



Valoarea Justă
IAS/IFRS

Procedura premergătoare evaluării mijloacelor fixe

Ing. Mihail BOJINCĂ, MBA

Evaluator, membru ANEVAR

**CONFERINȚA “EVALUAREA PENTRU RAPORTAREA
FINANCIARĂ”**

Cluj Napoca, 15 martie 2008



Cadrul legislativ/Normativ

- **Standarde Internaționale de Evaluare**, ed. a VIII a 2007
- **Standardele internaționale de Raportare Financiară**
- **Codul Fiscal al României** *din 22/12/2003* modificat prin legea 372/ 2007,
- **Ordin nr. 1752/2005** pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, modificat de ordin 2374/ 2007
- **Norma MF** *din 22/11/2004* privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv

Etapele premergătoare evaluării

1. **Discuția cu conducerea societății**
2. **Clasificarea activelor**
3. **Analiza evaluărilor anterioare**
4. **Alegerea metodei de evaluare**
5. **Stabilirea premizelor evaluării**
6. **Discuția cu auditorul**

Discuția cu conducerea

- Analiza listei de mijloace fixe ce trebuie evaluate
- Identificarea opțiunii societății privind evaluarea la valoarea justă sau alte valori
- Identificarea elementelor specifice necesare pentru clasificarea activelor (dacă nu este făcută)
- Stabilirea premizelor evaluării
- Analiza cerințelor auditorilor

Opțiunea privind valoarea

- IVA 1 # 2.3 IFRS-urile adoptă două modele pentru recunoașterea activelor în bilanț:
 - un model bazat pe cost și
 - un model bazat pe **valoarea justă**.
- Acolo unde se aplică modelul bazat pe valoarea justă este necesară o reevaluare curentă a activului și acest Standard IVA 1 se aplică în acele situații specifice, în care urmează să fie raportate valori de piață.

Etapele premergătoare evaluării

1. Discuția cu conducerea societății
- 2. Clasificarea activelor**
3. Analiza evaluărilor anterioare
4. Alegerea metodei de evaluare
5. Discuția cu auditorul

Clasificarea activelor

- **Clasificarea activelor determină care standard IAS sau IFRS se aplică:**
 - IFRS 5, *Active immobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte*
 - IAS 16, *Imobilizări corporale;*
 - IAS 17, *Contracte de leasing*
 - IAS 40, *Investiții imobiliare*

IVA 1 #5.1 Clasificarea activelor

- Evaluatorii trebuie să solicite de la directorii entității proprietare o listă cu activele care vor fi evaluate, clasificându-le ca:
- **active din exploatare**, adică activele necesare pentru activitățile de bază ale entității
- **active din afara exploatării**, respectiv:
 - a. **proprietăți deținute pentru dezvoltarea viitoare,**
 - b. **investiții imobiliare**
 - c. **active în surplus față de necesitățile de exploatare ale entității.**

Active din exploatare

- **IAS 16** prevede ca activele corporale imobilizate deținute în scopul producției sau furnizării de bunuri și servicii să fie recunoscute, în bilanț, inițial la cost și **ulterior** în conformitate cu:
 - **modelul bazat pe cost sau**
 - **la valoarea justă**

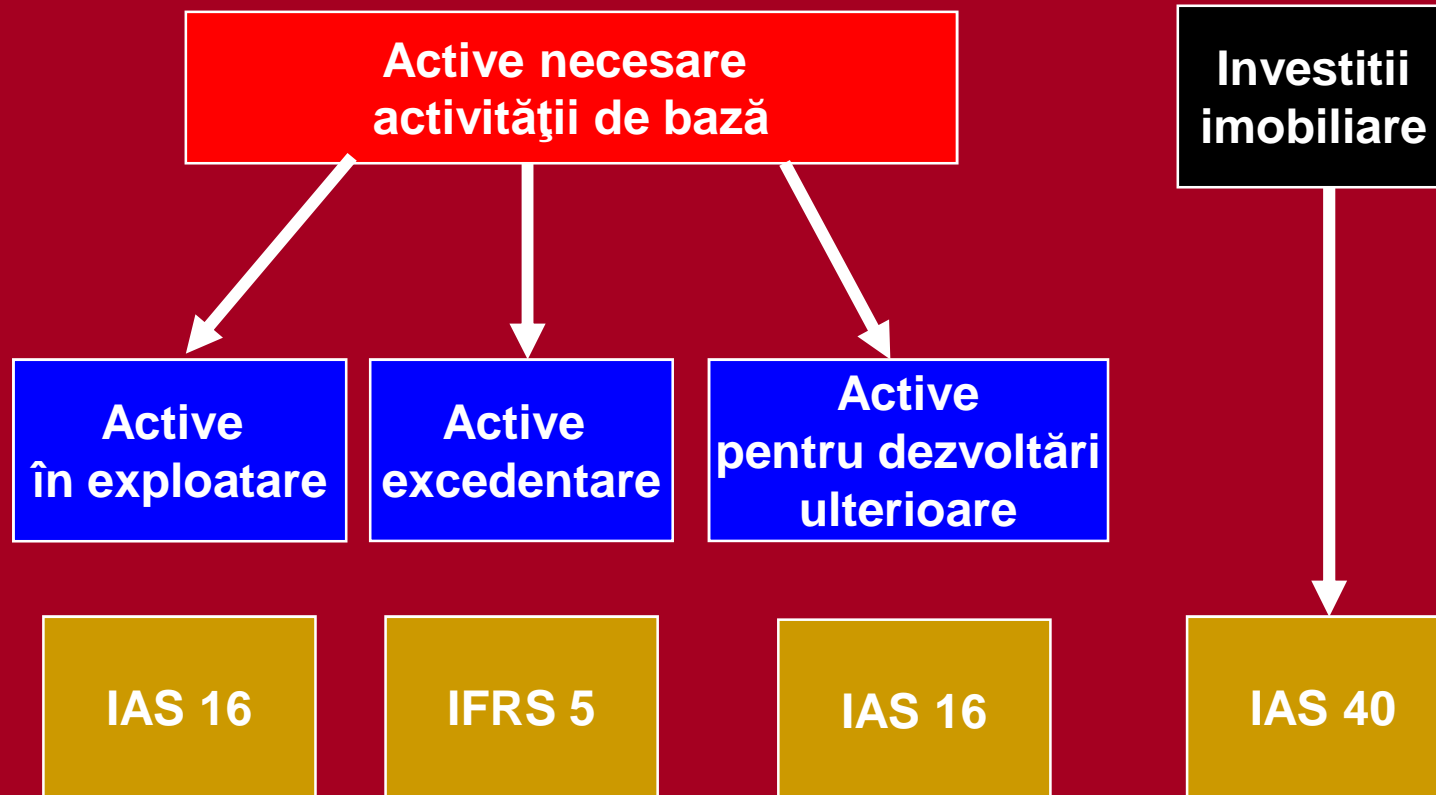
Active în surplus – IFRS 5

- 5.9.1 Conform IFRS 5, *Active immobilizate deținute pentru vânzare și activități întrerupte*, activele în surplus vor fi identificate separat.

IAS 40 – *Investiții imobiliare*

- IAS 40 definește *investiția imobiliară* ca fiind acea proprietate imobiliară deținută mai degrabă în scopul închirierii sau pentru creșterea valorii capitalului sau ambele.
- Sunt excluse proprietățile deținute și utilizate în producția sau furnizarea de bunuri și servicii, sau în scopuri administrative ca și proprietățile deținute pentru vânzare în decursul activității normale.

Clasificarea imobilizărilor corporale



Etapele premergătoare evaluării

1. Discuția cu conducerea societății
2. Clasificarea activelor
3. **Analiza evaluărilor anterioare**
4. Alegerea metodei de evaluare
5. Discuția cu auditorul

Ordin nr. 1752/2005 - conforme cu Directiva a IV-a a CEE

- 7.2.5.1. Reevaluarea immobilizărilor corporale
- **110 (2)** Elementele dintr-o grupă de immobilizări corporale **SE REEVALUEAZĂ SIMULTAN** pentru a se evita reevaluarea selectivă și raportarea în situațiile financiare anuale a unor valori care sunt o combinație de costuri și valori calculate la date diferite.
- **110 (3)** Dacă un activ immobilizat este reevaluat, toate celelalte active din grupa din care face parte trebuie reevaluate, **CU EXCEPȚIA SITUAȚIEI CÂND NU EXISTĂ NICI O PIAȚĂ ACTIVĂ PENTRU ACEL ACTIV.**

Piața activă

110. (8) O piață activă este o piață unde sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) elementele comercializate sunt omogene;
- b) pot fi găsiți în permanență cumpărători și vânzători interesați; și
- c) prețurile sunt cunoscute de cei interesați.

Normă din 22/11/2004 - privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv

- **37.** Evaluarea elementelor de activ și de pasiv cu ocazia inventarierii se face potrivit prevederilor reglementărilor contabile aplicabile, precum și ale prezentelor norme. Evaluarea se va efectua cu respectarea principiului permanenței metodelor, potrivit căruia modelele și regulile de evaluare trebuie menținute, asigurând comparabilitatea în timp a informațiilor contabile.

Etapele premergătoare evaluării

1. Discuția cu conducerea societății
2. Clasificarea activelor
3. Analiza evaluărilor anterioare
4. **Alegerea metodei de evaluare**
5. Discuția cu auditorul

Normă din 22/11/2004 - privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv

- 41. Evaluarea imobilizărilor corporale la data bilanțului se efectuează la cost, mai puțin amortizarea și provizioanele cumulate din depreciere, sau la **valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justă** la data reevaluării, mai puțin orice amortizare și orice pierdere din depreciere cumulată, în conformitate cu reglementările contabile aplicabile.

Evaluări conform IAS 16

- **IVA 1, #5.4 Evaluări conform IAS 16**, atunci când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare pe baza valorii juste, conform IAS 16, activele sunt incluse în bilanțul contabil la **valoarea justă**
- a) „**Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este determinată în general după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată de evaluatori profesioniști calificați în evaluare. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea de piață determinată prin evaluare (IAS 16, paragraful 32).**
- **GN 6 - Elementele din afara exploatării trebuie evaluate la valoarea de piață.**

IVA1 #5.5 Evaluări conform IAS 40 – Investiții imobiliare

- În cazul în care entitatea alege modelul bazat pe valoarea justă pentru contabilizarea investițiilor imobiliare, IVSC consideră că cerințele acestui model sunt îndeplinite de evaluator prin adoptarea ***valorii de piață***.

Active în surplus – IFRS 5

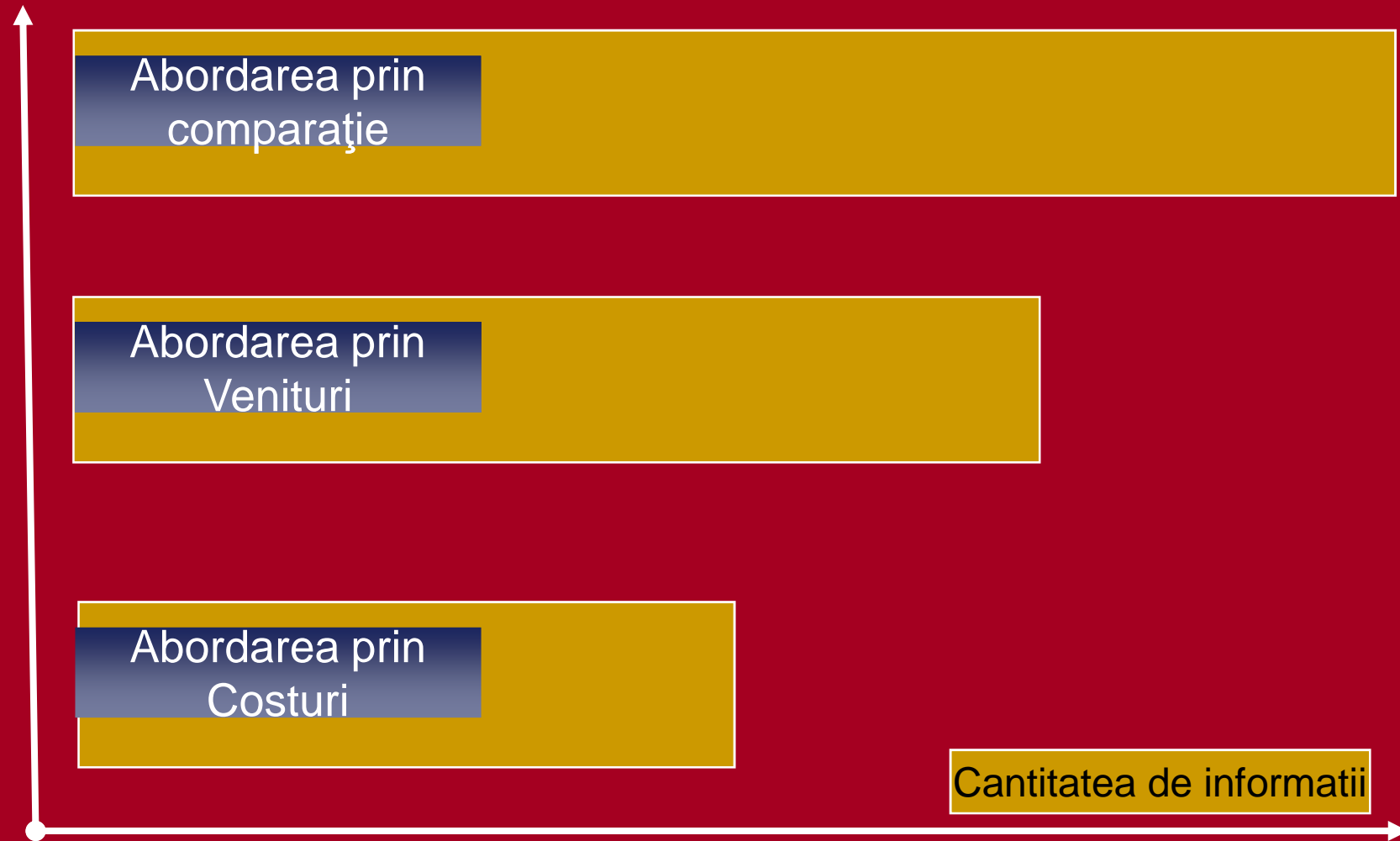
IVA 1 #5.9

- Evaluatorii trebuie să constate dacă activele în surplus vor fi evaluate ca elemente individuale sau ca un grup ori portofoliu de active, ce urmează să fie cedate în cadrul unei tranzacții unice și să raporteze **valoarea de piață** cu ipotezele corespunzătoare.

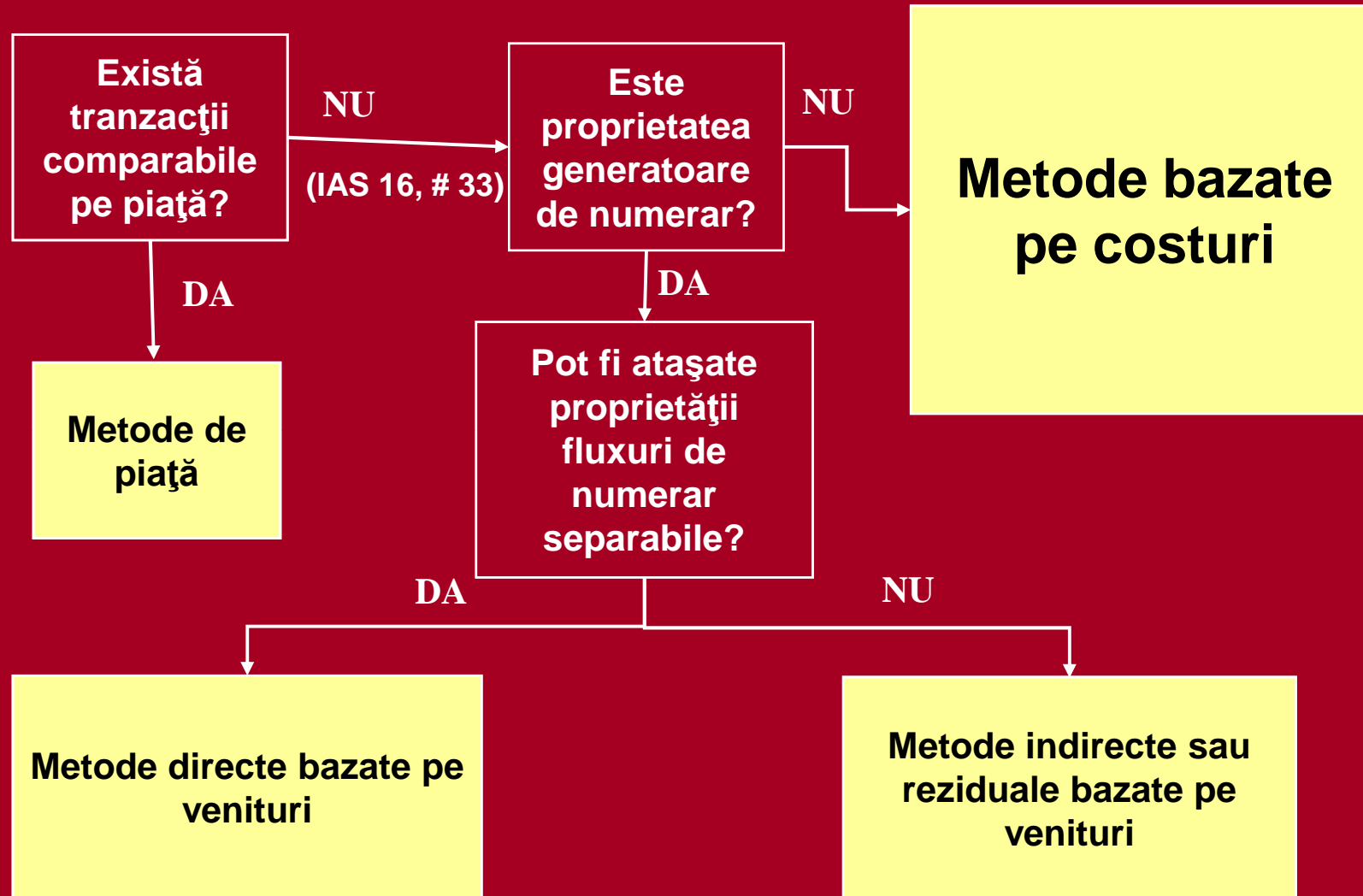
Selecția metodelor de evaluare

	Metode de Piață	Metode bazate pe Venituri	Metode bazate pe Costuri
Mijloace fixe (IAS16, IAS 36)	X	X	X
Investiții imobiliare (IAS 40)	X	X	
Proprietăți specializate (IAS 16, IFRS 5)		X	X
Active biologice (IAS 41)	X	X	
Active disponibile pt vânzare (IFRS 5)	X		

Necesarul informațiilor de piață



Evaluări conform IAS 16



Premizele evaluării

- 5.9.1 Conform IFRS 5, Evaluatorii trebuie să constate dacă activele în surplus vor fi evaluate ca:
 - elemente individuale sau
 - un grup ori portofoliu de active
- **Planul de vânzare** a activelor trebuie să fie pus la dispoziția evaluatorului.
- **De exemplu, planul conducerii de a vinde un activ pe o bază accelerată în vederea îndeplinirii unor obiective specifice de activitate poate fi relevant pentru determinarea valorii juste a acelui activ.**

Premizele evaluării - *Portofolii*

- Un portofoliu este un grup sau o combinație de proprietăți, deținute de un singur proprietar și al cărui management este efectuat în comun.
- *Valoarea de piață* a unor asemenea active, considerate sau tratate ca un portofoliu sau ca un ansamblu de proprietăți, ar putea să fie **mai mare sau mai mică** decât suma *valorilor de piață* ale fiecărui activ individual.
- Acolo unde există această situație, ar **trebui raportată separat** directorilor sau administratorilor.

Premizele evaluării - *Valoarea de utilizare alternativă*

- În cazul în care proprietatea imobiliară utilizată de proprietar are un potențial pentru o utilizare alternativă care ar face ca valoarea acestei, în situația separării ei de activitatea de afaceri, să fie mai mare decât *valoarea ei ca parte a unității generatoare de numerar* din care face parte, evaluatorul trebuie să raporteze **valoarea de piață pentru utilizarea alternativă.**
- Trebuie specificat, de asemenea, faptul că *valoarea pentru utilizarea alternativă nu are în vedere aspecte cum ar fi lichidarea sau întreruperea activității entității și costurile asociate*, care ar fi înregistrate pentru a se ajunge la utilizarea alternativă, precum și faptul că aceste aspecte trebuie luate în considerare de entitate în stabilirea valorii **ce urmează să fie adoptată ca valoare justă.**

Premizele evaluării - Costurile de vânzare

- 5.11.1 Atunci când estimează valoarea depreciată a unui activ, activele în surplus sau activele deținute pentru vânzare în decursul activității, evaluatorul trebuie să raporteze **valoarea de piață** a acestora, **fără să deducă costurile de vânzare**.
- În cazul în care clientul solicită evaluatorului consultanță privind costul de vânzare a activelor, aceste costuri vor fi raportate separat.

Premizele evaluării – identificarea unității generatoare de numerar

- IAS 36 IN 10 Dacă există o piață activă pentru producția obținută de un activ sau grup de active acestea trebuie identificate ca o **unitate generatoare de numerar**.
- Evaluatorul împreună cu conducerea va identifica unitatea generatoare de numerar **căreia îi aparține activul evaluat**.

Etapele premergătoare evaluării

1. Discuția cu conducerea societății
2. Clasificarea activelor
3. Analiza evaluărilor anterioare
4. Alegerea metodei de evaluare
5. **Discuția cu auditorul**

5.13 *Relația cu auditorii*

- Evaluatorii trebuie să discute și să explice evaluările în mod transparent cu auditorii entității, pentru a obține consimțământul inițial al clienților

ISA 545 – #12... pentru a înțelege procesul de evaluare și raportare a valorii juste auditorul analizează:

- Pregătirea și experiența evaluatorului
- Rolul tehnologiei IT în procesul de evaluare
- Tipurile de conturi sau tranzacții care necesită evaluări la valoarea justă
- Ipotezele semnificative utilizate de conducere la determinarea valorii juste
- Metodele utilizate pentru elaborarea și aplicarea ipotezelor conducerii
- Consecvența, oportunitatea și credibilitatea datelor utilizate în evaluare

ISA 315 # 4 -...auditorul trebuie sa cunoască:

- Natura serviciilor asigurate de evaluator
- Termenii contractului și relația societate evaluator
- Capacitatea și forța financiară a evaluatorului inclusiv riscul de faliment
- Informații despre evaluator preluate din prezentările disponibile
- Informații despre controlul sistemului IT și controlul aplicațiilor evaluatorului

Relația cu auditorii

- Evaluatorul trebuie sa discute direct cu clientul, auditorul nu trebuie să acționeze ca un filtru între evaluator si client,
- Evaluatorul va stabili cu auditorul:
 - Obiectivul si intinderea lucrării
 - Gradul de semnificatie
- Previziunile trebuie discutate impreuna cu societatea si auditorul,
- Concluziile trebuie intelese atat de catre societate cat si de auditor,

Nu uitați !

- **Standardele de contabilitate trebuie cunoscute de evaluatori, dar nu pentru a oferi sfaturi contabile**

Valoarea Justă
IAS/IFRS

MULȚUMESC!

Mihail BOJINCĂ, MBA

INCO CONSULTING

0722 258352, mbojinca@yahoo.com