



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA ULTERIOARĂ A ACTIVULUI ÎN SCOPURI DE RAPORTARE FINANCIARĂ

Student:

**Chistruga Corina
gr. EAI-2102M**

Conducător:

**Moraru Angela
Conf.univ., dr. ec.**

Chișinău, 2023

ADNOTARE

Teza de master: Evaluarea ulterioară a activului în scopuri de raportare financiară

Autor: Chistruga Corina

Structura tezei: Lucrarea este structurată pe introducere, trei capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 26 titluri, 9 anexe, 62 pagini de text de bază, 8 figuri și 29 tabele.

Cuvintele cheie: reevaluarea, valoare de piață, valoarea justă, raportare financiară, proprietate imobiliară, depreciere.

Domeniul de studiu: 073 Arhitectură și construcții

Scopul lucrării: determinarea valorii juste a proprietății imobiliare în scopul raportării financiare, prin prisma legislației naționale corelată cu aspecte și noțiuni ale Standardelor Internaționale de Contabilitate și de Evaluare.

Obiectivele cercetării identificarea și analiza metodelor de evaluare pentru estimarea valorii juste în scopul înregistrării în rapoartele financiare a valorii curente de piață a mijloacelor fixe și aplicabilitatea acestora.

Metodologia cercetării este bazată pe procesul sistematic de colectare a datelor și analiza informațiilor pentru îmbunătățirea înțelegerii noastre asupra metodelor de evaluare ulterioară a proprietăților imobiliare în scopul înregistrării valorii de piață în bilanțul contabil, prin utilizarea unor tehnici și proceduri cum ar fi: metoda comparației directe, abordări, definiții și structuri de valori. În cazul clădirilor specifice cu o piață limitată, se recomandă abordarea prin cost pentru determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate prin deducerea din costul de înlocuire a construcțiilor, a deprecierei acumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată prin metoda comparației directe.

Contribuția personală a autorului, este conturată prin sistematizarea interpretărilor teoretice privitor la aplicarea noilor prevederi de reevaluare a proprietății imobiliare și raportarea valorii reale în bilanțul contabil, valorificate prin elaborarea unui raport de evaluare, cu studiu și recomandări.

Concluzii și recomandările. Evaluarea ulterioară a activului în scopuri de raportare financiară este imposibilă fără aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare, ele pun în evidență procesul de determinare a valorii juste, concepute pentru a facilita tranzacțiile și a contribui la viabilitatea pieței imobiliare, prin impunerea transparenței în raportarea financiară, accentul pe utilizarea informațiilor reale de piață, în baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale necesare în evaluarea proprietăților imobiliare.

ANNOTATION

Master Thesis: Subsequent valuation of assets for financial reporting purposes

Author: Chistruga Corina

Thesis structure introduction, three chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 26 titles, 9 annexes, 62 pages of basic content, 8 figures and 29 tables.

Keywords: revaluation, market value, fair value, financial reporting, real estate, depreciation.

Field of study: 073 Architecture and constructions.

The purpose of the work: determining the fair value of real estate for financial reporting purposes, through the lens of national legislation correlated with aspects and notions of the International Accounting and Valuation Standards.

The objectives of the research are the identification and analysis of valuation methods for estimating the fair value for the purpose of recording in the financial reports the current market value of fixed assets and their applicability.

The research methodology is based on the systematic process of data collection and information analysis to improve our understanding of the methods of subsequent valuation of real estate for the purpose of recording the market value in the balance sheet, by using techniques and procedures such as: direct comparison method, approaches, definitions and value structures. In the case of specific buildings with a limited market, the cost approach is recommended for determining the market value of real estate assessed by deducting from the replacement cost of constructions, the accumulated depreciation and adding to this result the value of the land estimated by the direct comparison method.

The author's personal contribution is outlined by the systematization of theoretical interpretations regarding the application of the new real estate revaluation provisions and the reporting of the real value in the balance sheet, capitalized by the elaboration of an evaluation report, with study and recommendations.

Conclusions and recommendations. The subsequent valuation of the asset for financial reporting purposes is impossible without the application of the International Valuation Standards, they highlight the process of determining the fair value, designed to facilitate transactions and contribute to the viability of the real estate market, by imposing transparency in financial reporting, the focus on the use of real market information, on the basis of which the professional judgments necessary in the evaluation of real estate properties are developed.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	8
1 SCOPUL ȘI DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE PENTRU EVIDENȚA CONTABILĂ	11
1.1 Rolul standardelor de evaluare și importanța lor în evidența contabilă	11
1.2 Evaluarea sub aspecte internaționale de contabilitate	13
2 ANALIZA DE DIAGNOSTIC ÎN SCOPUL EVALUĂRII	19
2.1 Importanța și necesitatea analizei pieței imobiliare.....	19
2.2 Analiza pieței pe segmentul de imobile comerciale și industriale.....	26
2.3 Analiza situației financiare a întreprinderii ICS Premier Energy	30
3 DETERMINAREA VALORII ACTIVULUI PENTRU ÎNREGISTRAREA ACESTUIA ÎN BILANȚUL CONTABIL.....	37
3.1 Procesul și misiunea de evaluare	37
3.1.1 Sinteza raportului.....	39
3.2 Prezentarea datelor, descrierea juridică	45
3.2 Evaluarea proprietății imobiliare	48
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale	64
CONCLUZIE	66
BIBLIOGRAFIE	68
ANEXA.....	70
Anexa 1 Caracteristica generală a construcțiilor din complexul de imobile expus spre reevaluare	71
Anexa 2 Dosarul cadastral al Bunului Imobil Complex.....	88
Anexa 3 Fotografii ale proprietății imobiliare.....	91
Anexa 4 Analiza ofertelor spre vânzare a terenurilor destinate construcției or. Chișinău	105
Anexa 5 Analiza ofertelor spre chirie a spațiilor comerciale/industriale/oficii or. Chișinău	106
Anexa 6 Analiza ofertelor spre vânzare a construcțiilor din or. Chișinău.....	107
Anexa 7 Terenuri comparabile	108
Anexa 8 Date BNM.....	111
Anexa 9 Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj 1991 la data evaluării	111

INTRODUCERE

Importanța și actualitatea temei.

Evaluarea proprietăților imobiliare presupune cunoștințe vaste în diverse domenii atât economice, juridice cât și tehnice. Cunoașterea obiectului evaluării este o condiție absolut necesară evaluării acestuia. Conform legislației Republicii Moldova evaluării se supun bunurile mobile, imobile și drepturile asupra lor, iar evaluarea acestora poate fi benevolă cât și obligatorie. Tipul valorii estimate diferă în funcție de destinația evaluării, sunt situații în care apare dilemă: a aprecia valoarea de piață sau o altă valoare, a evalua conform legislație sau conform logicii situaționale [1].

Evaluarea în scopul raportării financiare începe să se utilizeze de întreprinderi, tot mai des, pentru a le oferi posibilitatea de soluționare a necesităților de finanțare prin instrumente de credite sau burse de valori. Reevaluarea bunului imobil pentru raportare financiară, de obicei este solicitată de societățile a căror situații contabile sunt supuse auditului financiar sau în diferite scopuri contabile. Conform politicilor contabile, evaluarea ulterioară a imobilizărilor corporale poate fi efectuată în baza modelului de reevaluare aplicată pentru o clasă de imobilizări. Iar clasa de imobilizări reprezintă un grup de active de aceeași natură și cu utilizări similare în activitățile entității, toate fiind prevăzute de legislația în vigoare.

În scopul de a asigura transparență și crearea unui mediu de afaceri benefic s-au făcut eforturi la nivel global și național prin aprobarea unor reglementări contabile privind situațiile financiare. De regulă, evaluarea în scopuri de raportare financiară se elaborează utilizând diferite cerințe din Standarde Internaționale și Europene, deși Standardele Naționale se referă la problemele specifice ale unei țări, ele urmăresc corelarea cu Standardele Europene și Internaționale. Procesul de reevaluare presupune utilizarea unui șir de tipuri de valori, dar cu siguranță au elemente comune cum ar fi stabilirea unei valori pentru care o proprietate ar putea fi schimbată într-o tranzacție ipotetică la data evaluării.

Gradul de studiere a acesteia în literatura de specialitate.

Bazele teoriei obiective a valorii au fost puse de personalitățile din Grecia Antică, Xenofon și Aristotel. La teoria valorii bazate pe muncă au contribuit renumiți economiști, cum ar fi William Petty, Pierre Boisquillebert și Richard Cantilon. P.Boisquillebert a căutat în noțiunea prețurilor mărfurilor vândute, valoarea lor pe care el a numit-o „valoarea justă”. Richard Cantilon a făcut deosebire între valoarea intrinsecă determinată de costul de producție și prețul de piață. Fiecare și-a adus aportul său în teoria valorii. Problema valorii a fost studiată și de Adam Smith. Concepțiile de bază asupra valorii au fost studiate de Karl Marx, fiind primul în istoria gândirii economice care a explicat rolul legii valorii în

producția de mărfuri și a oferit o distincție între valoare și prețul de producție. În etapa contemporană tema dată a fost abordată de Arthur Laffer, George Gilder, Paul Craig Roberts, Norman Ture. O nouă școală a teoriei evaluării a fost creată în anii '60 ai secolului trecut de către savanții Paul F. Wendt, Richard U. Ratcliff și William N. Kinnard, care au criticat și modificat teoria tradițională a evaluării, iar propunerile lor au fost preluate de către teoria evaluării moderne și reflectate în Standardele Internaționale de Evaluare. În Republica Moldova aplicarea conceptelor din teoria evaluării moderne a început odată cu tranziția la economie de piață, astfel, la 04.08.2023, prin Hotărârea Guvernului R.M a fost aprobat Regulamentul Provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958. Pe parcurs, specialiștii autohtoni în economie și în evaluare au pus baza principiilor de dezvoltare a procesului de evaluare, prin elucidarea anumitor lacune și probleme apărute în aplicare metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare. Cei care ne asigură cu suport didactic în implementarea soluțiilor actuale în conformitate cu Standardele Internaționale, Europene și Naționale sunt Albu Svetlana, Albu Ion, Sanduța Tatiana, Buzu Olga și alții.

Scopul lucrării constă în determinarea valorii juste a proprietății imobiliare pentru raportarea financiară, prin prisma legislației naționale corelată cu aspecte și noțiuni ale Standardelor Internaționale de Contabilitate și cele de Evaluare.

Realizarea scopului generează următoarele **obiective**:

- identificarea, analiza și compararea noțiunilor și metodelor de determinare a valorii juste a proprietăților imobiliare pentru raportarea financiară, prin prisma legislației naționale versus cea internațională;
- determinarea avantajelor și dezavantajelor unei politici contabile bazate pe modelul de reevaluare a activelor în perioade regulate;
- analiza proprietății imobiliare evaluate din punct de vedere a caracteristicilor de bază: fizice, economice, juridice și de localizare;
- analiza pieței imobiliare din municipiul Chișinău;
- evaluarea situației economico-financiare a ÎCS "Premier Energy Distribution" SA
- elaborarea raportului de evaluare, privind determinarea valorii juste a activului, luând în calcul datele reale de piață și toate deprecierea constatate la ziua evaluării;
- reevaluarea ar presupune o schimbare a valorii activului din bilanțul contabil al entității, pe o valoare de piață estimată la data evaluării, în acest caz, valoarea contabilă a activului va corespunde valorii de piață. Ca rezultat, valoarea activului ar putea crește, sau

micșora. Aceleași tendițe le va avea și amortizarea acumulată. Totuși, rămâne de văzut dacă reevaluarea este benefică sau nu...?

Structura lucrării. Luând în considerație scopul, obiectivele și metodologia cercetării a fost stabilită următoarea structură a tezei: introducere, trei capitole, concluzii și recomandări, bibliografie și anexe. Textul de bază conține 62 de pagini, 8 figuri, 29 tabele, 9 anexe, 26 surse bibliografice.

BIBLIOGRAFIE

1. ALBU, Svetlana, ALBU, Ion. *Evaluarea patrimoniului*. Chișinău: Editura „Tehnico-Info”, 2009. pp. 126-146.
2. TEGOVA. Standardul European de Evaluare. Belgia 2020.
3. ANEVAR. Standardele de evaluare a bunurilor. București: Ediția 2022.
4. IASB - Standarde Internaționale de Contabilitate. In: *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene*, 2006.
5. Ordinul Ministerului Finanțelor privind aprobarea Standardelor Naționale de Contabilitate Nr. 118 din 06.08.2013. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2013, nr. 177-181 art. 1224.
6. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177 art. 1006.
7. ANEVAR. Bazele evaluării, București, 2020.
8. Site-ul oficial al Biroului Național de Statistică. *Moldova în cifre. Breviar statistic 2022* [online]. Disponibil:
https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Moldova_in_cifre/2022/Moldova_in_cifre_editi_a_2022.pdf [citat 01.05.2023].
9. Site-ul oficial al Biroului Național de Statistică. *Date statistice despre Populația cu reședință obișnuită* [online]. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/numarul-populatiei-cu-resedinta-obisnuita-pe-sexe-si-grupe-de-varsta-la-1-ianuar-9578_59433.html [citat 01.05.2023].
10. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării, Suport de curs. Chișinău: ”Tehnica-UTM”, 2019, 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
11. ALBU, Ion. Deprecierea valorii construcțiilor. In: *Buletinul Institutului de Cercetări Științifice în Construcții* [online]. 2015, Nr.6-CI, pp. 217-226 [citat 02.05.2023]. Disponibil: <http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/11732/Buletin-INCERCOM-N6-2015-p217-226.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
12. MOLOCINIUC (HRIȚCAN), Mărioara. Analiza comparativă privind evaluarea după recunoașterea a imobilizărilor corporale - IAS 16 versus OMFP nr.1802/2014. In: CECCAR

- BUSINESS REVIEW [online]. 2021, nr. 5, pp. 63-72 [citat 20.04.2023]. Disponibil: [CBR-Comparative-study-on-the-valuation-of-property-plant-and-equipment-after-recognition-a104.pdf](#).
13. POPA BOCHIȘ, Adrian. Evaluarea pentru raportarea financiară - o Fata Morgana a viitorului? In: *Revista Valoarea oriunde este ea* [online]. Ed: ANEVAR, 2021, Nr. 30, pp. 16-21 [citat 25.04.2023]. Disponibil: <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-30-refacut.pdf> .
 14. Hotărârea Guvernului R.M. privind aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară pe teritoriul Republicii Moldova nr.238 din 29.02.2008. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2008, Nr. 47-48 art.302.
 15. Legea contabilității și raportări financiare a Republicii Moldova nr. 287 din 15.12.2017. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2018, nr. 1-6 art.22 .
 16. CIOARA, Nicoleta Maria. Studiu comparativ privind politica de reevaluare a imobilizărilor corporale în România și Marea Britanie. In: *The Romanian Economic Journal*, 2010, nr. 1, pp. 101-147.
 17. BUZU, Olga, MATCOV, Angela. ”Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică”. Chișinău: Tipografia Centrală, 2003, 258 p. ISBN 9975-78-226-4.
 18. Hotărârea Ministerului Finanțelor privind indicii comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire Nr. 156 din 15.06.1997. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 1997, nr. 43-44, art. 68.
 19. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.102.
 20. Site-ul oficial al ÎCS „Premier Energy Distribution” SA. *Rapoarte de activitate* [citat 28.04.2023]. Disponibil: <https://www.premierenergydistribution.md/ro/rapoarte>.
 21. ALBU, Svetlana, ALBU, Ion. *Piața imobiliară*. Lucrare științifică-metodică privind analiza pieței imobiliare, Chișinău: editura „ Tehnica-UTM”, 2014.
 22. ALBU, Svetlana. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.
 23. EPSTEIN, Barry J., MIRZA, Abbas Ali. *IFRS 2005: interpretarea și aplicarea Standardelor Internaționale de Contabilitate și Raportare Financiară*. București: Editura BMT Publishing House, 2005, pag. 21-22. ISBN 973-87371-1-7.
 24. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543 din 25 februarie 1998. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 1998. nr. 44-46.

25. Codul Civil al R.M. nr.1107 din 06.06.2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.82-86 art. 661.
26. Совет Министров Молдавской ССР, Постановление №119 от 29.03.1982. *Нормы по оценке принадлежащих гражданам Молдавской ССР строений для целей государственного страхования*. Кишинэу: «Тимпул», 1982