

Buletin Informativ

Nr. 2 (69) / 2010

Editat de IROVAL – CERCETĂRI ÎN EVALUARE





Dragi colegi,

Conferința Națională din 23-24 aprilie 2010 a ales componența noului Consiliu Director, care va asigura conducerea asociației pentru perioada mandatului 2010 – 2011, comisia de cenzori a asociației precum și pe viitorul președinte pentru mandatul 2012 – 2013. Veți găsi în acest Buletin Informativ lista persoanelor care fac parte din noile organe alese ale asociației.

În ultima ședință, înainte de alegeri, Consiliul Director a aprobat, pentru a fi prezentate Conferinței Naționale, situațiile financiare pe anul 2009 și bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2010. Tot în acea ședință a fost aprobat Regulamentul de organizare și funcționare a Secretariatului General care, din cauza spațiului, se va publica în numărul viitor al Buletinului Informativ.

Publicăm, de asemenea, procedura de dobândire, pierdere sau redobândire a calității de membru ANEVAR, adoptată în ședința anterioară. Păstrând tradiția transparenței, se publică în acest Buletin Informativ Hotărârile Consiliului Director adoptate la ședințele sale, care au avut loc la Sibiu în datele de 23 și 24 aprilie 2010.

În prima ședință a noului Consiliu Director a fost definitivată și supusă aprobării „Strategia ANEVAR” pentru perioada 2010 – 2011. Veți găsi în Buletin textul integral al strategiei, fiecare dintre noi putând să ne armonizăm activitățile profesionale pentru punerea în practică a obiectivelor strategice aprobate de Conferința Națională.

În perioada care a urmat Conferinței Naționale au fost revizuite și regulamentele de funcționare ale comisiilor de specialitate și sunt în curs de constituire comisiile. Folosesc prilejul pentru a vă solicita să vă implicați în activitățile comisiilor, în funcție de aptitudinile pe care vi le cunoașteți, pentru a promova, în continuare, cât mai bine profesia de evaluator, standardele de evaluare și codul etic, precum și pentru creșterea prestigiului asociației.

Continuăm seria conferințelor profesionale, care au devenit tradiționale. Astfel, după conferința cu tema „Evaluarea pentru situații financiare”, care a avut loc la Cluj – Napoca în data de 13 martie, s-a finalizat cu succes a opta ediție a conferinței cu tema „Evaluarea pentru piața de capital” în București, Aula Magna din cadrul ASE, pe data de 11 mai.

Am stabilit deja data și locul următoarei conferințe profesionale. Mă refer la conferința cu tema „Evaluarea activelor din sectorul public” care va avea loc pe data de 19 iunie 2010, la Mamaia.

Pentru a asigura cele mai bune condiții de realizare a pregătirii profesionale continue, am extins la trei teme seminariilor cu predare online. Având în vedere succesul de care se bucură astfel de seminarii, pe lângă seminarul D 08 cu tema „Evaluarea activelor necorporale”, susținut de dl. dr. ec. Sorin Stan, s-au ținut și sunt disponibile în continuare alte două seminarii, respectiv „Evaluarea pentru garantarea împrumutului” susținut de dl. Ioan Bercu, MAA, MRICS, REV, precum și „Costul capitalului” susținut de dna prof. univ. dr. Anamaria Ciobanu, redactor șef al Revistei de Evaluare, cercetător științific în cadrul IROVAL.

Acest Buletin vă prezintă și două Standarde de Practică în Evaluare, respectiv GN 4 revizuit și GN 17. De la data publicării, respectarea acestor Standarde de către membrii ANEVAR devine obligatorie.

Elaborarea de către IVSC a Standardul de Practică în Evaluare GN 4 *Evaluarea activelor necorporale*, într-o formă revizuită și extinsă în mod fundamental prezintă un interes special pentru evaluatorii de întreprinderi, în competența cărora se înscrie evaluarea acestor active. Deoarece GN 4 revizuit (1 martie 2010) pune accentul pe detalierea metodelor de evaluare și pe definirea datelor de intrare necesare pentru aplicarea acestor metode, prin fraze concise care trebuie să fie interpretate în mod adecvat, recomand membrilor ANEVAR audierea seminarului de instruire D 08, în formă online. Detalii privind desfășurarea acestui seminar se găsesc pe site-ul ANEVAR, la secțiunea membri.

Președinte,
ec. Filip STOICA, M.A.A.

HOTĂRĂRI ALE CONSILIULUI DIRECTOR ADOPTATE PRIN VOT ELECTRONIC

1. **H 12 (E) /2010** – Se aprobă un nivel al contribuției de participare la seminariile de opt ore, cu predare online, de 150 RON.
2. **H 13 (E) /2010** – Se aprobă procedura de dobândire și pierdere a calității de membru ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice.
3. **H 14 (E) /2010** – Se aprobă introducerea unui tarif de 10 lei/cursant/seminar cu durata de șase ore, pentru plata lectorilor care predau la seminariile online.

HOTĂRĂRI ADOPTATE ÎN ȘEDIȚA CONSILIULUI DIRECTOR DIN DATA DE 23 APRILIE 2010

În ședința Consiliului Director din data de **23 aprilie 2010**, de la Sibiu, au fost adoptate următoarele hotărâri:

4. **H 15/2010** – Se aprobă **proiectul Regulamentului de organizare și funcționare a Secretariatului General**, conform materialului anexat¹.
5. **H 16/2010** – Se aprobă pierderea calității de membru a **persoanelor fizice și juridice pentru neachitarea cotizației aferente anului 2009** (membri titulari experți evaluatori, membri aspiranți unu, membri aspiranți doi și membri corporativi, conform listelor anexate).
6. **H 17/2010** – Se aprobă **transferul membrilor titulari** care nu au îndeplinit condiția statutară referitoare la efectuarea orelor de pregătire continuă obligatorie, la **categoria de membru aspirant doi**, conform listei anexate.
7. **H 18/2010** – Sunt aprobate **materialele ce vor fi prezentate Conferinței Naționale**, după cum urmează:
 - ▶ Raportul cu privire la activitatea Consiliului Director ANEVAR în perioada 2008 – 2009;
 - ▶ Raportul Comisiei de Cenzori;
 - ▶ Situațiile financiare aferente anului 2009; execuția BVC în 2009;
 - ▶ Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2010.

Toate hotărârile au fost adoptate în condiții de cvorum și validitate.

¹ Regulamentul se va publica în numărul viitor al Buletinului Informativ

**HOTĂRÂRE ADOPTATĂ ÎN ȘEDIȚA CONSILIULUI DIRECTOR
DIN DATA DE 24 APRILIE 2010**

În ședința Consiliului Director din data de **24 aprilie 2010**, de la Sibiu, a fost adoptată următoarea hotărâre:

8. **H 19/2010** – Se aprobă propunerea privind **strategia ANEVAR pentru perioada 2010-2011**, care va fi prezentată Conferinței Naționale pentru validare.

Hotărârea a fost adoptată în condiții de evorum și validitate.

REGULI CU PRIVIRE LA:

- I. Dobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice**
- II. Pierderea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice**
- III. Redobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice**
- IV. Transferul membrilor ANEVAR de la un Centru teritorial la alt Centru teritorial**

I. Dobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice

Dobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice este reglementată de prevederile articolelor 9,10 și 11 din Statutul ANEVAR (Statutul) și de prezentele Reguli.

1. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru dobândirea calității de membru al ANEVAR, de către persoanele fizice

Persoanele fizice care acced la calitatea de membru aspirant sau de membru titular, cu referire specială la membrul titular expert evaluator și membrul acreditat, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1.1. Condiții generale

- a) să aibă studii universitare finalizate cu diplomă eliberată de o instituție de învățământ superior din România sau dintr-un alt stat membru al Uniunii Europene, recunoscută de autoritățile române competente conform legii, care atestă încheierea de către titular a ciclului de studii universitare de licență, în domeniile stabilite de Consiliul Director;
- b) să nu aibă antecedente penale;
- c) să aibă o bună reputație profesională și morală;
- d) să cunoască și să-și asume Statutul, Codul deontologic al profesiei de evaluator, precum și regulamentele, regulile și procedurile ANEVAR;

1.2. Condiții speciale**1.2.1. Membrul aspirant**

- a) să absolve un program de pregătire teoretică și practică agreat de ANEVAR, în termen de maximum 2 ani de la data înscrierii la curs sau să fie absolvent al unei instituții de învățământ superior la care să fi promovat cursuri agreate de ANEVAR;
- b) să parcurgă o perioadă de stagiu finalizată cu examen de absolvire, conform „Regulilor cu privire la organizarea și desfășurarea perioadei de stagiu”, în termen de maximum 2 ani de la data înscrierii la stagiu.

Excepție:

Prin excepție, poate deveni membru aspirant, membrul titular al ANEVAR care la sfârșitul unui an calendaristic nu mai îndeplinește condițiile speciale prevăzute la pct. 1.2.2., lit. a)-c) de mai jos.

1.2.2. Membrul titular expert evaluator

- a) să acorde o atenție deosebită perfecționării profesionale continue, prin participarea în fiecare an, la un program echivalent a 20 de ore de pregătire continuă, în domeniul evaluării;
- b) să fi urmat și absolvit un program de practica agreat de ANEVAR (stagiu)
- c) să aibă în vigoare o polița de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare.

1.2.3. Membrul acreditat

- a) să aibă o vechime în ANEVAR de cel puțin 3 ani;
- b) să fi urmat și absolvit în ultimii 2 ani un program de instruire continuă în domeniul evaluării sau domenii conexe, echivalent a 50 ore ;
- c) să fi promovat un examen în conformitate cu normele specifice de acreditare stabilite prin „Regulamentul de acreditare”, care va include și criteriile de specializare;
- d) să aibă în vigoare o polița de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare.

2. Condițiile care trebuie îndeplinite pentru dobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele juridice

Persoanele juridice care acced la calitatea de membru corporativ trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- a) să fie constituite sub formă de societate comercială, cu sediul în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene, care prestează servicii de evaluare și este interesat în promovarea și dezvoltarea profesiei de evaluator;
- b) să aibă cel puțin un asociat/ acționar sau salariat, expert evaluator membru titular al ANEVAR.

3. Conținutul dosarului de înscriere în ANEVAR**3.1. Pentru persoanele fizice care acced la calitatea de membru aspirant, membru titular expert evaluator sau membru acreditat****3.1.1. Membrul aspirant**

Dosarul de înscriere în ANEVAR trebuie să conțină următoarele documente:

- cerere tip de înscriere în ANEVAR, vizată de Centrul teritorial în raza căruia își va desfășura activitatea;
- declarație tip cu privire la lipsa antecedentelor penale;
- Curriculum vitae;
- copia diplomei de licență sau documentul care atestă încheierea de către titular a ciclului de studii universitare de licență; (conform Hotărârii C.D. din 05.02.2010);
- copia certificatului de absolvire a cursului de evaluare organizat sau agreat de ANEVAR;
- copia cărții de identitate.

3.1.2. Membrul titular expert evaluator

Dosarul de înscriere în ANEVAR trebuie să conțină următoarele documente:

- cerere tip de înscriere în ANEVAR, vizată de Centrul teritorial în raza căruia își va desfășura activitatea;
- declarație tip cu privire la lipsa antecedentelor penale;
- Curriculum vitae;

- copia diplomei de licență;
- copia certificatului de absolvire a cursului de evaluare organizat sau agreat de ANEVAR;
- registrul de stagi;
- copia cărții de identitate.

3.1.3. Membrul acreditat

Conținutul dosarului pentru membrul acreditat este cel prevăzut în Regulamentul de acreditare.

3.2. Pentru persoanele juridice care acced la calitatea de membru corporativ

Dosarul de înscriere în ANEVAR trebuie să conțină următoarele documente:

- Cerere tip pentru persoane juridice însoțită de formularul grilă – Anexa la cererea de înscriere (semnată și ștampilată de președintele Centrului teritorial în raza căruia își are sediul persoana juridică);
- scurtă prezentare a persoanei juridice;
- copia - extras a actului constitutiv al persoanei juridice, din care să rezulte obiectul de activitate (respectiv servicii de evaluare) și structura acționariatului;
- copia certificatului de înregistrare al persoanei juridice la Oficiul Registrului Comerțului, de pe lângă tribunalul în a cărui rază teritorială își are sediul social;
- copia legitimației, precum și copia chitanței care atestă plata cotizației pe anul în curs, pentru persoanele (asociați/ acționari, salariați) care au calitatea de membru titular al ANEVAR;
- copia contractului individual de muncă pentru persoanele care au calitatea de salariat.

Certificatul de membru corporativ se reînnoiește anual, iar firmele vor actualiza dosarul de membru corporativ în luna noiembrie a fiecărui an.

Documentația pentru actualizarea anuală a dosarului de membru corporativ cuprinde:

- anexa 1 - declarația pe proprie răspundere a reprezentantului societății - formular tip
- anexa 2 - formular tip
- copia contractului de asigurare de răspundere civilă profesională.

Termenul limită, pentru transmiterea la ANEVAR Central a documentelor necesare actualizării dosarului pe anul următor, este data de 15 noiembrie a anului curent. Eliberarea anuală a certificatului de membru corporativ este condiționată de actualizarea dosarului.

3.3. Aprobarea dosarului de înscriere în ANEVAR

Aprobarea dosarului de admitere în ANEVAR este de competența Consiliului Director.

II. Pierderea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice

Pierderea calității de asociat de către persoanele fizice și persoanele juridice este reglementată de prevederile articolului 12 din Statut și de prezentele Reguli.

Pierderea calității de membru al ANEVAR are loc prin:

- retragerea, la cerere, din asociație;
- excluderea din asociație;
- neachitarea cotizației datorate, aferentă unei perioade de un an de activitate.

1. Pierderea de drept a calității de membru pentru neplata cotizației datorate

1.1. Pierderea de drept a calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice

Membrii ANEVAR persoane fizice au obligația să plătească cotizația aferentă anului curent până cel târziu la data de **30 septembrie a anului respectiv**. Legitimația, în cazul membrilor aspiranți, va fi

eliberată numai cu condiția plății cotizației. Legitimația și parafa, în cazul membrilor titulari, vor fi eliberate numai cu condiția plății cotizației și a încheierii poliței de asigurare de răspundere civilă profesională (conform Hotărârii C.D. din 05.02.2010)

Persoana care și-a pierdut de drept calitatea de membru ANEVAR, ca efect al neplății cotizației pentru anul anterior, are posibilitatea să se reînscrisă în ANEVAR, conform prevederilor de la punctul III.1, din prezentele Reguli.

1.2. Pierderea de drept a calității de membru al ANEVAR de către persoanele juridice

Membrii corporativi care nu au plătit cotizația în cuantumul și termenele stabilite de Consiliul Director vor fi radiati în anul următor din lista membrilor corporativi ai ANEVAR, după aprobarea listei propunerilor de radiere în prima ședință a Consiliului Director din trimestrul I al anului următor celui pentru care nu a fost achitata cotizația.

Cotizația aferentă anului curent trebuie plătită până cel târziu la data de **30 septembrie a anului respectiv**. Certificatul pentru anul curent va fi eliberat numai cu condiția plății cotizației (conform Hotărârii C.D. din 05.02.2010).

1.3. Constatarea pierderii de drept a calității de membru al ANEVAR

Constatarea pierderii de drept a calității de membru al ANEVAR, se face prin hotărâre a Consiliului Director, luată în prima ședință din trimestrul I al anului următor celui pentru care nu a fost achitată cotizația, la propunerea Centrelor teritoriale.

Decizia emisă de președintele ANEVAR, în temeiul hotărârii Consiliului Director, cu privire la pierderea de drept a calității de membru al ANEVAR, persoană fizică sau persoană juridică, se comunică în scris persoanei respective.

2. Pierderea de drept a calității de membru al ANEVAR de către membrii aspiranți

Pierde de drept calitatea de membru al ANEVAR:

- a) membrul aspirant, care la sfârșitul perioadei de 2 ani de la data înscrierii în ANEVAR, nu a promovat examenul de finalizare a cursului de formare profesională;
- b) membrul aspirant care nu s-a înscris la stagiul, în termen de 2 ani de la data promovării cursului de formare profesională;
- c) membrul aspirant care nu a parcurs perioada de stagiul și nu a promovat examenul de definitivare a stagiului, în termenul maxim prevăzut la art.1 alin.(1), din Regulile cu privire la organizarea și desfășurarea perioadei de stagiul;
- d) membrul aspirant care nu a plătit cotizația, în cuantumul și la termenul stabilite de ANEVAR.

3. Excluderea din asociație a persoanelor fizice pentru săvârșirea unor abateri disciplinare

Aplicarea sancțiunii disciplinare cu „excluderea din asociație” este de competența Consiliului Director sau Conferinței Naționale, după caz.

Decizia de sancționare cu „excluderea din asociație”, emisă de Președintele ANEVAR, în temeiul hotărârii Consiliului Director sau Conferinței Naționale, după caz, se comunică în scris persoanei sancționate.

III. Redobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice și persoanele juridice

1. Reînscriserea ca membru titular, după excludere pentru neachitarea cotizației datorate

În funcție de data excluderii membrilor titulari, aceștia se pot reînscrisă în ANEVAR, în următoarele condiții:

❖ **La reînscriserea în termen de 3 luni:**

- cerere de reînscrisere;

- plata taxei de reînscrisere, în cuantumul stabilit de Consiliul Director;
- plata cotizației de membru pe anul în curs.

❖ **La reînscrisere în termen de un an:**

- test grilă pentru secțiunea la care au fost înscriși inițial în ANEVAR, promovat cu nota minimă 6 (minimum 50 de puncte);
- plata taxei de reînscrisere, în cuantumul stabilit de Consiliul Director.

❖ **La reînscrisere după 2 ani:**

- test grilă pentru secțiunea la care au fost înscriși inițial în ANEVAR, promovat cu nota minimă 6 (minimum 50 de puncte);
- absolvirea modului 4 al cursului de formare pentru secțiunea inițială;
- susținerea unui raport de evaluare, promovată cu nota minimă 6;
- plata taxei de reînscrisere, în cuantumul stabilit de Consiliul Director.

❖ **Reînscrisere după 3 ani:**

- test grilă pentru secțiunea la care au fost înscriși inițial în ANEVAR promovat cu nota minimă 6 (minimum 50 de puncte);
- absolvirea modulelor 3 și 4 ale cursului de formare pentru secțiunea inițială;
- susținerea unui raport de evaluare, promovată cu nota minimă 6;
- plata taxei de reînscrisere, în cuantumul stabilit de Consiliul Director.

❖ **Reînscrisere după 4 ani:**

- absolvirea unui curs de formare ca evaluator;
- efectuarea stagiului;
- plata taxei de reînscrisere, în cuantumul stabilit de Consiliul Director.

Dosarul de reînscrisere a membrului titular exclus va conține următoarele documente:

- cerere tip de reînscrisere (vizată de centrul teritorial);
- declarație tip;
- Curriculum Vitae (în limba română);
- copia diplomei de licență;
- copia certificatului de absolvire a cursului de evaluare organizat sau agreat de ANEVAR;
- copia cărții de identitate;
- copia chitanței care atestă plata taxei de reînscrisere;
- testul grilă;
- după caz, copia chitanței care atestă plata taxelor aferente modulelor de curs, copia certificatelor de absolvire a modulelor de curs.

Reînscriserea membrului titular este aprobată prin decizie emisă de Președintele ANEVAR, în condițiile prevederilor prezentelor Reguli.

Decizia de reînscrisere va fi comunicată în scris Centrului teritorial și persoanei în cauză, în termen de 5 zile lucrătoare de la data emiterii. Membrul titular reînscris are obligația achitării cotizației aferente anului în care se face reînscriserea, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data deciziei de reînscrisere. Legitimația și parafa membrului reînscris vor fi eliberate numai cu condiția achitării cotizației și a încheierii poliței de asigurare de răspundere civilă profesională.

2. Reînscriserea ca membru aspirant după excludere pentru situațiile reglementate la Cap.II. pct.2

În funcție de motivul excluderii, membrii aspiranți se pot reînscris în ANEVAR în următoarele condiții:

2.1. Reînscriserea în cazul excluderii pentru motivul de la Cap.II. pct.2.,lit.a):

- absolvirea modului 4 al cursului de formare profesională;

- promovarea examenului de finalizare a cursului de formare profesională;
- plata taxei de reînscrisere în ANEVAR.

2.2. Reînscriserea în cazul excluderii pentru motivul de la Cap.II. pct.2.,lit.b):

- susținerea testului grilă pentru secțiunea la care se înscrie la stagiul, promovat cu nota minimă 6 (minimum 50 de puncte);
- plata taxei de înscriere la stagiul;
- plata taxei de reînscrisere în ANEVAR;
- plata cotizației pe anul în curs.

2.3. Reînscriserea în cazul excluderii pentru motivul de la Cap.II. pct.2.,lit.c) este reglementată de prevederile art.1 alin.(4) din Regulile cu privire la organizarea și desfășurarea perioadei de stagiul;

2.4. Reînscriserea în cazul excluderii pentru motivul de la Cap.II. pct.2.,lit.d):

- plata taxei de reînscrisere în ANEVAR;
- plata cotizației pe anul în curs.

3. Reînscriserea membrului titular exclus din asociație pentru motive disciplinare, altele decât neachitarea cotizației

Reînscriserea este aprobată prin hotărâre a Consiliului Director al ANEVAR, în condițiile prevederilor Statutului.

Reînscriserea se poate aproba după minimum 3 ani de la data deciziei de sancționare cu „excluderea din asociație”.

4. Reînscriserea ca membru corporativ după excludere pentru neachitarea cotizației datorate

Membrii corporativi se pot reînscris în ANEVAR cu plata taxei de reînscrisere, în cuantumul stabilit de Consiliul Director.

Dosarul de reînscrisere a membrului corporativ va conține următoarele documente:

- cerere tip pentru persoane juridice, însoțită de formularul grilă – Anexă la cererea de reînscrisere (semnată și ștampilată de președintele Centrului teritorial în raza căruia își are sediul persoana juridică);
- scurtă prezentare a persoanei juridice;
- copia - extras a actului constitutiv al persoanei juridice, din care să rezulte obiectul de activitate (respectiv serviciul de evaluare) și structura acționariatului;
- copia certificatului de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului;
- copia legitimației, precum și copia chitanței care atestă plata cotizației pe anul în curs, pentru persoanele (asociați/ acționari, salariați) care au calitatea de membru titular al ANEVAR;
- copia contractului individual de muncă pentru persoanele care au calitatea de salariat.

Reînscriserea membrului corporativ este aprobată prin decizia Președintelui ANEVAR, în condițiile prezentelor Reguli.

Decizia de reînscrisere va fi comunicată în scris Centrului teritorial și persoanei juridice în cauză, în termen de 5 zile lucrătoare de la emiterea acesteia. Membrul corporativ reînscris are obligația achitării cotizației aferente anului în care se face reînscriserea, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data deciziei de reînscrisere. Certificatul care atestă calitatea de membru corporativ va fi eliberat numai cu condiția achitării cotizației.

5. Redobândirea calității de membru al ANEVAR de către persoanele fizice

Orice membru al ANEVAR, persoană fizică, care a renunțat sau care a pierdut calitatea de membru al asociației, conform art.12 din Statut, poate solicita redobândirea acesteia, respectând condițiile prevăzute de Statut și de prezentele Reguli.

IV. Transferul membrilor ANEVAR, persoane fizice și persoane juridice, de la un Centru teritorial la alt Centru teritorial

În situația în care un membru al ANEVAR își schimbă domiciliul sau locul de muncă ori, după caz, sediul în raza altui Centru teritorial ANEVAR, poate solicita transferul de la un Centru teritorial la altul.

Pentru a se opera transferul, membrul ANEVAR va completa o cerere de transfer cu specificarea noului domiciliu/ loc de muncă/ sediu.

Cererea va fi vizată de președintele Centrului teritorial de la care se solicită transferul, cu următoarele mențiuni cu privire la situația membrului respectiv:

- dacă a achitat sau nu cotizația pe anul în curs;
- dacă deține sau nu o poliță de asigurare de răspundere civilă profesională;
- dacă a ridicat legitimația și parafa, după caz, certificatul aferente anului respectiv.

Cererea de transfer va fi apoi vizată și de președintele Centrului teritorial la care se solicită transferul și va fi transmisă, prin fax sau poștă, la ANEVAR Central, pentru luarea în evidență și operarea modificărilor în baza de date a ANEVAR.

Prezentele Reguli au fost elaborate în temeiul și cu respectarea prevederilor Capitolului III din Statutul ANEVAR și înlocuiesc Regulile aprobate în ședința Consiliului Director, din decembrie 2007, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentele Reguli se completează cu următoarele reglementări: „Reguli cu privire la organizarea și desfășurarea perioadei de stagiu” și „Regulamentul de acreditare”.

Prezentele Reguli au fost aprobate prin vot electronic de Consiliul Director, în martie 2010 și vor fi publicate pe site-ul ANEVAR.

CONFERINȚA NAȚIONALĂ ANEVAR

În zilele de 23 și 24 aprilie 2010 a avut loc, la Sibiu, Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România. Principalele puncte pe ordinea de zi au fost:

- Raportul cu privire la activitatea Senatului ANEVAR în anul 2009;
- Raportul privind activitatea Consiliului Director ANEVAR în mandatul 2008 – 2009;
- Prezentarea situațiilor financiare pentru anul 2009;
- Aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2010;
- Raportul auditorului extern;
- Alegerea membrilor Consiliului Director.

Pe site-ul Asociației, la secțiunea membri, sunt prezentate: raportul Senatului, raportul Consiliului Director, raportul cenzorilor, situațiile financiare și bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2010.

Au fost aleși următorii membri ai Consiliului Director:

FUNCȚIA	NUME
Președinte în exercițiu	FILIP STOICA
Fost președinte	ADRIAN VASCU
Prim-vicepreședinte	MARIAN PETRE
Secretar General	ANCA BÂRLĂDEANU
Vicepreședinte - președinte al Comisiei de calificare și atestare profesională	RADU TIMBUȘ
Vicepreședinte - președinte al Comisiei de imagine și comunicare	ADRIAN NICOLESCU
Vicepreședinte - președinte al Comisiei de etică și disciplină	GHEORGHE VÎȚĂ
Vicepreședinte - președinte al Comisiei de cercetare - standarde	DANIEL MANAȚE
Trezorier	ADRIAN BOJIN
Reprezentant Zonal în CD - Zona 1	DAN DUMITRIU DUMITRU
Reprezentant Zonal în CD - Zona 2	RADU MUNTEANU
Reprezentant Zonal în CD - Zona 3	MIHAI BLEJAN
Reprezentant Zonal în CD - Zona 4	GHEORGHE LĂPĂDAT
Reprezentant Zonal în CD - Zona 5	DIONISIE BOJIN
Reprezentant Zonal în CD - Zona 6	ALEXANDRU GLIGA
Reprezentant Zonal în CD - Zona 7	EMIL NUȚIU
Reprezentant Zonal în CD - Zona 8	ANUȚA DRĂCEA

STRATEGIA ANEVAR PENTRU PERIOADA 2010-2011

Obiective strategice:

1. Formarea profesională (a experților evaluatori) și primirea de noi membri (în asociație)
2. Pregătirea profesională continuă (a membrilor titulari ANEVAR)
3. Etică și disciplină
4. Relația cu membrii (asociației)
5. Activitatea științifică
6. Activitatea internațională
7. Promovarea imaginii ANEVAR și a profesiei de evaluator
8. Activitatea organizatorică și funcțională
9. Activitatea financiară
10. Relația cu autoritățile

1. Formarea profesională

1.1 Scop

- asigurarea unui nivel profesional ridicat al celor care devin membri ANEVAR;
- întărirea prestigiului asociației.

1.2 Acțiuni

- organizarea de cursuri în funcție de cerințele pieței, cu menținerea ridicată a unor standarde de calitate legate de activitatea lectorilor, prezență, exigență la examene;
- menținerea și aplicarea procedurii de asigurare a calității pentru domeniul pregătirii continue;
- revizuirea și prelungirea acordurilor cu universitățile, pentru organizarea de cursuri masterale în domeniul evaluării;
- sprijinirea programului de stagiu, prin creșterea numerică și calitativă a corpului de tutori;
- consolidarea corpului de lectori ANEVAR și atragerea unor profesioniști în domeniu, care să aibă disponibilitatea necesară.

2. Pregătirea continuă

2.1 Scop

- ridicarea nivelului profesional și creșterea calității activității membrilor ANEVAR;
- consolidarea prestigiului asociației.

2.2 Acțiuni

- asigurarea unei palete largi de seminarii de pregătire continuă, care să acopere nevoile de pregătire ale membrilor titulari pentru toate cele patru specialități;
- programarea a două sesiuni semestriale de pregătire continuă;
- programarea flexibilă a seminariilor pentru a asigura participarea tuturor membrilor la programul de pregătire;
- organizarea de seminarii online cu predare;
- includerea unui seminar de 4 ore, suportat din cotizația anuală;
- echivalarea activităților științifice, didactice, publicitare sau de alta natură, în cadrul orelor de pregătire profesională continuă;
- semnarea de acorduri de recunoaștere reciprocă a activităților de pregătire continuă, cu asociațiile profesionale partenere;
- antrenarea în programul de acreditare a unui număr tot mai mare de membri titulari;
- continuarea procesului de recunoaștere europeană a evaluatorilor membri ANEVAR acreditați, prin intermediul programului derulat cu TEGOVA.

3. Etică și disciplină

3.1 Scop

- creșterea nivelului calitativ al rapoartelor de evaluare;
- conștientizarea în rândul membrilor ANEVAR, a regulilor de etică și disciplină, precum și a consecințelor nerespectării lor;
- consolidarea încrederii autorităților statului, a potențialilor clienți și a publicului, în general, în ANEVAR, ca garant al respectării standardelor profesionale și a normelor etice specifice profesiei de evaluator.

3.2 Acțiuni

- asigurarea unei reacții imediate în cazurile în care asociația este sesizată cu privire la încălcarea normelor etice, de către unii membri;
- întărirea rolului Comisiei de etică și disciplină și atragerea unor membri cu experiență profesională ridicată;
- promovarea unei atitudini colegiale, dar ferme, în același timp, în cercetarea cauzelor primite spre soluționare;

- publicarea pe site-ul ANEVAR și în Buletinul Informativ, a tuturor spețelor soluționate prin hotărârea Consiliului Director;
- transmiterea unui semnal foarte serios atât membrilor, cât și publicului, că acțiunile și deciziile comisiei sunt corecte, nepărtinitoare și lipsite de echivoc;
- constituirea unui corp de experți verficatori ANEVAR, în special din rândul membrilor acreditați, care să fie consultați cu privire la rapoartele de evaluare care fac obiectul sesizărilor primite de Comisia de etică și disciplină;
- adoptarea unei proceduri de conciliere facultativă, în cazul unor diferende care apar între membri cu privire la rapoartele de evaluare.

4. Relația cu membrii

4.1 Scop

- creșterea gradului de informare a membrilor ANEVAR despre activitatea organelor de conducere;
- creșterea gradului de implicare a birourilor Centrelor teritoriale, în viața asociației;
- creșterea numărului de persoane implicate în viața asociației;
- completarea bazei de date cu toate informațiile legate de membri și actualizarea permanentă a acesteia.

4.2 Acțiuni

- informarea periodică și continuă a membrilor despre evenimentele petrecute în viața asociației, prin:
 - site-ul www.anevar.ro;
 - newsletter;
 - Buletinele Informativ trimestriale;
 - întâlnirile periodice dintre reprezentanții zonali, membri în Consiliul Director și președinții Centrelor teritoriale;
- completarea softului de evidență a membrilor și descentralizarea utilizării acestuia către Birourile zonale, astfel încât actualizarea informațiilor personale să se facă la timp;
- popularizarea utilizării softului de evidență de către membri, pentru informare și pentru actualizarea permanentă a paginii personale;
- existența unui compartiment de evidență membri în cadrul staff-ului ANEVAR, care să stea la dispoziția membrilor cu toate informațiile necesare.

5. Activitatea științifică

5.1 Scop

- creșterea calității științifice a manifestărilor profesionale ale asociației;
- asigurarea unei baze de documentare pentru toți membrii ANEVAR, la cele mai înalte exigențe.

5.2 Acțiuni

- continuarea elaborării ghidurilor de interpretare a Standardelor Internaționale de Evaluare;
- conceperea unui plan editorial care să cuprindă atât editarea de cărți și manuale proprii, cât și traducerea celor mai valoroase apariții pe plan mondial;
- cotarea Revistei de Evaluare atât pe plan național, cât și internațional, pentru cointeresarea și atragerea unor autori valoroși;
- lansarea unui site al Revistei de Evaluare care să se constituie într-o sursă de informare teoretică și practică, pentru membri;

- demararea unui proces de documentare în scopul constituirii unei baze de date pentru uzul membrilor ANEVAR;
- actualizarea permanentă a cursurilor de formare și a seminariilor de pregătire continuă;
- asigurarea unui nivel calitativ ridicat al prezentărilor efectuate în cadrul Conferințelor ANEVAR;
- continuarea și îmbunătățirea programului de Conferințe ANEVAR.

6. Activitatea internațională

6.1 Scop

- consolidarea poziției ANEVAR în cadrul organizațiilor internaționale (IVSC, WAVO, TEGOVA);
- informarea la timp a membrilor și a publicului, cu principalele evoluții ale profesiei de evaluator și promovarea promptă a tuturor modificărilor aduse Standardelor Internaționale de Evaluare.

6.2 Acțiuni

- întărirea rolului activ al asociației în cadrul principalelor instituții internaționale din care facem parte;
- participarea în echipe multinaționale la programe de finanțare comunitară „Leonardo”, pe teme legate de profesia de evaluator;
- creșterea și diversificarea numărului de prezențe ale ANEVAR la manifestări internaționale;
- creșterea numărului de participări ale unor specialiști din străinătate, la manifestările organizate de ANEVAR în România.

7. Promovarea imaginii ANEVAR și a profesiei de evaluator

7.1 Scop

- creșterea prestigiului asociației atât în comunitatea de afaceri, cât și față de autoritățile publice;
- consolidarea brandului ANEVAR.

7.2 Acțiuni

- utilizarea serviciilor unei firme de PR specializate, care să realizeze monitorizarea presei și să gestioneze relațiile cu presa și cu autoritățile;
- realizarea unor acțiuni de promovare a imaginii ANEVAR, prin intermediul unor conferințe de presă și prin articole legate de profesia de evaluare;
- susținerea ca parteneri a unor manifestări profesionale interne și internaționale;
- diseminarea informațiilor și publicațiilor care privesc asociația și profesia de evaluator în rândul comunității de afaceri și autorităților publice.

8. Activitatea organizatorică și funcțională

8.1 Scop

- completarea bazei de date cu toate informațiile legate de membri și efectuarea la timp a tuturor modificărilor survenite;
- necesitatea implicării tot mai reduse a persoanelor alese în activitățile executive ale asociației;
- setul de reguli și proceduri care reglementează activitatea ANEVAR să fie unul modern și adaptat cerințelor anilor 2010.

8.2 Acțiuni

- organizarea staff-ului pe compartimente funcționale și creșterea eficienței activității acestuia. Crearea unui colectiv motivat care să asigure continuitatea activității administrative a asociației;

- descentralizarea activităților derulate în cadrul ANEVAR Central, referitoare la pregătirea continuă și formarea profesională, astfel încât departamentul de specialitate va avea ca obiectiv onorarea tuturor solicitărilor venite prin intermediul Birourilor zonale;
- organizarea manifestărilor profesionale va fi asigurată de către șefii Birourilor zonale cu sprijinul salariaților din Centrele teritoriale;
- analizarea Statutului, regulamentelor și procedurilor ANEVAR și asigurarea deplinei coerențe a acestora;
- modernizarea sistemului de comunicare cu Birourile zonale, pentru a facilita realizarea de videoconferințe periodice.

9. Activitatea financiară

9.1 Scop

- asigurarea independenței financiare a asociației;
- gestionarea corespunzătoare a patrimoniului ANEVAR și eliminarea riscurilor de apariție a erorilor sau fraudelor.

9.2 Acțiuni

- gestiunea fondurilor asociației, la nivel central și la nivelul Centrelor teritoriale, pe bază de bugete aprobate;
- organizarea unitară a activității de contabilitate și gestiune a salariilor;
- revizuirea fișelor posturilor la toate compartimentele cu implicații în gestionarea patrimoniului;
- introducerea unui sistem de plată a obligațiilor membrilor, preponderent prin operațiuni bancare;
- efectuarea plăților pentru achizițiile de bunuri și servicii necesare desfășurării activității, preponderent prin virament bancar sau prin carduri bancare, inclusiv la Centrele teritoriale;
- dimensionarea cotizațiilor și contribuțiilor membrilor pentru asigurarea acoperirii cheltuielilor funcționale din cotizații;
- atragerea de fonduri nerambursabile prin promovarea unor proiecte legate de pregătirea și formarea profesională, constituirea unei baze de date, etc.;
- colaborarea cu universități de prestigiu pentru a atrage fonduri nerambursabile, în parteneriat, pentru finanțarea unor proiecte de cercetare.

10. Relația cu autoritățile

10.1 Scop

- creșterea gradului de implicare al specialiștilor ANEVAR în probleme de interes public, care au legătură și cu activitatea de evaluare;
- perceperea ANEVAR de către tot mai multe autorități publice, ca fiind singura asociație profesională de interes public în domeniul promovării celor mai bune practici în activitatea de evaluare.

10.2 Acțiuni

- sprijin activ al principalelor autorități guvernamentale și neguvernamentale în problematica legată de evaluare (BNR, ANRP, ARB, Ministerul Justiției, Ministerul Finanțelor, AVAS, etc.);
- emiterea de puncte de vedere fundamentate profesional, referitoare la acte normative care au legătură cu profesia de evaluator.

**STANDARDE INTERNAȚIONALE DE PRACTICĂ ÎN EVALUARE
EDITATE DE IVSC, ÎN 2010**

În lunile februarie și martie 2010, IVSC a emis două Standarde Internaționale de Practică în Evaluare: GN 17, Evaluarea investiției imobiliare în curs de execuție (GN nou) și respectiv GN 4, Evaluarea activelor necorporale (GN revizuit).

Publicăm aceste două GN-uri, în acest Buletin Informativ, în scopul utilizării cerințelor acestora în evaluările celor două clase de active la care se referă, evaluări realizate de membrii ANEVAR.

Copyright © 2010 International Valuation Standards Council. Toate drepturile rezervate; a fost acordat ANEVAR, prin editura sa – IROVAL - dreptul de a traduce și de a reproduce aceste standarde în limba română .

IVSC nu-și asumă nicio responsabilitate pentru acuratețea informațiilor conținute în textul tradus și publicat de beneficiar, versiunea engleză a Standardelor IVSC, așa cum aceasta este republicată periodic de IVSC, fiind unica versiune oficială a Standardelor IVSC.

Textul integral al versiunii oficiale poate fi obținut de la Sediul Central al IVSC International, 12 Great George Street, London SW1P 3AD, UK. <http://www.ivsc.org>.

**STANDARDUL INTERNAȚIONAL DE PRACTICĂ ÎN EVALUARE 4 – GN 4
EVALUAREA ACTIVELOR NECORPORALE (revizuit în 2010)*****Cuprins***

1. Introducere și arie de aplicabilitate
2. Definiții
3. Tipuri de active necorporale
4. Abordări și metode de evaluare
5. Date de intrare pentru evaluare
6. Raportarea evaluării
7. Data intrării în vigoare

1. Introducere și arie de aplicabilitate

1.1 Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare a elaborat „Standardele Internaționale de Practică în Evaluare” (GN-uri) pentru a îndruma evaluatorii experimentați în aplicarea principiilor fundamentale ale Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS-uri), pentru un anumit tip de activ sau pentru un scop specific al evaluării. Un GN intenționează să ofere celor care contractează sau se bazează pe evaluări, precum și consultanților lor profesionali, informații despre principiile general recunoscute, pe care un evaluator trebuie să le urmeze și despre tehnicile și metodele principale care pot fi utilizate. Datorită gamei largi de tipuri de active și de scopuri pentru care sunt solicitate evaluări, un GN nu poate oferi îndrumări obligatorii pentru fiecare situație de evaluare și, de aceea, în anumite situații, poate fi justificată o deviere de la principiile descrise. Un GN nu oferă instrucțiuni despre cum se evaluează și nici nu prezintă comentarii detaliate despre avantajele aplicării diferitelor tehnici de evaluare.

1.2 Obiectivul acestui GN este de a oferi îndrumări asupra unor principii recunoscute internațional, conform cărora se realizează evaluările activelor necorporale și asupra principalelor abordări și metode

care se utilizează pentru evaluarea acestui tip de activ. Multe dintre acestea sunt similare cu cele care se aplică pentru evaluarea altor tipuri de active; din acest motiv, aceste îndrumări trebuie citite în corelație cu Standardele Internaționale de Evaluare și în special cu IVS 1 *Valoarea de piață – tip de valoare*, IVS 2 *Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață* și IVS 3 *Raportarea evaluării*. Îndrumările furnizate în acest GN nu intenționează să se limiteze la un anumit sistem contabil, chiar dacă fac câteva referiri la prezentarea categoriilor de active necorporale. Îndrumări suplimentare despre evaluarea activelor necorporale, pentru scopul specific de raportare financiară, conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri), vor fi dezvoltate în ediția următoare și revizuită a Standardului Internațional de Aplicație în Evaluare 1 *Evaluarea pentru raportarea financiară*.²

1.3 Evaluările de active necorporale sunt solicitate pentru diverse scopuri, redate mai jos, fără a se limita numai la acestea:

- achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți ale întreprinderilor;
- cumpărări și vânzări de active necorporale;
- raportări către autoritățile fiscale;
- litigii; și
- raportări financiare.

2. Definiții

2.1 *Fond comercial (goodwill)*: În contextul evaluării, orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere sau un grup de active, care nu este separabil de întreprindere sau de grupul de active. Dintr-o optică contabilă și fiscală pot exista și alte definiții ale fondului comercial.

2.2 În termeni generali, valoarea *fondului comercial* este valoarea reziduală rămasă după ce din valoarea întreprinderii a fost scăzută valoarea tuturor activelor identificabile, corporale, necorporale și monetare³, exclusiv datoriile curente și cele potențiale. Exemple ale unor componente ale *fondului comercial* includ pe cele redate mai jos, fără a se limita numai la acestea:

- abilitatea de a dezvolta în viitor active necorporale identificabile (cum ar fi tehnologiile, relațiile cu clienții, etc.);
- sinergiile specifice ale companiei (cum ar fi reducerea cheltuielilor de exploatare, economii de scară, dinamica mix-ului de produs, etc.);
- oportunitățile de creștere (cum ar fi expansiunea pe diferite piețe, etc.); sau
- capitalul organizațional (cum ar fi rețelele de afaceri construite, etc.).

2.3 *Activ necorporal*: Un activ nemonetar⁴ care se manifestă prin proprietățile lui economice. El nu are substanță fizică dar acordă drepturi și beneficii economice proprietarului lui sau deținătorului unei participații la acesta.

3. Tipuri de active necorporale

3.1 În contextul evaluării, în mod similar cu prevederile contabile⁵, un activ necorporal poate fi identificabil sau neidentificabil. Un activ este identificabil dacă:

² Datorită caracterului general al GN 4, unele definiții pot să nu fie identice cu definițiile din standardele de raportare financiară corespondente. În pofida unei posibile exprimări diferite, acest GN nu intenționează să contrazică sau să excludă asemenea definiții și poate fi aplicat în mod corespunzător.

³ Activele monetare cuprind activele care trebuie primite la valori determinate, incluzând numerar, depozite bancare, creanțe, efecte de încasat și investiții în obligațiuni care vor fi deținute până la maturitate (n.t.).

⁴ Activele nemonetare cuprind activele imobilizate corporale, activele imobilizate necorporale, stocurile și investițiile pe termen lung în capitalul propriu al altor entități (n.t.).

⁵ Scopul acestui GN nu este numai să ofere îndrumări în evaluare pentru scopuri de raportare financiară. Totuși, se utilizează definițiile activelor necorporale și clasificarea conform diferitelor IFRS-uri, deoarece sunt considerate ca fiind clare și oferă o perspectivă de ansamblu.

- fie este separabil, spre exemplu are capacitatea de a fi separat sau împărțit în cadrul entității și vândut, transferat, cedat dreptul lui de folosință printr-un contract, închiriat sau schimbat, fie individual, fie împreună cu un contract corespondent, cu un activ sau cu o datorie identificabilă, indiferent dacă entitatea intenționează să procedeze astfel; fie
- provine dintr-un contract sau din alte drepturi legale, indiferent dacă acele drepturi sunt transferabile sau separabile de entitate sau de alte drepturi și obligații.

Orice activ necorporal neidentificabil, asociat cu o întreprindere sau cu un grup de active este inclus în *fondul comercial*.

3.2 Activele necorporale **identificabile** pot fi contractuale sau necontractuale. În cele ce urmează sunt prezentate principalele clase de active necorporale identificabile. În cadrul fiecărei clase, activele pot fi fie contractuale, fie necontractuale.

3.3 Activele necorporale **legate de marketing** sunt utilizate, în primul rând, în marketingul sau pentru promovarea produselor sau serviciilor. Exemplele includ pe cele redate mai jos, fără a se limita la acestea:

- mărcile de fabrică și de produse, mărcile de servicii, mărcile colective și mărcile de certificare;
- designul comercial (culoarea unică, forma sau designul ambalajului);
- titluri de ziare;
- numele domeniilor de internet; sau
- acorduri de neconcurență.

3.4 Activele necorporale **legate de client sau de furnizor** provin din relațiile între părți sau din cunoașterea clienților sau furnizorilor. Exemplele includ pe cele redate mai jos, fără a se limita numai la acestea:

- contractele de publicitate, construcții, management, servicii sau achiziții;
- acordurile de licență și redevență;
- contractele de prestări servicii;
- registrele de comenzi;
- contractele de muncă;
- drepturile de utilizare, cum sunt dreptul de a fora și a exploata zăcămintele din subsol, dreptul de a utiliza apa dintr-o sursă de apă, drepturile de survol, drepturile de exploatare forestieră și dreptul de aterizare sau decolare pe un aeroport;
- contractele de franciză;
- relațiile cu clienții; sau
- listele de clienți.

3.5 Activele necorporale **legate de tehnologii** provin din drepturile contractuale sau necontractuale de a utiliza tehnologia (brevetată sau nebrevetată), bazele de date, formulele, proiectele, programele informatice, procesele sau rețelele.

3.6 Activele necorporale de **natură artistică** provin din dreptul la beneficii, cum ar fi redevențele din lucrări artistice: piese de teatru, cărți, filme și muzică și din protecția drepturilor de autor necontractuale.

3.7 Activele necorporale specifice sunt definite și descrise prin caracteristici sau atribute cum ar fi funcțiile lor, poziția pe piață, distribuția globală, profilul de piață, capacitatea și imaginea lor. Aceste caracteristici diferențiază activele necorporale între ele. De exemplu:

- mărcile produselor alimentare se pot diferenția prin gust, sursa ingredientelor și calitate; sau
- programele pentru calculator se diferențiază, în mod uzual, prin referire la specificațiile lor funcționale.

3.8 Caracteristicile sau atributele unui activ necorporal includ, fără a se limita numai la acestea, drepturile de proprietate, privilegiile și condițiile care pot fi atribuite activului în cauză. Drepturile de proprietate, de obicei, sunt conținute în documente legale și includ, în funcție de legislația aferentă, brevete de invenție, mărci comerciale și drepturi de autor. Drepturile și condițiile de proprietate pot fi conținute într-un contract sau într-un schimb de corespondență și pot sau nu pot fi transferabile unui nou proprietar. Totuși, există active necorporale care garantează privilegiile fără existența unor drepturi de proprietate reale, ca de exemplu, relațiile cu clienții și secretele comerciale. Aceste active necorporale nu au neapărat la bază un contract și, totuși, pot fi deținute de o companie sau o persoană, care obțin beneficiu economic din deținerea acestora. O parte importantă a unei evaluări o reprezintă identificarea și raportarea caracteristicilor unui activ necorporal.

3.9 Deși, la un moment dat, pare posibil și adecvat să se evalueze un activ necorporal ca activ individual, în alte cazuri poate fi imposibil sau nepractic să se evalueze un activ necorporal altfel decât în corelație cu alte active (corporale sau) necorporale. Poate fi posibil sau practic să se estimeze valoarea activelor necorporale ca active individuale. Evaluatorul trebuie să documenteze clar, în raportul de evaluare, dacă un activ necorporal a fost evaluat ca activ individual sau împreună cu alte active. În acest al doilea caz, evaluatorul trebuie să explice de ce este necesar, pentru scopul evaluării, să reunească activul necorporal evaluat cu alt(e) activ(e) și să descrie clar activul sau activele cu care activul necorporal evaluat a(u) fost luat(e) în considerare ca grup.

4. Abordări și metode în evaluare

4.1 Această secțiune a Standardului de Practică prezintă diferitele metode de evaluare utilizate în mod uzual, pentru evaluarea activelor necorporale, împreună cu datele de intrare, respectiv parametrii care stau la baza ipotezelor necesare pentru evaluare și care, de obicei, sunt asociate cu fiecare dintre aceste metode de evaluare. Aceste date de intrare sunt comentate mai detaliat în Secțiunea 5.

4.2 Toate metodele de evaluare a activelor necorporale se încadrează în una dintre cele trei abordări fundamentale în evaluare, identificate în cadrul Standardelor Internaționale de Evaluare, care se bazează în cea mai mare parte, cel puțin pe referințe la datele de piață, cum ar fi:

- abordarea prin comparație;⁶
- abordarea prin venit; și
- abordarea prin cost.

Mai există și alte abordări în evaluare, cum ar fi abordarea prin opțiuni reale, care nu este comentată în acest GN. Astfel de abordări pot fi adecvate pentru evaluarea activelor necorporale în anumite situații.

4.3 Alegerea unei abordări în evaluare depinde de obiectivul solicitat al evaluării, sau de tipul de valoare, a se vedea IVS 1 *Valoarea de piață – tip de valoare* sau IVS 2 *Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață*.

4.4 Ar putea fi adecvată luarea în considerare a mai multor abordări, în cadrul fiecărei abordări existând mai multe metode aplicabile. La efectuarea unei evaluări, al cărei obiectiv este estimarea valorii de piață, rolul evaluatorului este să adopte abordarea (abordările) și metoda (metodele) care se potrivesc cel mai bine cu cele care ar fi utilizate de către părțile unei tranzacții ipotetice. Înțelegerea naturii și însușirilor activului necorporal de evaluat, precum și a naturii și caracteristicilor pieței activului necorporal evaluat sunt esențiale pentru a alege cea mai adecvată abordare în evaluare.

4.5 Natura eterogenă a activelor necorporale explică de ce rareori este posibil să se găsească informații

⁶ IVS-urile existente fac referință la abordarea prin comparația „vânzărilor”. Cu toate acestea, când se evaluează activele necorporale este, de asemenea, uzual să se facă referință la abordarea „de piață” în loc de comparație, din cauza unei insuficiențe relative a vânzărilor curente de active identice sau similare. Totuși, diferența în terminologie nu implică nici o diferență în abordare; tehnicile de observare și corecție sunt identice și, deci, termenii trebuie considerați sinonimi, cu excepția cazurilor în care este indicat contrariul.

directe de piață despre tranzacții cu active identice. Dacă totuși există date de piață, de obicei, singura informație disponibilă se referă la active care sunt similare și nu identice.

4.6 Cu excepția cazurilor rare, în care prețurile unui activ identic pot fi observate pe piață, la data evaluării, va fi necesar să se adopte cea mai adecvată metodă sau metode de utilizat, luând în considerare atât adecvarea metodei, cât și acuratețea datelor de intrare necesare pentru aplicarea acesteia. În mod uzual, metoda sau metodele de evaluare utilizate și motivul pentru care sunt considerate a fi adecvate ar trebui explicate în raportul de evaluare.

4.7 Când există date suficiente, astfel încât se pot deduce parametrii necesari din valoarea activului necorporal, calculată prin metoda primară, atunci se poate aplica o metodă secundară de evaluare. Aceasta este câteodată numită „inginerie inversă”. De exemplu:

- dacă un activ necorporal este evaluat prin utilizarea metodei evitării plății de redevență sau metodei profiturilor suplimentare ca metodă primară, multipli implicați, să spunem, ai cifrei de afaceri și ai profitului după scăderea cheltuielilor de marketing, ar putea fi deduși („inginerie inversă”) și comparați cu cei din tranzacțiile comparabile identificate pe piață; sau
- dacă un activ necorporal este evaluat prin utilizarea metodei fluxului de numerar excedentă din mai multe perioade sau prin metoda costului de înlocuire ca metodă primară, ar putea fi deduse ratele de redevență implicite, care s-ar fi aplicat în cazul utilizării metodei evitării plății de redevență; aceste rate ar putea fi analizate pentru aprecierea rezonabilității.

4.8 Indiferent de metoda de evaluare aplicată, o analiză de sensibilitate poate fi o parte importantă pentru efectuarea de verificări încrucișate sau de verificări rezonabile și, deci, aplicarea acesteia ar trebui luată în considerare, dacă este adecvat.

Participanții pe piață și factorii specifici entității

4.9 Când se face o evaluare, natura și circumstanțele proprietății pot să nu fie relevante când vânzătorul hotărât este presupus a fi ipotetic și cu caracteristicile unui participant tipic pe piață. Cadrul conceptual al valorii de piață, prezentat în IVS 1, exclude orice element al valorii speciale sau orice element al valorii care nu ar putea fi disponibil într-o tranzacție tipică de piață.

4.10 În mod obișnuit, pentru estimarea valorii de piață, din datele de intrare utilizate ar trebui excluși factorii care sunt specifici numai entității deținătoare și care nu sunt disponibili participanților pe piață. Exemple de astfel de factori specifici entității, care pot să nu fie disponibili majorității participanților pe piață, includ:

- valoarea suplimentară generată de existența sau de crearea unui portofoliu de active necorporale similare;
- în cazul în care activul este evaluat ca activ individual, sinergiile dintre activ și alte active deținute de entitate;
- drepturi sau restricții legale;
- avantaje fiscale sau obligații fiscale;
- abilitatea de a utiliza marca comercială mai degrabă la nivel global, decât într-o arie geografică specifică;
- abilitatea de a vinde un produs prin comerțul între întreprinderi, ca și prin comerțul orientat spre consumul personal; și
- sinergiile specifice costurilor și veniturilor.

Totuși, un activ necorporal adesea poate să nu se tranzacționeze ca activ individual și orice sinergie inerentă în grupul său de active s-ar transfera participanților pe piață, împreună cu transferul întregului grup. Este recomandabil să se determine dacă factorii menționați mai sus sunt specifici entității sau ar fi disponibili și altora pe piață, în mod obișnuit, în funcție de fiecare caz în parte.

4.11. Dacă scopul evaluării nu este valoarea de piață, ci estimarea valorii unui activ pentru un anumit proprietar, vor fi incluși factorii specifici entității. Exemple de situații în care pot fi solicitate valorile pentru un anumit proprietar includ:

- testarea pentru depreciere a activelor necorporale, conform cerințelor IFRS, cu referință la valoarea lor de utilizare;
- sprijinirea deciziilor investiționale;
- verificarea performanței unui activ; sau
- deciziile de lichidare (care ar presupune ipoteze suplimentare privind planificarea în timp a lichidării și despre fluxurile de numerar și costurile așteptate).

Abordarea prin comparație

4.12 Metodele de evaluare, care utilizează abordarea prin comparație, determină valoarea unui activ necorporal prin referință la activitatea de piață, de exemplu la prețurile tranzacțiilor, ofertele de vânzare sau de cumpărare care implică active identice sau similare.

4.13 Un exemplu de abordare prin comparație este metoda tranzacțiilor de piață, care determină valoarea unui activ prin referire la prețurile tranzacțiilor sau la „multiplii de evaluare” implicați în prețurile tranzacțiilor cu active identice sau similare.

4.14 Un multiplu de evaluare este un multiplu determinat adesea prin împărțirea prețului de tranzacție al unui activ la un parametru financiar, cum ar fi cifra de afaceri sau profitul istoric sau viitor la un nivel dat. Multiplii de evaluare nu sunt limitați numai la parametrii financiari, în anumite situații putând fi calculați cu referință la parametrii nefinanciari (prețul pe cameră, pe pat etc.).

4.15 Datele de intrare necesare pentru metoda tranzacțiilor de piață sunt:

- prețurile și/sau multiplii de evaluare aferenți activelor identice sau similare; și
- corecțiile care se impun asupra acestor prețuri de tranzacție sau multipli de evaluare, pentru a reflecta caracteristicile sau atributele care diferențiază activul evaluat de activele implicate în tranzacții.

4.16 Există dificultăți practice care împiedică utilizarea acestei metode pentru evaluarea activelor necorporale. Adesea există fie numai câteva, fie nu există tranzacții cu active identice sau similare, al căror prețuri sunt accesibile. Chiar dacă pot fi identificate tranzacții al căror prețuri plătite sunt cunoscute, poate fi dificil să se determine corecțiile adecvate ale prețurilor sau multiplilor de evaluare, corecții necesare pentru a reflecta caracteristicile sau atributele care diferențiază activul evaluat comparativ cu cele ale activelor implicate în tranzacții. În practică, asemenea corecții pot fi determinate numai la nivel calitativ și nu la nivel cantitativ. De exemplu:

- marca evaluată poate fi considerată că urmărește asigurarea unei poziții mai dominante pe piață, decât cele care sunt implicate în tranzacții; sau
- un brevet de invenție pentru un medicament, care este evaluat, poate avea o eficacitate mai mare și mai puține efecte secundare decât cele implicate în tranzacții.

4.17 Dificultățile descrise pot restricționa gradul de adecvare al metodei tranzacțiilor de piață în evaluarea activelor necorporale. Ca urmare, în practică, aceasta metodă este adesea utilizată doar ca un mijloc de verificare.

Abordarea prin venit

4.18 Metodele de evaluare, incluse în abordarea prin venit, determină valoarea unui activ necorporal prin referință la valoarea actualizată a veniturii, fluxurilor de numerar sau economiilor de costuri, care are putea fi obținute, în mod curent sau ipotetic, de către un participant pe piață, deținător al activului.

4.19 Astfel, orice metodă inclusă în abordarea prin venit se bazează, în mare parte, pe informațiile financiare previzionate (FPI). FPI pot fi reprezentate de orice de tip de date financiare previzionate și includ:

- cifra de afaceri previzionată;
- profitul brut, profitul din exploatare și profitul net previzionate;
- profiturile înainte și după impozitare previzionate;
- fluxurile de numerar înainte sau după plata dobânzii și/sau impozitului previzionate; și
- durata de viață utilă rămasă estimată.

4.20 Principalele metode de evaluare a activului necorporal, incluse în abordarea prin venit, sunt:

- metoda evitării plății de redevență, cunoscută uneori și ca metoda economiei de redevență;
- metoda profiturilor suplimentare, cunoscută uneori și ca metoda supraprofitului; și
- metoda fluxurilor de numerar excedentare.

4.21 Fiecare dintre aceste metode implică actualizarea fluxurilor de numerar previzionate, utilizând fie tehnicile actualizării fluxului de numerar, fie, în cele mai simple cazuri, aplicarea unui multiplu de evaluare.

4.22 În plus față de capitalizarea venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri, care pot fi generate de utilizarea activului, poate fi adecvat să se ia în considerare orice beneficiu fiscal din amortizarea activului imobilizat. O asemenea corecție, cunoscută sub numele de beneficiu fiscal din amortizare (TAB), reflectă faptul că venitul generat de un activ include nu numai venitul obținut direct din utilizarea acestuia, ci și din reducerea cuantumului impozitului plătit de entitatea care utilizează acel activ. Beneficiul fiscal este, în mare parte, dependent de capacitatea de a amortiza activul necorporal, în cadrul unei anumite reglementări fiscale, ca și de ipotezele pentru cotele de impozitare relevante și regimurile de amortizare.

4.23 La estimarea valorii de piață, trebuie efectuată o corectare a fluxurilor de numerar pentru amortizarea fiscală numai dacă acest beneficiu ar fi disponibil participanților pe piață, în mod obișnuit, în cadrul unui regim fiscal relevant.

4.24 Când se efectuează o evaluare pentru determinarea unui tip de valoare diferit de valoarea de piață, o corectare cu TAB ar trebui efectuată dacă disponibilitatea amortizării ar fi corespunzătoare cu tipul de valoare și cu abordarea aleasă. Astfel, dacă se face o evaluare pentru o entitate specifică, ar trebui inclusă o corecție cu TAB numai dacă amortizarea fiscală ar fi disponibilă pentru entitatea specifică, în contextul aplicării unei abordări prin venit.

Metoda evitării plății de redevență sau metoda economiei de redevență (engl. Relief-from-royalty, or royalty savings method, n.t.)

4.25 Metoda evitării plății de redevență calculează valoarea unui activ necorporal prin referință la valoarea plăților de redevențe ipotetice, care ar fi fost economisite prin deținerea activului, comparativ cu situația obținerii licenței asupra activului de la o terță parte. Metoda implică estimarea plăților de redevențe totale, care ar trebui plătite, pe durata de viață a activului, de un licențiat ipotetic către un licențiator ipotetic. Când este cazul, plățile de redevențe, pe durata de viață a activului, sunt corectate cu impozitul aferent și apoi sunt aduse la valoarea lor actualizată.

4.26 În mod obișnuit, ratele de redevență sunt aplicate ca procentaj din cifra de afaceri așteptată a fi generată în cazul utilizării activului. În unele cazuri, plățile de redevență pot include o sumă forfetară în avans, în plus față de sumele periodice, provenite din cifra de afaceri sau din alt parametru financiar.

4.27 În mod uzual, rata de redevență ipotetică provine din ratele de redevență preluate de pe piață din tranzacțiile similare sau comparabile. O premisă obligatorie pentru această metodă este existența unor

active comparabile care, în mod curent, fac obiectul unor contracte nepărtinitoare. Pentru a aplica metoda evitării plății de redevență este posibil să fie necesară luarea în considerare a următoarelor date de intrare pentru evaluare:

- rata de redevență și parametrii financiari corespondenți, cum ar fi veniturile care ar fi plătite ipotetic într-o tranzacție nepărtinitoare, de către un potențial licențiat decis către un licențiator hotărât, pentru drepturile de a utiliza activul necorporal evaluat;
- proiecții ale parametrilor financiari, cum ar fi cifra de afaceri, la care ar fi aplicată rata de redevență, pe durata de viață a activului, împreună cu o estimare a duratei de viață a activului;
- rata la care deducerea fiscală s-ar putea obține pentru plățile ipotetice de redevență;
- dacă este cazul, cheltuielile de marketing și orice alte cheltuieli care ar proveni de la un licențiator în utilizarea activului;
- o rată de actualizare pentru a aduce plățile estimate periodice de redevență la valoarea lor actualizată;
- în cazurile simple, în care este așteptată o creștere constantă, un factor de capitalizare care se aplică fluxurilor de numerar dintr-o perioadă de bază; sau
- dacă este cazul, beneficiul fiscal din amortizare (TAB) pentru activul necorporal respectiv.

4.28 Ratele de redevență pot adesea varia semnificativ pe piață, pentru active aparent similare. Ar putea fi util să se verifice încrucișat redevența presupusă - ca dată de intrare cu marja profitului brut din exploatare, pe care un utilizator specific ar solicita-o din cifra de afaceri generată prin utilizarea activului.

Metoda profiturilor suplimentare sau a supraprofitului (engl. Premium profits or incremental income method, n.t.)

4.29 Metoda profiturilor suplimentare presupune compararea fluxului de profit sau fluxului de numerar previzionat, care ar putea fi obținut de o întreprindere, care utilizează activul necorporal, cu acelea care ar fi obținute de o întreprindere care nu utilizează acel activ. În acest caz, se calculează profitul sau fluxul de numerar suplimentar previzionat, obținut prin utilizarea activului. Aceste sume previzionate periodic se actualizează fie prin utilizarea unui factor de actualizare adecvat, fie a unui multiplu de capitalizare adecvat.

4.30 În funcție de tipul de valoare cerut, fluxurile de numerar previzionate pot sau nu să includă factori specifici entității, care nu sunt disponibili majorității participanților de pe piață.

4.31 Când se aplică metoda profiturilor suplimentare, ar trebui luate în considerare unele sau toate din următoarele date de intrare pentru evaluare:

- profitul periodic, economiile de cost sau fluxurile de numerar previzionate, așteptate a fi generate de un participant pe piață care utilizează activul necorporal;
- profitul periodic, economiile de cost sau fluxurile de numerar previzionate, așteptate a fi generate de un participant pe piață care nu utilizează activul necorporal;
- un multiplu (factor) de capitalizare adecvat sau o rată de actualizare adecvată pentru a capitaliza profitul periodic previzionat sau fluxul de numerar previzionat.

4.32 Această metodă poate fi utilizată pentru evaluarea atât a activelor necorporale a căror utilizare va genera economii de costuri, cât și a celor care vor genera profit suplimentar din utilizarea lor.

Metoda fluxurilor de numerar excedentare (engl. Excess earnings method, n.t.)

4.33 Metoda fluxurilor de numerar excedentare determină valoarea unui activ necorporal ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar atribuibile activului necorporal evaluat, după deducerea fluxurilor de numerar care sunt atribuibile altor active.

4.34 Metoda fluxurilor de numerar excedentare poate fi aplicată fie utilizând fluxurile de numerar previzionate pe mai multe perioade – „metoda fluxurilor de numerar excedentare din mai multe perioade” (engl. Multi-period excess earnings method, n.t.), fie utilizând o singură perioadă pentru fluxurile de numerar previzionate - „metoda fluxurilor de numerar excedentare dintr-o singură perioadă”. În practică, deoarece un activ necorporal va genera, în mod obișnuit, beneficii pe o perioadă de mai mulți ani, se utilizează mai mult metoda fluxurilor de numerar excedentare din mai multe perioade.

4.35 Metoda fluxurilor de numerar excedentare este utilizată în practică pentru acele active necorporale care au cel mai mare impact asupra fluxurilor de numerar. Activele „contribuitoare” sunt de fapt numai activele secundare în patrimoniul întreprinderii.

4.36 Metoda presupune mai întâi previzionarea fluxurilor de numerar totale, așteptate să provină din întreprindere sau dintr-un grup de active care utilizează activul necorporal evaluat. Din aceste fluxuri de numerar previzionate se scad contribuțiile la fluxurile de numerar, aduse de activele corporale, necorporale sau financiare⁷, altele decât activul necorporal evaluat. În mod uzual, tipurile de active necorporale care se evaluează prin metoda fluxurilor de numerar excedentare sunt cele care contribuie la fluxurile de numerar în combinație cu alte active dintr-un grup. În timp ce este importantă estimarea fluxurilor de numerar la nivelul unei întreprinderi, metoda fluxurilor de numerar excedentare este aplicată, în general, la un nivel al fluxurilor de numerar mai mic decât cel al întreprinderii. În mod uzual, cel mai mic nivel al fluxurilor de numerar este identificat la nivelul unui grup de active, care contribuie împreună la fluxul de numerar al grupului de active. De exemplu, pot fi estimate fluxurile de numerar așteptate pentru o linie de producție, din care se scade fluxul de numerar alocat activelor contribuitoare utilizate în producția și marketingul produsului rezultat.

4.37 Când se calculează valoarea activului necorporal, este important să se asigure că fluxurile de numerar previzionate se referă numai la cele care sunt așteptate să provină din activul evaluat, aflat în funcțiune la data evaluării.

4.38 Fluxurile de numerar previzionate se actualizează prin aplicarea tehnicilor de actualizare și cu o rată adecvată de actualizare sau, în cel mai simplu caz – pentru o durată de viață utilă rămasă finită sau nedefinită – prin aplicarea unui factor de capitalizare.

4.39 Contribuția la fluxurile de numerar adusă de active, altele decât activul necorporal evaluat este cunoscută sub denumirea de „fluxul de numerar așteptat de la activul contribuitor” (FNAAC) sau „renta economică”. Aceste active contribuitoare sprijină activul necorporal evaluat în generarea fluxurilor de numerar. FNAAC este comentat în Secțiunea 5, paragrafele 5.28 la 5.38.

4.40 Pentru a estima fluxul de numerar echitabil așteptat de la activul contribuitor – calculat pe baza rentabilității investiției („return on”) și recuperării investiției („return of”) (Secțiunea 5, paragrafele 5.29 la 5.39), trebuie determinată valoarea investițiilor în active.

4.41 Datele de intrare, care sunt necesare în aplicarea metodei fluxurilor de numerar excedentare includ, fără a se limita numai la acestea:

- fluxurile de numerar previzionate, obținabile de întreprinderea în care activul necorporal evaluat contribuie la fluxurile de numerar – aceasta ar presupune alocarea corespunzătoare, atât a veniturilor, cât și a cheltuielilor adecvate la nivelul întreprinderii sau grupului de active ale entității, care includ toate veniturile provenite de la activul necorporal evaluat;
- fluxul de numerar așteptat de la activul contribuitor, respectiv de la celelalte active ale întreprinderii/ întreprinderilor, inclusiv de la alte active necorporale;
- o rată de actualizare adecvată pentru actualizarea fluxurilor de numerar așteptate atribuibile activului necorporal evaluat individual; și

⁷ Activele financiare cuprind, în principal, numerarul și creanțele (n.t.)

- dacă este cazul și este aplicabil, beneficiul fiscal rezultat din deductibilitatea fiscală a amortizării valorii activului evaluat.

4.42 Metoda este frecvent utilizată în practică pentru evaluarea proiectelor de cercetare și dezvoltare parțial finalizate (engl. IPR&D Projects), proiecte care sunt dificil de evaluat prin alte metode. Cum fiecare proiect IPR&D are, probabil, caracter de unicat, este puțin probabil să existe tranzacții de piață cu active similare, astfel încât să fie posibilă o abordare prin comparație. Caracteristica unui proiect IPR&D este că timpul de dezvoltare și costurile suplimentare sunt anticipate înainte ca activul să genereze fluxuri de numerar (sau economii de costuri). Un exercițiu de tip flux de numerar actualizat, cum este metoda fluxurilor de numerar excedentare din mai multe perioade, poate fi adaptat pentru a reflecta aceste costuri înainte ca activul să genereze fluxuri de numerar (sau economii de costuri), în timp ce o astfel de adaptare este dificilă, atât pentru metoda evitării plății de redevență, cât și pentru metoda profiturilor suplimentare.

4.43 De asemenea, metoda este frecvent utilizată în practică pentru a evalua relațiile cu clienții sau contractele cu clienții. Și în acest caz există puține tranzacții de piață cu active similare, pentru care există informații despre preț, astfel încât posibilitatea utilizării metodei de evaluare prin comparație este puțin probabilă. De asemenea, este dificil să se aplice metoda evitării plății de redevență pentru evaluarea lor, deoarece aceste active nu se tranzacționează pe piață prin contracte de licență și, deci, nu există date disponibile pentru estimarea ratelor de redevență. Totodată nu se poate aplica metoda profiturilor suplimentare, deoarece va fi dificil de găsit o întreprindere comparabilă care nu a avut relații cu clienți.

Abordarea prin cost

4.44 Abordarea prin cost, deseori cunoscută ca abordarea prin costul de înlocuire net, determină valoarea unui activ necorporal prin calcularea costului de înlocuire al acestuia cu un activ cu capacitate de servicii identică sau similară. Poate fi adecvat să se considere și costurile de oportunitate ca parte a costurilor de înlocuire, în asociere cu o astfel de înlocuire. Corecțiile, inclusiv cele pentru depreciere, pot fi cerute pentru a reflecta diferențele dintre costul de înlocuire al activului cu un activ cu capacitate de servicii similară și înlocuirea acestuia cu unul cu capacitatea de servicii netă a activului evaluat.

4.45 Această abordare este utilizată în principal pentru acele active necorporale care nu generează fluxuri de profit sau de alte beneficii economice identificabile.

4.46 Pentru a aplica abordarea prin cost trebuie estimat costul de înlocuire al unui activ similar sau al unuia cu potențial de servicii similar. Aceasta poate fi realizată fie prin identificarea:

- costului pentru reproducerea unui activ **identic** în piață; fie a
- costului pentru dezvoltarea, înlocuirea sau construirea unui activ **similar**.

4.47 În practică, există numai câteva tipuri de active necorporale pentru care poate fi estimat unul din cele două costuri de mai sus:

- metoda poate fi aplicată pentru un program de calculator generat intern;
- poate fi aplicată pentru conținuturi de pagini de internet, în măsura în care este posibil să se estimeze costul construirii paginii de internet;
- poate fi aplicată pentru a evalua beneficiul necorporal al forței de muncă, prin determinarea costului reconstituirii forței de muncă. Cu toate că forța de muncă nu este considerată, în mod obișnuit, a fi un activ necorporal identificabil, deoarece poate fi dificil de separat de întreprindere, poate fi cerută determinarea fluxului de numerar așteptat de la acest activ contribuitor - forța de muncă.

4.48 Datele de intrare pentru evaluare, necesare pentru a aplica metoda costului de înlocuire, includ câțiva sau toți dintre următorii factori:

- costul dezvoltării sau achiziționării unui activ identic cu același potențial de producție sau de servicii;

- costul dezvoltării sau achiziționării unui activ similar cu potențial de producție sau de servicii identic sau similar;
- în cazul costului unui activ mai degrabă similar decât identic, cu potențial identificat de producție sau de servicii identic sau similar, corecțiile necesare, inclusiv amortizarea, dacă este cazul, inclusă în acel cost, pentru a reflecta caracteristicile sau atributele specifice ale activului evaluat;
- luarea în considerare a deductibilității impozitului pentru anumite costuri de înlocuire a activelor (de exemplu, cheltuiala de personal pentru generarea programului pentru calculator).

5. Datele de intrare pentru evaluare

5.1 Această secțiune analizează opt dintre cele mai frecvent utilizate date de intrare pentru evaluare, identificate în diferitele metode de evaluare, prezentate în secțiunea precedentă. Acestea sunt:

1. informațiile financiare previzionate;
2. prețurile tranzacțiilor comparabile și multiplii de evaluare implicați;
3. ratele de redevență;
4. profiturile suplimentare;
5. fluxurile de numerar așteptate de la activele contribuitoare;
6. ratele de actualizare sau multiplii de capitalizare;
7. durata de viață utilă rămasă; și
8. costul de înlocuire.

5.2 Această secțiune conține îndrumări despre modul în care pot fi determinate aceste date de intrare pentru evaluare. Gradul în care diferitele date de intrare vor cere să fie investigate sau verificate, de către evaluator, va depinde de scopul evaluării și de sfera procesului de evaluare. În practică pot exista și alte date de intrare esențiale, dar nu este posibil să se furnizeze o listă completă a acestora.

Informațiile financiare previzionate (PFI)

5.3 Toate metodele de evaluare a activelor necorporale, incluse în abordarea prin venit, solicită PFI pentru câteva dintre datele lor de intrare. Fluxul de venit va face referință la parametri financiari cum ar fi cifra de afaceri, profitul din exploatare, fluxul de numerar sau alt tip de venit. Estimarea acestor parametri financiari este esențială pentru o evaluare credibilă.

5.4 Există o relație directă dintre PFI și o rată adecvată de actualizare.

5.4.1 În cadrul abordării „tradiționale”, fluxurile de numerar previzionate reflectă fluxurile de numerar viitoare, care sunt actualizate cu o rată corelată cu riscul atașat activului evaluat.

5.4.2 În cadrul abordării „în condiții de certitudine - echivalență”, ipotezele sunt încorporate în cadrul fluxurilor de numerar previzionate, pentru a reflecta performanța activului în condiții de risc, astfel încât acestea să fie corectate descendent, utilizând echivalențe pentru condiții de siguranță sau utilizând scenarii ponderate (fluxuri de numerar așteptate), pentru a ajunge la fluxuri de numerar echivalente unor condiții de certitudine. Aceste fluxuri de numerar echivalente unor condiții de certitudine sunt actualizate cu o rată care reflectă numai valoarea banilor în timp, care deci este o rată fără risc. Totuși, această abordare este rar aplicată în practică.

5.5 Când se efectuează estimări ale PFI, este important să fie clar care dintre cele două abordări se utilizează, astfel încât riscurile să nu fie incluse de două ori sau să fie omise. Implicațiile selectării unei rate adecvate de actualizare sunt prezentate în paragraful 5.39 și în următoarele.

5.6 PFI ar trebui estimate în legătură cu factori, cum ar fi:

- veniturile anticipate prin utilizarea activului sau grupului de active și cota de piață previzionată;

- marjele de profit istorice realizate și orice variații anticipate de la aceste marje, luând în considerare așteptările de piață;
- cheltuielile cu impozitul pe venit/ profit provenite de la activ sau de la grupul de active;
- cerințele de fond de rulment și de cheltuieli de capital ale întreprinderii care utilizează activul; și
- ratele de creștere după perioada de previziune explicită, aferente duratei de viață așteptate a activului, reflectând domeniul implicat, economiile implicate și așteptările pieței pentru a oferi realism estimărilor managementului.

Ipotezele pentru aceste date de intrare, împreună cu sursa lor, trebuie fundamentate în raportul de evaluare.

5.7 Perioada de previziune trebuie să fie stabilită în corelație cu durata de viață utilă așteptată a activului necorporal evaluat. Cum durata de viață a unui activ necorporal poate fi finită sau presupusă a fi nedefinită sau chiar infinită, fluxurile de numerar pot fi previzionate pentru o perioadă finită sau se pot desfășura în perpetuitate.

5.8 PFI obținute din diferite surse trebuie verificate (confruntate, comparate n.t.) cu indicatori din piață (benchmarked), pentru a estima adecvarea lor pentru a fi utilizate în evaluare. Benchmarking-ul este procesul de realizare a unor verificări de coerență asupra ipotezelor PFI. Când se realizează evaluări pentru determinarea valorii de piață, acestea vor conține compararea datelor de intrare cu datele provenite din piață, pentru a estima și îmbunătăți acuratețea și credibilitatea lor.

5.9 Pentru PFI care se vor utiliza la determinarea valorii de piață a activelor necorporale, pentru ratele de creștere, marjele, cotele de impozit, fondul de rulment și pentru cheltuielile de capital, benchmarking-ul trebuie să includă o comparație cu datele corespondente de la participanții pe piață.

5.10 Alți factori, care afectează datele de intrare pentru PFI, includ perspectiva economică și politică precum și politicile guvernamentale aferente. Aspecte ca ratele de schimb valutar, inflația și ratele dobânzii pot afecta activele necorporale, care se manifestă diferit, în medii economice diferite. Trebuie acordată atenție modului în care astfel de factori afectează piața și domeniul specific în care este evaluat activul în cauză.

5.11 Când fluxurile de numerar sunt previzionate în perpetuitate, o atenție deosebită trebuie acordată ratelor de creștere utilizate. Acestea nu trebuie să depășească media pe termen lung a ratelor de creștere pentru produsele, domeniile, țara sau țările implicate, cu excepția cazului în care se poate justifica o rată de creștere mai mare.

5.12 Când se utilizează PFI pentru a estima valoarea unui activ necorporal, trebuie realizată o analiză de sensibilitate a valorii rezultată a activului, pentru a estima impactul variațiilor posibile în ipotezele asumate. Acele elemente ale PFI, la care valoarea rezultată a activului este cea mai sensibilă, trebuie revizuite pentru a ne asigura că ipotezele asumate sunt cât mai robuste posibil, cu reflectarea tuturor factorilor relevanți disponibili.

Prețurile tranzacțiilor comparabile

5.13 În cazurile rare, în care activul evaluat este identic cu altele tranzacționate pe o piață activă, obținerea unui preț credibil de piață este simplă. Prețul de piață, de pe piața activă, este unica dată de intrare cerută în astfel de cazuri. Nu vor fi necesare corecții ale prețului de piață.

5.14 Din cauza caracterului eterogen al majorității activelor necorporale, informațiile obținute despre tranzacțiile comparabile se referă mai degrabă la active similare, decât la unele identice. În unele cazuri, natura tranzacțiilor comparabile poate fi diferită și, în funcție de scopul evaluării, poate reflecta, de exemplu, o tranzacție între participanții pe piață, când, de fapt, se cere o evaluare bazată pe specificul

entității, cum este valoarea de utilizare. În pofida acestor diferențe, informațiile din aceste tranzacții pot fi totuși relevante, deși un exercițiu de benchmarking poate fi necesar pentru a sublinia:

- diferențierea caracteristicilor activelor analizate, care se referă la acoperirea geografică, funcționalitatea, cota de piață sau piețele accesate (de exemplu un activ se poate afla pe piața adresată persoanelor juridice și altul pe piața adresată persoanelor fizice);
- factori specifici cumpărătorului sau vânzătorului, care pot influența prețul, cum ar fi vânzarea forțată sau tranzacțiile care se referă la părțile implicate în restructurarea unui grup; sau
- diferența dintre data tranzacției comparabilei și data evaluării.

5.15 Adesea, este dificil sau imposibil de obținut informații complete despre o tranzacție, sau aceste tranzacții sunt confidențiale. Evaluatorul poate să nu afle clauzele detaliate, de exemplu dacă vânzătorul a acordat concesiuni sau garanții, dacă sunt implicate stimulente sau impactul fiscalității asupra tranzacției. Nu este înțeleaptă bazarea pe date ale tranzacțiilor care nu conțin informații complete.

5.16 Așa cum s-a menționat anterior, tranzacțiile comparabile pot să furnizeze direct prețul sau pot fi analizate pentru a furniza multipli de evaluare. Rezultatul exercițiului de benchmarking trebuie să determine dacă factorii identificați vor face ca prețul unei tranzacții comparabile să fie mai mare sau mai mic decât prețul unei tranzacții ipotetice cu activul evaluat. Dacă este posibil, trebuie cuantificată orice astfel de majorare sau diminuare de preț. Dacă cuantificarea nu este posibilă, trebuie fundamentată cu cât mai multe informații calitative disponibile, de exemplu dacă este probabil ca factorul să majoreze valoarea „semnificativ” sau „puțin”, în comparație cu activul tranzacționat.

Ratele sau valorile redevențelor

5.17 În metoda evitării plății de redevență, o dată de intrare cheie este rata de redevență ipotetică, care ar fi plătită de un potențial licențiat, către un potențial licențiator, pentru a obține licența pentru activ, pe durata lui de viață utilă.

5.18 Ratele de redevență pot fi obținute prin referire fie la orice acorduri existente sau anterioare, în care activul evaluat a fost folosit printr-o licență, fie la acordurile de licențe de pe piață pentru active identice sau similare.

5.19 Pentru a reflecta diferențele existente între regimul de redevență de referință și cel al activului evaluat, orice informații obținute despre redevență trebuie să fie corectate. Atunci când se compară activul evaluat și alte acorduri de licențe, factorii de referință includ:

- factori specifici licențiatului sau licențiatorului care ar putea afecta rata de redevență, cum ar fi relaționarea dintre părți;
- clauze de exclusivitate;
- dacă licențiatorul sau licențiatul suportă anumite cheltuieli, cum ar fi cele de marketing și de publicitate;
- data începerii licenței și perioada efectelor;
- durata licenței; sau
- caracteristici de diferențiere, cum ar fi poziția pe piață, acoperirea geografică, funcționalitatea, dacă acestea sunt folosite în legătură cu produsele pe piața adresată persoanelor juridice sau pe piața adresată persoanelor fizice, etc.

5.20 Atunci când se efectuează calculul fluxului de numerar din redevență, mentenanța și alte cheltuieli de suport trebuie să fie tratate în mod consecvent. Astfel, în cazul în care licențiatorul suportă cheltuielile de mentenanță, de exemplu pentru publicitate sau pentru finanțarea cercetării și dezvoltării, rata de redevență ca și fluxurile de numerar trebuie să reflecte acest lucru. Invers, dacă cheltuielile de mentenanță nu sunt incluse în rata de redevență, acestea nu trebuie să fie incluse nici în fluxurile de numerar din

redevență. În mod similar, în fluxurile de numerar din redevență, impozitele trebuie să fie tratate cu atenție.

5.21 În ceea ce privește rata de redevență selectată, trebuie să fie efectuate și verificări de rezonabilitate. O asemenea verificare compară profitul total de la un anumit nivel, cum ar fi profitul brut sau cel din exploatare și implicit proporția din acel profit care ar fi distribuită fiecăreia dintre părți, respectiv licențiat și licențiator, când o anumită cotă de redevență a fost utilizată în stabilirea onorariului de licență. Apoi, poate fi verificat gradul de rezonabilitate al unui asemenea mod de divizare a profitului.

5.22 În cazul în care divizările rezultate ale profitului diferă, în mod semnificativ, față de intervalele relevante de informațiile de piață, atunci:

- acest lucru poate fi explicabil prin trimiterea la elemente specifice - de exemplu, activul subiect poate fi deosebit de complex și deci, se așteaptă să aducă licențiatorului un profit mai mare decât cel obișnuit;
- poate fi necesar să se analizeze dacă rata de redevență stabilită este adecvată;
- în funcție de tipul de valoare adoptat, ar putea fi adecvată o rată de redevență diferită de cea adoptată de către participanții pe piață.

Cele enumerate mai sus indică diferențe potențiale. Pot exista și alte motive pentru devieri și, deci, eventualele corecții necesită raționamentul profesional.

Metoda profiturilor suplimentare

5.23 Principalele date de intrare în metoda profiturilor suplimentare de evaluare sunt profiturile suplimentare previzionate, care sunt un tip de informații financiare previzionate (PFI). Previziunile fluxurilor de numerar realizabile atât cu utilizarea, cât și fără utilizarea activului necorporal evaluat, trebuie făcute în legătură cu:

- activitățile entității care îl deține;
- orice entități care utilizează active necorporale similare sau identice pentru care există informații disponibile publicului;
- orice fel de baze de date ale evaluatorului; și
- alte studii și cercetări, în funcție de disponibilitatea lor.

5.24 Exemple în care pot fi obținute profituri diferite, cu sau fără utilizarea unui activ, includ:

- o băutură vândută de aceeași entitate atât cu marcă comercială, cât și fără aceasta; și
- un acord de neconcurență care generează fluxuri de numerar previzionate diferite.

5.25 Când aceste date sunt obținute de la entitatea deținătoare, acestea trebuie să fie testate sau comparate cu alte date de piață. În funcție de tipul de valoare cerut, ar putea fi necesare corecții referitoare la factorii specifici entității, incluși în previziuni.

5.26 Aplicarea acestei abordări trebuie să reflecte limitele între care profitul sau fluxul de numerar previzionat, fără includerea efectului utilizării activului necorporal, este nereprezentativ față de gradul de raliere la un alt activ necorporal. Acest lucru s-ar putea întâmpla, de exemplu, mai degrabă prin luarea ca referință pentru profituri a unei mărci proprii, decât a niciunei mărci. În astfel de cazuri, profitul suplimentar identificat și valoarea rezultată atribuibilă activului necorporal evaluat sunt subevaluate.

5.27 De asemenea, trebuie să se ia în considerare și orice eventuale diferențe în nivelul investițiilor care pot exista între o marcă aparent comparabilă și subiectul evaluat. Un produs de marcă poate produce un profit brut mai mare decât un produs fără marcă, datorită prețului de vânzare mai mare. Cu toate acestea, vânzările produsului de marcă pot genera cheltuieli de publicitate și de marketing, iar produsul fără marcă, nu. În mod similar, o tehnologie nouă de fabricație poate reduce costurile de producție, dar poate

necesita achiziționarea de utilaje suplimentare. În evaluarea tehnologiei trebuie să fie luate în considerare atât rentabilitatea („return on”), cât și recuperarea („return of”) utilajelor suplimentare necesare.

Fluxurile de numerar așteptate de la activele contribuitoare (FNAAC) (engl. Contributory asset charges - CAC, n.t.)

5.28 Atunci când se aplică metoda fluxurilor de numerar excedentare în evaluarea unui activ specific, sunt deduse contribuțiile altor active la fluxul de numerar. Aceasta se face prin deducerea fluxurilor de numerar așteptate/ cerute de celelalte active contribuitoare. Aceste fluxuri de numerar reprezintă un tip de PFI.

- în cazul în care fluxurile de numerar sunt estimate pe o bază post-impozitare, FNAAC trebuie determinate tot pe o bază post-impozitare;
- în cazul în care fluxurile de numerar sunt estimate înainte de impozitare, FNAAC trebuie să fie determinate înainte de impozitare.

În practică, este mai frecventă evaluarea activelor necorporale pe o bază post-impozitare.

5.29 Determinarea FNAAC presupune, în general, parcurgerea a trei pași:

- identificarea activelor care contribuie la fluxurile de numerar;
- determinarea valorilor acestor active; și
- determinarea unui flux de numerar just adecvat, în funcție de valoarea activelor.

În alte situații, FNAAC pot fi stabilite în mod direct, de exemplu, prin utilizarea unei rate de redevență adecvate.

5.30 Principiile de bază sunt:

- FNAAC trebuie să fie calculate pentru toate activele contribuitoare identificate, inclusiv pentru elementele pertinente ale fondului comercial (care, în practică, pentru scopuri de raportare financiară, este limitat, în principal, la forța de muncă), care contribuie la generarea fluxurilor de numerar; și
- în cazul în care este necesară calcularea FNAAC pentru un activ care este implicat în mai mult de o gamă de activitate, acel FNAAC trebuie să fie alocat pe diferitele game de activități implicate.

5.31 Activele pentru care, de obicei, se cere estimarea FNAAC, includ fondul de rulment, imobilizările corporale, activele necorporale, altele decât activul necorporal evaluat, și activele necorporale bazate pe forța de muncă. Se iau măsuri de precauție pentru a garanta că nu există nici o dublă contabilizare între FNAAC inclus în contul de profit și pierdere și FNAAC alocate și că nu este omis nici un FNAAC.

5.32 În general, FNAAC se calculează sub forma unui profit adecvat (just) și a unei recuperări normale (juste) aferente valorii activului contribuitor.

- profitul adecvat („return on”), care revine unui activ contribuitor, este profitul pe care un investitor prudent tipic îl așteaptă/ cere din investiția lui într-un activ. Acest profit, cerut de un investitor, se calculează pe baza valorii de piață a activului.
- recuperarea („return of”) valorii unui activ contribuitor este o recuperare a investiției inițiale, făcută în active care se deteriorează în timp. Astfel, în cazul unui mijloc fix, recuperarea valorii acestuia poate fi reprezentată de cheltuiala cu amortizarea.

5.33 Pentru activele corporale amortizabile, profitul just și recuperarea justă a activului reprezintă suma care ar trebui plătită pentru utilizarea activului. Aceasta sumă ar putea fi estimată din acordurile de achiziție, leasing sau de închiriere, care ar putea oferi o sumă compozită, formată din însumarea profitului just cu recuperarea justă a activului.

5.34 Alternativ, o cheltuială ipotetică cu amortizarea sau cheltuieli similare (deoarece metoda fluxurilor de numerar excedentare folosește fluxurile de numerar actualizate, amortizarea trebuie adăugată, ca o

cheltuială non-numerar), ar putea fi folosite ca un surogat pentru recuperarea activului. Un profit alocat activului ar putea fi apoi determinat prin referire la ratele dobânzii care ar fi percepute pe piață pentru a cumpăra activul.

5.35 În ceea ce privește fondul de rulment, trebuie urmărit dacă cheltuielile cu dobânzile sunt deduse din fluxurile de numerar previzionate. De obicei, cheltuielile cu dobânzile nu sunt incluse în fluxurile de numerar, dar sunt reflectate prin actualizarea cu un cost al capitalului care reflectă proporția finanțării prin credite a activelor corporale și necorporale. Pentru a reflecta o rentabilitate adițională echitabilă a fondului de rulment, se pot folosi ratele dobânzilor la împrumuturile bancare cu o scadență corespunzătoare. Deoarece fondul de rulment este un activ care nu se deteriorează în timp, respectiv nu este un activ care „se pierde”, nu se cere recuperarea sa.

5.36 În ceea ce privește forța de muncă, există un cost asociat acesteia și poate fi necesar un profit adecvat aferent costului forței de muncă. Acest profit aferent forței de muncă poate fi determinat ca un profit cerut pentru valoarea de piață a activului forță de muncă. Activul forță de muncă de obicei este evaluat folosind abordarea prin cost, descrisă la paragraful 4.44 și următoarele, iar un profit adecvat, aferent valorii acesteia, se determină pe baza costului capitalului firmei în care este angajată forța de muncă.

5.37 Un profit adecvat și o recuperare justă a unui activ necorporal pot fi estimate prin referire la o rată ipotetică de redevență calculată pentru închirierea activului.

5.38 Trebuie efectuată o verificare a rezonabilității tuturor fluxurilor de numerar așteptate/ cerute pentru activele utilizate. Trebuie calculată rata medie ponderată a rentabilității activelor (CMPA), prin înmulțirea ratei rentabilității fiecărui activ cu valoarea acestuia și însumarea rezultatelor. Suma astfel calculată trebuie împărțită la valoarea totală a activelor (respectiv fără datoriile nepurtătoare de dobândă) utilizate în întreprindere, iar rezultatul ar trebui să fie apropiat de costul mediu ponderat al capitalului entității (CMPC).

Ratele de actualizare

5.39 După cum s-a comentat în paragraful 5.4 anterior, rata de actualizare adecvată pentru a fi utilizată depinde de utilizarea abordării „tradiționale” sau a celei „fără risc”.

5.40 O rată de actualizare, în conformitate cu abordarea tradițională, reflectă atât valoarea banilor în timp, cât și riscurile aferente activului evaluat. Aceasta poate fi o rată diferită de cea asimilată întreprinderii sau întreprinderilor care utilizează activul. Pentru a determina această rată de actualizare se utilizează următoarele metode:

- abordarea tip „construcția în trepte”, care aplică o primă sau un discount unei rate observate pe piață, pentru a reflecta diferitele riscuri;
- observația directă, pe piață, a costului capitalului unei întreprinderi care se bazează numai pe activul evaluat sau teoretic, pe un activ necorporal similar.

Prin definiție, o rată de actualizare pentru un activ necorporal nu este întotdeauna diferită de cea a întreprinderii (CMPC). Există cazuri în care activul necorporal evaluat este activul cel mai semnificativ și, deci, CMPC poate fi rata de actualizare adecvată care trebuie aplicată. În mod normal, un evaluator ar estima rata de actualizare pentru un activ necorporal ținând cont de CMPC aplicabil întreprinderii în care activul necorporal evaluat este parte integrantă.

5.41 De multe ori, în aplicarea abordării de tip „construcția în trepte”, punctul de plecare este găsirea CMPC al unei întreprinderi de referință din sector.

5.42 De obicei, în practică este dificil de observat pe piață costurile capitalului activelor similare, deoarece cele mai multe companii se bazează pe mai multe active, nu numai pe activul evaluat. Cu toate

acestea, este posibil să se utilizeze ratele de pe piață ca verificări încrucișate ale rezonabilității rezultatelor din aplicarea metodei „construcției în trepte”.

5.43 În aplicarea ratei de actualizare și, deci, pentru calcularea unui factor de actualizare corespunzător, pentru perioadele respective, trebuie reflectate ipotezele privind etapizarea fluxurilor de numerar care urmează să fie actualizate. În cazul în care se presupune că fluxurile de numerar sunt egal distribuite pe parcursul anului, trebuie aplicată convenția actualizării la mijlocul anului.

Multiplii de capitalizare

5.44 După cum s-a menționat anterior, atunci când fluxurile de numerar, din perioade diferite, cresc cu mărimi constante, ele pot fi convertite într-o sumă totală, prin aplicarea unui multiplu (factor) corespunzător de capitalizare.

5.45 Multiplii de capitalizare pot fi aplicați asupra cash-flow-urilor previzionate, fie:

- prin folosirea unor multipli de evaluare, cum ar fi multiplul preț/ profit net, pentru active similare de pe piață (această informație este disponibilă rareori); sau
- prin corectarea ratei de actualizare, obținută conform celor redată mai sus, pentru a reflecta durata de viață utilă rămasă a activului evaluat, precum și orice creștere anticipată.

Durata de viață utilă rămasă

5.46 Un aspect important este durata de viață utilă rămasă (DVUR) a unui activ necorporal. Aceasta poate fi o perioadă finită, limitată fie prin contract, fie de ciclul tipic de viață din sector; alte active pot avea o durată de viață nedeterminată sau chiar infinită. Estimarea DVUR va include luarea în considerare a factorilor juridici, tehnologici sau funcționali, precum și a celor economici. De exemplu, un activ care este un brevet de invenție pentru un medicament poate avea o durată de viață legală rămasă de cinci ani până la expirarea brevetului, dar un medicament concurent, cu eficiență anticipată sporită, este așteptat să intre pe piață peste trei ani. Acest lucru poate determina estimarea DVUR a primului produs la numai trei ani.

Costul de înlocuire

5.47 Când se utilizează metoda costului de înlocuire, datele de intrare sunt comentate la paragraful 4.48 anterior. Pentru a aprecia caracterul adecvat al informațiilor pentru costul de înlocuire, trebuie să fie efectuat un exercițiu de benchmarking, care să includă:

- diferențierea caracteristicilor activului înlocuitor și ale activului evaluat, cum ar fi capacitatea de producție și de servicii; și
- data la care costul de înlocuire a fost estimat în raport cu data evaluării.

5.48 Trebuie să se fundamenteze mărimea corecțiilor costului de înlocuire, obținute din analiză, precum și orice preferință pentru o anumită modalitate de cuantificare a costului față de o alta, în cazul în care au fost aplicate mai multe cuantificări.

6. Raportarea evaluării

6.1 Un raport de evaluare trebuie să fie elaborat în conformitate cu IVS 3 *Raportarea evaluării*.

6.2 Raportul de evaluare trebuie să conțină o explicație a diferențelor dintre rezultatele evaluării, obținute din aplicarea metodei primare și cele obținute din orice alte metode secundare sau din verificări încrucișate, dacă este cazul și sunt relevante. Această explicație ar trebui să evidențieze datele de intrare ale evaluării, care sunt percepute a fi cele mai credibile sau mai puțin credibile și, deci, credibilitatea diferită a rezultatelor obținute.

6.3 Ori de câte ori pot fi obținute date, fără implicarea unor costuri sau eforturi nejustificate, care să permită evaluarea unui activ necorporal prin folosirea metodelor alternative, o bună practică este efectuarea de evaluări prin aceste metode diferite, pentru a verifica rezultatul metodei primare selectate. Cu toate acestea, de obicei, valoarea unui activ necorporal va fi estimată și raportată pe baza rezultatului metodei(lor) primare de evaluare selectată(e).

7. Data intrării în vigoare

7.1 Acest Standard Internațional de Practică în Evaluare este în vigoare de la 1 martie 2010.

STANDARDUL INTERNAȚIONAL DE PRACTICĂ ÎN EVALUARE 17 – GN 17 EVALUAREA INVESTIȚIEI IMOBILIARE ÎN CURS DE EXECUȚIE

Cuprins

1. Introducere și arie de aplicabilitate
2. Definiție
3. Abordarea în evaluare
4. Date de intrare pentru evaluare
5. Cerințe speciale în conformitate cu IAS 40
6. Cerințe speciale în cazul evaluării pentru garantarea împrumutului
7. Raportare

1. Introducere și arie de aplicabilitate

1.1 Standardele Internaționale de Evaluare includ, în ultima lor ediție, și „Standardele Internaționale de Practică în Evaluare”. Aceste standarde de practică tratează aplicarea principiilor IVS la diferitele tipuri de active sau pentru un scop specific al evaluării. Standardele stabilesc principiile și obiectivele de urmat într-o situație specifică, dar nu oferă instrucțiuni despre cum să se efectueze evaluarea și nici comentarii detaliate asupra avantajelor diferitelor tehnici de evaluare. Consiliul s-a angajat într-un proiect de revizuire a standardelor curente, iar proiectul revizuit va fi expus pentru comentarii, în al doilea trimestru al anului 2010. Pentru implementarea acestui proiect, Consiliul a acceptat multe dintre recomandările Grupului de Revizuire Critică, incluse în raportul din 2007. Printre acestea a fost și eliminarea clasificării actuale în „Standarde”, „Standarde de Aplicație” și „Standarde de Practică”, iar în ediția viitoare, toate aceste documente se vor numi „Standarde”.

1.2. Obiectivul acestui Standard de Practică (GN) este să ofere îndrumări asupra unor principii recunoscute internațional, care ar trebui aplicate atunci când scopul este estimarea valorii de piață a unei investiții imobiliare, care este în curs de execuție, la data evaluării. Chiar dacă evaluarea altor tipuri de proprietate în curs de execuție nu este inclusă în aria de aplicabilitate a acestui GN, în cazul în care scopul este estimarea valorii de piață, vor fi aplicabile aceleași principii. Multe dintre aceste principii sunt similare cu cele care se aplică pentru evaluarea altor tipuri de active; din acest motiv, aceste îndrumări trebuie citite în corelație cu Standardele Internaționale de Evaluare și în special cu IVS 1 *Valoarea de piață – tip de valoare*, IVS 2 *Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață* și IVS 3 *Raportarea evaluării*.

1.3. Evaluările investiției imobiliare parțial finalizate sunt cerute pentru diverse scopuri incluzând:

- achiziții, fuziuni și vânzări de întreprinderi sau părți de întreprinderi;
- garantarea împrumutului;
- litigii; și
- raportarea financiară.

2. Definiție

2.1 *Investiție imobiliară.* Proprietatea imobiliară (un teren sau o clădire - sau parte a unei clădiri - sau ambele) deținută (de proprietar sau de locatar, în baza unui contract de leasing financiar) mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru:

- 2.1.1. a fi utilizată în producția sau furnizarea de bunuri sau servicii sau în scopuri administrative; sau
- 2.1.2. a fi vândută pe parcursul desfășurării normale a activității.

3. Abordarea în evaluare

3.1. Acest Standard de Practică analizează principiile care trebuie urmate în estimarea valorii de piață a investiției imobiliare în curs de execuție. Valoarea de piață este comentată amănunțit în IVS 1, însă, pe scurt, scopul este estimarea prețului care ar fi plătit și încasat, la data evaluării, pentru o proprietate imobiliară în curs de execuție parțial finalizată, într-un schimb ipotetic de piață.

3.2. În practică, puține investiții imobiliare sunt transferate între participanți pe piață într-o etapă de finalizare parțială, cu excepția cazurilor când reprezintă fie o parte a unui transfer al entității deținătoare, fie vânzătorul se află în insolvență sau în curs de insolvență și, deci, nu are capacitatea de a finaliza proiectul. Chiar și în situația, puțin probabilă, în care există evidența transferului altei investiții imobiliare finalizate parțial, la o dată apropiată de data evaluării, cu siguranță stadiile de execuție ale lucrărilor vor fi diferite, chiar dacă din anumite puncte de vedere proprietățile ar fi similare.

3.3. În absența datelor privind vânzările comparabile, valoarea trebuie estimată prin utilizarea uneia sau mai multor abordări în evaluare, bazate pe piață. Aceste abordări pot să utilizeze informații dintr-o varietate de surse, incluzând:

- 3.3.1. date privind vânzările de proprietăți comparabile, aflate în locații diferite sau în condiții diferite, cu corecții efectuate pentru cuantificarea acestor diferențe;
- 3.3.2. date privind vânzările de proprietăți comparabile, tranzacționate în condiții economice diferite, cu corecții efectuate pentru cuantificarea acestor diferențe;
- 3.3.3. previziuni ale fluxului de numerar actualizat sau capitalizarea venitului, însoțite de date de piață comparabile despre costurile de construcție, clauzele închirierii, cheltuielile de exploatare, ipotezele de creștere, ratele de actualizare și de capitalizare și alte date relevante de intrare.

3.4. Valoarea de piață a unei investiții imobiliare parțial finalizate va reflecta așteptările participanților pe piață asupra valorii proprietății, atunci când aceasta va fi finalizată, minus deducerile pentru costurile necesare pentru a finaliza proiectul și corecțiile adecvate pentru profit și risc. Evaluarea și toate ipotezele cheie, utilizate în evaluare, trebuie să țină cont de condițiile de piață de la data evaluării.

3.5. Nu este adecvat să se estimeze valoarea de piață a unei investiții imobiliare parțial finalizate numai cu referință la planul proiectului sau la studiul de fezabilitate realizat la începutul proiectului. După ce execuția proiectului a început, acesta nu mai este un instrument pe care să te poți baza pentru estimarea valorii, deoarece datele de intrare vor fi cele istorice. Din acest motiv, o abordare bazată pe estimarea procentajului în care a fost executat proiectul, înainte de data evaluării, este puțin probabil să fie relevantă pentru determinarea valorii de piață curente.

3.6. Dacă timpul necesar, de la data evaluării până la data finalizării unei investiții imobiliare noi, este de așa natură încât fluxurile de numerar previzionate vor apărea după o perioadă de timp și dacă valoarea banilor în timp ar avea o influență semnificativă, atunci va fi mai adecvat să se utilizeze o metodă de evaluare care să reflecte cel mai probabil eşalonarea în timp a acelor fluxuri de numerar.

3.7. Evaluarea unei investiții imobiliare în curs de execuție poate fi făcută fie prin utilizarea unui model de creștere implicită care utilizează, ca date de intrare, costul curent și valoarea curentă, fie a unui model de creștere explicită, care utilizează, ca date de intrare, costul viitor estimat și valoarea viitoare estimată. În oricare dintre modele, obiectivul este estimarea valorii în ipoteza că proprietatea este finalizată, din care, apoi, sunt efectuate deduceri adecvate pentru a estima valoarea proprietății în stadiul ei curent de execuție. Cea mai adecvată dintre aceste alternative va fi aceea care, la data evaluării, predomină pe piața tipului respectiv de proprietate imobiliară. Totuși, datele de intrare dintr-un model nu trebuie să fie utilizate în celălalt model, iar raportul trebuie să precizeze clar care este abordarea adoptată.

4. Datele de intrare pentru evaluare

Datele exacte de intrare utilizate pentru evaluare vor fi diferite în funcție de modelul de evaluare care este utilizat, dar în mod uzual le vor include pe cele prezentate în această secțiune. De asemenea, datele de intrare vor fi diferite dacă este utilizat un model de creștere implicită sau unul de creștere explicită, a se vedea paragraful 3.7. Datele primare de intrare utilizate, împreună cu orice ipoteze făcute, vor fi prezentate în raportul de evaluare.

4.1. Proprietate imobiliară finalizată: Dacă se utilizează un model de creștere implicită, acesta va reflecta valoarea proprietății imobiliare ca fiind finalizată, spre exemplu valoarea acesteia în ipoteza că, la data evaluării, aceasta a fost deja finalizată în concordanță cu specificațiile curente. Dacă se utilizează un model de creștere explicită, acesta va reflecta valoarea investiției imobiliare la finalizare, respectiv valoarea proprietății la data estimată a finalizării execuției.

4.2. Închiriere: Dacă chiriașii proprietății vor trebui să fie identificați după finalizarea acesteia, va trebui să fie luate în considerare timpul și costurile (inclusiv stimulente și onorarii), care ar permite în mod realist atingerea unui grad de ocupare stabilizat, spre exemplu perioada necesară pentru a atinge grade de ocupare realiste pe termen lung. Venitul din chirii anticipate viitoare se poate baza pe chirii de piață curente, în cazul utilizării unui model de creștere implicită sau pe chirii de piață anticipate viitoare, în cazul utilizării unui model de creștere explicită. Dacă există contracte de închiriere în vigoare care sunt condiționate de proiect sau de o parte relevantă care trebuie executată, acestea ar trebui prezentate în evaluare.

4.3. Costurile de construcție: Beneficiul oricărei lucrări executate înainte de data evaluării va fi reflectat în valoarea curentă, dar nu va determina această valoare. În mod similar, plățile anterioare în cadrul contractului de lucrări curente, efectuate înainte de data evaluării, nu sunt relevante pentru valoarea curentă. Dimpotrivă, sumele rămase de plată, în cadrul oricărui contract de lucrări legat de proiect, în vigoare la data evaluării, reprezintă cel mai adesea cea mai bună evidență a costurilor de construire necesare pentru finalizarea lucrării. Însă dacă există un risc important, astfel încât acel contract să nu poată fi finalizat, de exemplu din cauza unui litigiu sau a insolvenței uneia dintre părți, este mai adecvat să se adopte costul angajării unui nou contractor care să finalizeze lucrarea. Dacă nu există un contract cu preț fix în vigoare și se utilizează un model de creștere explicită, atunci este mai adecvat să se utilizeze costul previzionat, de exemplu care reflectă așteptările rezonabile ale participanților pe piață, la data evaluării, privind costurile de la datele când există probabilitatea ca aceste costuri să apară.

4.4. Costurile finanțării: Acestea reprezintă costul finanțării proiectului de la achiziție, până la rambursarea estimată a împrumutului. Cum creditorul poate percepe riscurile ca fiind substanțial diferite în cursul execuției, față de cele de după execuție, costul finanțării pentru fiecare perioadă ar trebui luat în considerare separat. Chiar dacă entitatea își autofinanțează proiectul, ar trebui folosite rate ale dobânzii

adecvate în contextul pieței, pentru a reflecta pe cele care ar putea fi obținute pe piață, la data evaluării, de un cumpărător tipic al proprietății.

4.5. Alte costuri: Acestea includ cheltuielile pentru servicii juridice și profesionale, care le-ar putea efectua un cumpărător, pentru finalizarea execuției lucrării și pentru închirierea proprietății imobiliare. Cu excepția cazului în care există contracte de închiriere în vigoare, va trebui să se ia în considerare și costurile rezonabile de marketing. Totuși, orice costuri care ar putea apărea în transferul curent al proprietății, la data evaluării, nu ar trebui să fie incluse.

4.6. Risc: Toate riscurile semnificative ar trebui identificate și evaluate. Riscurile specifice, asociate cu orice proiect de construcții parțial finalizat, vor include variații în costul construcției, în costurile finanțării și în programul construcției. Riscurile suplimentare, asociate cu investiția imobiliară în curs de execuție, includ fluctuații ale valorii proiectului finalizat, între începere și încheiere, și perioada de timp care va fi necesară pentru a contracta chiriași și a asigura un venit stabilizat. Riscurile asociate cu venitul generat de proprietatea imobiliară, după finalizarea acesteia, ar trebui identificate și evaluate separat de riscurile asociate finalizării construcției. Dacă se utilizează un model de creștere implicită, datele de intrare pentru evaluare vor include valorile și costurile curente, astfel încât trebuie evaluat riscul acestor schimbări, între data evaluării și data estimată a finalizării. Dacă se utilizează un model de creștere explicită, bazat pe valorile și costurile previzionate, trebuie evaluat riscul ca aceste proiecții să nu fie conforme cu realitatea.

4.7. Profitul investitorului: Ar trebui făcută o alocare pentru a lua în considerare profitul care ar fi cerut de un cumpărător de pe piață pentru proiectul de investiții finalizat parțial. Acesta ar trebui să reflecte riscurile asociate cu finalizarea programului de construire și pentru realizarea venitului sau valorii capitalului, estimate la data evaluării. Profitul cumpărătorului poate fi exprimat fie ca un profit țintă, fie ca o sumă globală, fie ca un procentaj din cost sau din valoare. Alternativ, dacă pentru realizarea evaluării este utilizată metoda fluxului de numerar actualizat, în acest caz poate fi rata minimă a rentabilității care ar fi cerută pe piață de către un cumpărător tipic. Profitul anticipat de entitate, la începutul proiectului de dezvoltare, nu este relevant pentru evaluarea participației sale la proiect, după ce construcția a început. Evaluarea ar trebui să reflecte acele riscuri rămase la data evaluării și discountul sau profitul pe care un cumpărător al proiectului parțial finalizat le va solicita pentru a finaliza cu succes proiectul.

4.8. Alte considerații: În situațiile în care a existat o schimbare pe piață față de data la care a fost conceput inițial, proiectul în curs de execuție poate să nu mai reprezinte cea mai bună utilizare a terenului. În aceste cazuri, costurile de finalizare a proiectului propus inițial pot fi nerelevante, deoarece un cumpărător de pe piață fie ar demola orice structuri parțial finalizate, fie le-ar adapta pentru un proiect alternativ. În aceste cazuri, valoarea investiției imobiliare în curs de execuție ar trebui să reflecte valoarea curentă a proiectului alternativ, precum și costurile și riscurile asociate cu finalizarea acelui proiect.

5. Cerințe speciale în conformitate cu IAS 40

5.1. IAS 40 (paragraful 38) precizează că valoarea justă a investiției imobiliare trebuie să reflecte condițiile de piață de la sfârșitul perioadei de raportare. Paragraful 39 mai precizează că valoarea este specifică la un moment dat. Așa cum este indicat în IVA 1 *Evaluarea pentru raportarea financiară*, IVSB consideră că prevederile explicative din IAS 40 pentru aplicarea valorii juste⁸ arată că, pentru scopuri de raportare financiară, aceasta nu se deosebește de valoarea de piață.

5.2 Situațiile financiare sunt întocmite în ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care conducerea acesteia fie intenționează să lichideze entitatea sau să înceteze activitatea, fie nu are o

⁸ Prevederile IAS 40 citate în acest standard pot fi perimate de noul standard „Valoarea justă”, propus de IASB după publicarea de către IVSB a acestui Standard de Practică. Oricum, proiectul IASB privind cuantificarea valorii juste, publicat în mai 2009, subliniază cerința cuantificării valorii juste, în general în cadrul IFRS, care să fie bazată pe aceleași obiective și principii ca și în cazul valorii de piață, așa cum este definită în IVS.

altă alternativă realistă (IAS 1, paragraful 25). Din acest motiv, este adecvat să se presupună că orice contracte, de exemplu pentru construirea sau pentru închirierea proprietății, la finalizarea execuției, ar trece în sarcina cumpărătorului, într-un schimb ipotetic, chiar dacă aceste contracte pot să nu fie încheiate într-un schimb curent. O excepție ar fi dacă, la data evaluării, ar exista o evidență a unui risc de neplată al unei părți contractante, mai mare decât cel normal.

6. Cerințe speciale în cazul evaluării pentru garantarea împrumutului

6.1. Evaluarea pentru garantarea împrumutului a unei proprietăți imobiliare parțial finalizate, făcute conform acestor standarde (IVA 2 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului*), va avea ca obiectiv valoarea de piață. Oricum, multe contracte sunt fie nule, fie lovite de nulitate, în situația în care una dintre părți devine subiectul procedurilor formale de insolvență. De aceea, pentru evaluările în acest scop poate fi neadecvată ipoteza că un cumpărător al unui proiect parțial finalizat poate avea beneficiul contractelor existente de construcții și orice garanții asociate. Mai mult de atât, trebuie avut grijă în presupunerea că orice acord de închiriere încheiat de creditor, în calitate de locator, ar fi transferabil către un cumpărător.

7. Raportare

În plus față de prevederile IVS 3 *Raportarea evaluării*, raportul de evaluare trebuie să precizeze clar, chiar din titlu, că proiectul este în curs de execuție, să includă o descriere a proiectului, a stadiului de dezvoltare realizat, metoda sau metodele de evaluare utilizate, datele cheie de intrare pentru evaluare și ipotezele făcute pentru a determina aceste date de intrare, inclusiv un rezumat al situației oricăror contracte principale în vigoare, dacă este relevant. În mod specific, raportul trebuie să identifice și, acolo unde este posibil, să cuantifice riscurile rămase asociate cu proiectul și modul în care au fost prezentate în evaluare. Pentru cuantificarea acestor riscuri, trebuie să se facă deosebirea dintre riscurile asociate generării venitului din chirii și riscurile asociate construirii.

Data intrării în vigoare: Februarie 2010.

NOUTĂȚI

- A apărut „**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire. Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale**” de dl. Corneliu ȘCHIOPU. Cartea a fost elaborată în sprijinul celor care evaluează proprietățile imobiliare prin abordarea prin cost și completează primul volum, dedicat construcțiilor rezidențiale. Cartea poate fi comandată prin magazinul virtual ANEVAR sau achiziționată la sediul ANEVAR. Preț de vânzare: 105 lei/ buc.
- Următoarea conferință profesională cu tema „**Evaluarea activelor din sectorul public**” va avea loc pe data de 19 iunie 2010, la Mamaia.