

EVALUAREA INTREPRINDERII

EVALUAREA BUNURILOR ECONOMICE

Universitatea Alexandru Ioan Cuza  
Facultatea de Matematica

Master, An I, Matematici financiare

Apostol Sofia Irina  
Gradinaru Delia  
Hudici Roxana

Irimescu Maria

## 1. BUNURILE ECONOMICE SI VALOAREA ACESTORA

Daca avem in vedere posibilitatile utilizatorilor de a intra in posesia bunurilor acestea se impart in doua categorii:

- bunuri libere – cele care exista in natura din abundenta si pe care utilizatorii le obtin in mod gratuit (aerul, apa, lumina solara etc. );
- bunuri economice obtinute in urma unor activitati umane si pe care utilizatorii le obtin platind un anumit pret.

In sfera preocuparii evaluatorilor intra bunurile economice, care pot fi clasificate dupa mai multe criterii:

- a. dupa destinatie, bunurile economice se impart in bunuri de consum ( satisfactori ) si bunuri pentru productie ( prodfactori ). Bunurile pentru consum pot fi la randul lor bunuri de folosinta curenta si bunuri de folosinta indelungata.
- b. dupa forma de prezentare si insusirile fizice, bunurile economice pot fi privite sub mai multe aspecte:
  - bunuri corporale si bunuri necorporale;
  - bunuri care se consuma integral la prima utilizare si bunuri care se uzeaza treptat pierzandu-si insusirile dupa o perioada mai mare de utilizare;
  - bunuri fungibile si bunuri nefungibile;
  - bunuri divizibile si bunuri indivizibile;
  - bunuri principale si bunuri accesorii;
  - bunuri mobile si bunuri imobile.

Evaluarea are in vedere forma de prezentare, proprietatile bunurilor, modalitatile de masurare s.a., in functie de care se utilizeaza diferite metode si tehnici pentru stabilirea valorii acestora.

Indiferent de criteriul de clasificare, caracteristicile esentiale ale bunurilor economice sunt utilitatea ( pe care o intalnim si in cazul bunurilor libere ) si raritatea. Aceste doua elemente dau valoare bunurilor economice si impun, in diferite situatii, evaluarea, pentru a stabili dimensiunea reala a valorii lor intr-un context dat.

Prin evaluare putem obtine mai multe categorii de valori:

-valoarea de piata a unui bun, numita si valoare venala ( care rezulta prin cumparare-vanzare pe bani ), si care este data de pretul mediu probabil care poate fi obtinut prin vanzarea bunului pe piata concurentiala;

-valoarea “din nou”, respectiv, valoarea unui bun similar produs la momentul actual ( cel al evaluarii );

-valoarea de utilizare, data de foloasele pe care le aduce bunul prin exploatarea sa. Aceasta poate fi valoarea utilizarii actuale, sau valoarea celei mai bune utilizari;

-valoarea de asigurare, adica valoarea determinata de inlocuirea totala sau partiala a bunului in cazul unor distrugerii provocata de actiunea unor factori externi;

-valoarea de randament, respectiv, valoarea data de venitul net actualizat pe care posesorul bunului il poate obtine prin utilizarea acestuia o anumita perioada de timp;

-valoarea de inlocuire, data de cheltuielile de achizitie, transport, instalare a unui bun similar in conditiile actuale;

-valoarea reziduala sau valoarea de lichidare, respectiv, valoarea obtinuta prin dezmembrarea bunului si valorificarea componentelor sau materialelor reziduale.

In functie de scopul urmarit, cerintele beneficiarului evaluarii si metodele de evaluare utilizate, evaluatorul va stabili una sau mai multe valori.

## 2. EVALUAREA BUNURILOR CORPORALE

Bunurile corporale sunt acele bunuri care au substanta materiala si care au fost obtinute prin preluarea unor elemente din natura si transformarea lor in cadrul proceselor de productie cu ajutorul mijloacelor de munca.

### 2.1 Categoriile de bunuri corporale si caracteristici

In raport cu anumite particularitati ale acestora, bunurile corporale pot fi impartite la randul lor in mai multe categorii:

- terenurile, inclusiv, investitiile pentru amenajarea acestora;
- materii prime, materiale consumabile, piese de schimb, etc.;
- mijloacele fixe, obtinute in procesele de productie si care la randul lor sunt impartite in sisteme de evidenta contabila si in prevederile legislative in mai multe categorii:
  - constructii;
  - instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii;

- mobilier, aparatura de birou, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active corporale.

Caracteristica esențială a acestor bunuri constă în faptul că participă la mai multe cicluri de producție, se uzază în timp și transmit valoarea treptat asupra altor bunuri fără a-și pierde forma fizică.

## 2.2 Evaluarea terenurilor

Criteriul esențial avut în vedere la clasificarea terenurilor în vederea evaluării este cel al modalităților de folosire. În funcție de acest criteriu, terenurile se împart în următoarele categorii:

- terenuri agricole;
- terenuri silvice;
- terenuri folosite ca pășuni;
- terenuri cu ape;
- terenuri ocupate cu construcții și construcții speciale;
- terenuri cu destinație specială;
- terenuri neproductive.

La noi în țară structura terenurilor după modul de folosință a înregistrat schimbări substanțiale în timp.

Trecerea în timp a terenurilor dintr-o categorie în alta este impusă de creșterea populației, mutațiile care au loc în structura nevoilor umane, formele de proprietate ș.a.

### Evaluarea terenurilor agricole

În categoria terenurilor agricole sunt incluse terenurile pe care se desfășoară activitățile agricole, inclusiv cele ocupate cu construcții sau drumuri ce deservește activitățile respective.

### Particularitățile resursei pământ

La evaluarea terenurilor trebuie să avem în vedere, în primul rând unele particularități ale acestora:

- pământul este limitat ca întindere;
- este de neînlocuit ca mijloc de muncă special;
- imobilitatea;
- pământul devine mijloc de muncă numai în măsura în care omul acționează asupra lui cu alte mijloace de muncă;
- dacă este folosit în mod rațional, pământul nu se uzază, ci se ameliorează continuu;
- posibilitatea creșterii continue a productivității prin alocarea suplimentară de resurse.

### Categoriile de folosință și metode de evaluare

Modul de utilizare a pamantului in agricultura este reflectat de categoriile de folosinta:

- terenuri arabile;
- pasuni;
- fanete;
- vii si pepiniere viticole;
- livezi si pepiniere pomicole.

Preocuparile legate de evaluarea terenurilor agricole au aparut din timpuri stravechi, in principal, pentru stabilirea diferentiata a impozitelor.

Pentru evaluare se utilizeaza in principal doua metode:

- metoda comparatiei;
- metoda venitului net actualizat.

Pentru operativitatea evaluarii este de preferat prima metoda, daca sunt indeplinite conditiile utilizarii acesteia.

### Metoda comparatiei

Ca si in cazul altor categorii de bunuri, metoda comparatiei are in vedere tranzactii similare care au avut loc recent pe o anumita piata. Evaluatorul trebuie sa aiba informatii despre mai multe terenuri similare care s-au vandut in ultimul timp in zona respectiva.

Etapile care se parcurg sunt urmatoarele:

- 1) selectarea informatiilor despre mai multe terenuri similare care s-au vandut in zona in ultimul timp;
- 2) identificarea caracteristicilor esentiale ale terenurilor respective pentru a compara terenul de evaluat cu cele ale caror preturi se cunosc. Intre aceste caracteristici mai importante sunt:
  - localizarea;
  - clasa de calitate;
  - amenajari speciale;
  - suprafata;
  - conditii de plata;
  - forma geometrica;
  - alte caracteristici;
- 3) Intre proprietatile comparate se identifica doua ale caror preturi se cunosc si care difera printr-o singura caracteristica. Diferenta de pret este pusa pe seama acelei caracteristici;
- 4) Se corecteaza preturile celorlalte proprietati cu diferenta respectiva, aducandu-se toate la acelasi nivel al caracteristicii;
- 5) Se reia 3) cu alte doua proprietati, pana cand toate proprietatile au aceleasi niveluri ale caracteristicilor si acelasi pret. Pretul astfel obtinut reprezinta si valoarea proprietatii de evaluat.

Aplicarea metodei este conditionata de gasirea de fiecare data a doua proprietati care sa difere printr-o caracteristica.

## Metoda venitului net

Aceasta metoda are in vedere venitul net actualizat pe care il poate obtine proprietarul in conditii normale de exploatare. Aplicarea metodei necesita parcurgerea mai multor etape:

- determinarea calitatii terenurilor agricole;
- calculul venitului net;
- corectarea venitului net;
- calculul valorii terenului.

Volumul de munca este mai mare decat cel necesar evaluarii prin metoda comparatiilor dar, in unele situatii, metoda este singura aplicabila.

## Calitatea terenurilor agricole

Frecvent, notiunea de calitate a pamantului este inlocuita cu o alta specifica – fertilitatea.

Prin folosirea rationala si prin lucrarile de amendare, fertilitatea solului creste realizandu-se fertilitate noua, superioara celei naturale. Fertilitatea efectiva a solului, rezultata din imbunatatirea fertilitatii naturale prin investitii succesive facute pe aceleasi suprafete de teren este numita fertilitate economica. Aceasta poate fi exprimata prin cantitatea de produse posibila de realizat la diferite culturi pe unitatea de suprafata, sau prin costul unei unitati de produs.

Clasele de fertilitate au fost impartite in 5 clase de favorabilitate sau calitate.

Terenurile din clasa I de calitate pot fi utilizate pentru toate categoriile de culturi adaptabile zonei, nu necesita lucrari de imbunatatiri funciare, nu prezinta nici un fel de proces de degradare, sunt in intregime macanizabile si nu prezinta pericol de inundatie.

Terenurile din clasa a II-a de calitate se gasesc in Campia Romana, judetul Arad si in alte zone de campie. Acestea pot fi cultivate la fel cu toate categoriile de plante, au o inclinatie de 5-10% si prezinta unele procese de salinizare, eroziune, mlastinire etc.

Terenurile din clasa a III-a de calitate se caracterizeaza prin aparitia unor procese evidente de degradare, orizont slab de humus, relief colinar etc.

In clasa a IV-a de calitate sunt incluse terenurile care prezinta un proces avansat de degradare si pot fi utilizate in proportie redusa ca arabil. Sunt utilizate in principal pentru plantatii de vii, pomi, ca pajisti sau fanete naturale.

Terenurile din clasa a V-a de calitate prezinta un grad ridicat de eroziune si pot fi utilizate prin amenajari speciale pentru vii, pepiniere, pajisti.

Notele de bonitare si calitatea terenurilor se modifica in timp in sens favorabil sau nefavorabil in functie de preocuparile pentru imbunatatirea calitatii acestora.

## Estimarea venitului net realizabil

Prin bonitare se stabileste capacitatea de productie a terenurilor fara a se determina rezultatele economice care stau la baza aprecierii valorii acestora. Venitul net care poate fi obtinut pe o anumita suprafata de teren este determinat de mai multi factori:

- sistemele de cultura, asolamentele si productiile medii de hectar;
- preturile medii ale produselor agricole;

- costurile de productie;
- cheltuielile de distributie.

Venitul net se determina pentru un teren model, avand caracter impersonal. Acesta nu tine seama de aptitudinile speciale ale posesorului si are la baza o medie a productiei si cheltuielilor pe cca. 5 ani.

Pentru terenurile arabile se iau in considerare:

- valoarea bruta a recoltei in asolamentul calculat pe unitatea de suprafata si valoarea bruta a foloaselor accesorii ( pasunat, paie, coceni etc. ), evaluate in lei pe ultimii 5 ani;
- cheltuielile de exploatare ( valoare medie pe 5 ani ):lucrarile solului, seminte, ingrasaminte, lucrarile de intretinere a culturilor, de recoltare, de transport.

Pentru a determina veniturile si cheltuielile aferente terenului model se poate proceda astfel:

- se stabileste rotatia necesara si posibila a culturilor, luand in considerare conditiile pedoclimatice ale zonei si cererea de produse agricole;
- daca exista o politica agricola coerenta la nivel national si regional, vor fi avute in vedere si aceste orientari in ipotaza ca au la baza studii ale cererii si se pot concretiza in eventuale subventii pentru anumite produse;
- pentru asolamentele stabilite se vor estima productiile, veniturile si cheltuielile pe o perioada de 3 sau 5 ani si venitul net.

Pentru gradini si pepiniere se procedeaza la fel ca la terenurile arabile. La livezi se iau in calcul productiile medii pe 5 ani sau de la data intrarii pe rod pentru fiecare specie. La cheltuielile obisnuite se adauga amortizare investitiilor.

La fanete se ia in considerare valoarea medie a recoltei pe 5 ani pentru fiecare specie.

La vii venitul se calculeaza pe baza valorii brute a recoltei de must si a rachiului de tescovina facandu-se media pe 5 ani sau de cand via este pe rod.

Pentru pasuni se utilizeaza procedeul de la fanete considerandu-le ca fanete de o clasa inferioara.

Pentru fiecare categorie de teren se obtine in final:

$$V_n = V_b - Ch_p$$

in care:

$V_n$  - venitul net;

$V_b$  - venitul brut;

$Ch_p$  - cheltuieli de productie.

Venitul net astfel calculat pentru o parcela model se generalizeaza prin comparatie la toate terenurile cu conditii naturale asemanatoare reflectate de nota de bonitare.

Aplicarea metodei presupune determinarea venitului net pentru parcele model din toate clasele de terenuri existente intr-o anumita zona si apoi generalizarea rezultatelor.

Corectarea venitului net

Venitul net calculat prin procedeele prezentate anterior este influențat și de o serie de alți factori. În metodologia evaluării din Germania acești factori sunt împărțiți în două categorii:

- factori economici interni;
- factori economici externi.

Acești factori mai sunt denumiți și condiții economice ale terenurilor.

În grupa factorilor economici interni se includ:

- numărul parcelelor;
- forma și poziția parcelelor;
- dimensiunea;
- distanța față de sediul gospodăriei;
- înclinarea și starea drumului de acces;
- factori speciali: sosele aglomerate, treceri de nivel, traversarea terenului de linii de înaltă tensiune etc.

Factorii economici externi sunt în principal următorii:

- distanța gospodăriei față de gară, port, piață;
- starea drumurilor pe care se transportă produsele de la gospodărie la destinatari;
- condiții speciale: necesitatea transbordărilor, obligația de a circula pe anumite drumuri etc.

Nu se efectuează corecții ale venitului net în funcție de prețurile individuale practicate, salariile plătite, cheltuielile de achiziție a mijloacelor de producție. Aceste elemente se iau în considerare la o valoare medie pe zonă.

Calculul valorii terenului agricol

Plecând de la venitul net corectat, prin luarea în considerare a factorilor interni și externi de influență, se poate determina valoarea unui hectar de teren sau a unei parcele cu o altă suprafață:

$$V_t = \frac{V_N * 100}{p}, \text{ în care:}$$

$V_N$  - venitul net corectat, aferent suprafeței de teren supusă evaluării;

p - procentul de fructificare a capitalurilor de actualizare sau de randament.

Venitul astfel determinat mai este denumit și valoare de randament.

Evaluarea terenurilor cu păduri

Valoarea terenurilor cu păduri este dată de valoarea lemnului care poate fi obținut ( produs de bază ) și de valoarea unor produse sau foloase secundare ( fructe de pădure, recreere, pasunat etc. ). Pentru evaluare se pot stabili, ca și în cazul terenurilor agricole, parcele model pentru care se determină venitul net luăm în considerare:

1. la venituri:



- veniturile anuale din taieri masive sau progresive;
- venitul mediu anual din taieri rase;
- veniturile din produse secundare si din pasunat.

2. la cheltuieli:

- cheltuielile administrative:plata personalului de paza, amortizarea unor utilaje, depozite, intretinere drumuri forestiere, poduri etc.;
- cheltuieli de cultura si exploatare:plantare, ingrijire, taiere, transport, fasonare etc.;
- cheltuieli pentru combaterea daunatorilor, de replantare, indesire etc.

Valoarea de randament se calculeaza in mod similar ca in cazul terenurilor agricole cu deosebirea ca procentul de capitalizare se ia mai mic ( intre 1 si 5% ), tinand seama de perioada necesara ajungerii arborilor la varsta de taiere.

### Evaluarea terenurilor construibile si a celor ocupate cu constructii

Terenurile construibile si cele ocupate cu constructii sunt situate in intravilanul localitatilor, iar valoarea lor este influentata de o mare varietate de factori, in marea lor majoritate diferiti de cei care influenteaza valoarea terenurilor agricole.

Intre acesti factori, mai importanti sunt:configuratia, pozitia geografica, altitudinea,natura solului, latimea strazii, gradul de poluare, distanta la retelele de utilitati, accesul la drumuri, distanta fata de centru, cererea si oferta de terenuri, riscul de expropriere.

Principalele metode care pot fi utilizate pentru evaluarea terenurilor neagricole sunt:

- metoda pretului pietei – metoda comparatiei;
- metoda rentei capitalizate;
- metoda recuperarii terenurilor agricole;
- metode simplificate.

Se recomanda utilizarea cel putin a doua metode pentru a putea face comparatii intre rezultatele obtinute.

### Metoda pretului pietei

Aceasta metoda presupune culegerea informatiilor in legatura cu preturile practicate pentru diferite categorii de terenuri si compararea acestora prin luarea in considerare a mai multor elemente, cum ar fi:

- drepturile de proprietate;
- conditii de finantare;
- dimensiunea localitatii;
- conditiile pietei la data vanzarii;
- functiile economice si sociale ale localitatii;
- amplasarea terenului in interiorul localitatii;
- pozitia fata de caile de comunicatie;
- dotarea tehnico-edilitara a terenului si a zonei;
- caracteristicile geotehnice si restrictiile de folosire;

- conditiile de vanzare;
- vecinatatile;
- alte caracteristici.

Metoda se poate aplica in cazul terenurilor fara constructii, sau considerate a fi libere, daca evaluatorul dispune de suficiente informatii pentru realizarea comparatiilor.

#### Metoda rentei capitalizate

Desi este denumita astfel in metodologie, aceasta este mai degraba o metoda administrativa de evaluare a terenurilor contribuibile sau ocupate cu constructii care presupune folosirea unei relatii de calcul pentru determinarea valorii terenului ( $V_t$ ):

$$V_t = V_b(1+N), \text{ in care:}$$

$V_b$  - valoarea de baza a terenului determinate pentru un teren la care criteriile de performanta se situeaza la nivel minim ( la noi in tara aceasta valoare a fost stabilita prin norme emise de Ministerul Lucrarilor Publice la 495 lei/m<sup>2</sup> );

N- suma unor coeficienti atribuiti pe baza unor criterii de performanta.

Metoda a fost utilizata la noi in tara pentru calcularea valorii terenului pentru care societatile comerciale cu capital de stat au primit titlu de proprietate. Aducerea la zi a valorii terenului se face prin corectarea valorii ce rezulta la nivelul anului 1992 cu indici de crestere a preturilor.

#### Metode simplificate

Pentru evaluarea rapida a terenurilor pot fi utilizate si diferite metode simplificate: metoda alocarii, metoda parcelarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii chiriei brute etc.

Metoda alocarii pleaca de la valoarea bunurilor imobiliare ale intreprinderii sau ale detinatorului, care sunt amplasate pe terenul respectiv:

$$V_t = V_{cl} \cdot \frac{p}{100}, \text{ in care}$$

$V_{cl}$  - valoarea cladirilor si constructiilor speciale;

p- procent care se aplica asupra valorii constructiilor pentru a determina valoarea terenului ( 20% in SUA si Anglia, 30% in Israel ).

La valoarea astfel calculata se aplica o serie de coeficienti de corectie care tin seama de particularitatile terenului de amplasament.

O varianta a metodei este tehnica extractiei, care consta in scaderea valorii constructiei calculate la costul de inlocuire din pretul total la care a fost vanduta proprietatea ( teren+constructie ).

In cazul unor terenuri de dimensiuni mari, se recomanda utilizarea metodei parcelarii. Aceasta consta in divizarea terenului in parcele model, adecvate utilizarii neagricole in zona, in concordanta cu cererea de astfel de terenuri. Parcelele pot avea

acelasi pret, dar, mai frecvent, preturi diferite determinate prin metoda comparatiilor directe sau metoda extractiei.

### Metoda recuperarii terenurilor agricole

O alta metoda de evaluare a terenurilor scoase din circuitul agricol are in vedere faptul ca pamantul este limitat ca intindere, iar populatia este in continua crestere, ceea ce inseamna ca pastrarea unui echilibru impune cheltuieli pentru recuperarea unei suprafete similare si introducerea acesteia in circuitul agricol. Valoarea terenului se va calcula in acest caz cu relatia:

$$V_r = \frac{V_N}{p} \cdot 100 + Chr \cdot I_p + V_{cf}, \text{ in care:}$$

Chr- cheltuieli necesare recuperarii unei suprafete de teren neproductiv, egala cu suprafata scoasa din circuitul agricol;

V<sub>cf</sub>- valoarea neamortizata a capitalului fix integrat pamantului;

I<sub>p</sub> - indice de crestere a preturilor.

La baza evaluarii terenurilor din intravilan pot sta si preturile pietei care, in afara factorilor de influenta mentionati, au la baza si raportul dintre cererea si oferta de terenuri.

## 2.3 Evaluarea constructiilor

O categorie importanta de bunuri imobiliare care prezinta particularitati in evaluare sunt constructiile. Metodele de evaluare a constructiilor difera dupa destinatia acestora si categoriile de valori care se calculeaza.

Principalele metode utilizate in evaluarea constructiilor sunt:

- metoda indicatorilor tehnico-economici;
- metoda comparatiilor;
- metoda evaluarii tehnice;
- metoda evaluarii economice.

Pentru fiecare categorie de constructii pot fi avute in vedere si metode specifice de evaluare pe componente constructive sau functionale.

### Metoda indicatorilor tehnico-economici

Pentru a stabili valoarea unei constructii in lipsa documentatiei de executie, se utilizeaza frecvent metoda indicatorilor tehnico-economici.

Aceasta metoda este utilizata atat la anteevaluarea constructiilor, cu o frecventa mai ridicata, cat si la stabilirea valorii pentru unele constructii existente. Metoda in sine

este usor de aplicat, dar presupune un volum mare de munca pentru stabilirea indicatorilor.

Acesti indicatori sunt determinati prin calcule statistice sau prin raportarea preturilor de deviz la caracteristica dimensionala specifica pe categorii de constructii.

Caracteristica dimensionala poate fi: consumul de resurse, suprafata, volumul constructiei, lungimea, in cazul constructiilor desfasurate pe orizontala; unitatea de capacitate, in cazul constructiilor cu destinatie productiv omogena; unitatea valorica in cazul constructiilor cu destinatie productiv eterogena ( valoarea productiei ); unitatea de folosinta, pentru constructiile social-culturale ( locul, patul etc.).

Cunoscand valoarea indicatorilor tehnico-economici si dimensiunea constructiei, se calculeaza valoarea acesteia:

$$V = \text{Dimensiunea} \cdot I_t$$

Utilizarea acestei metode de evaluare necesita o serie de analize tehnico-economice care sa duca la reducerea erorii estimarii sub un anumit nivel ( de regula sub 5% ).

In multe tari, indicii de pret se calculeaza la nivelul unor organisme specializate si se publica periodic.

#### Metoda comparatiei

Pentru constructiile care fac obiectul unor tranzactii curente pe piata se face compararea imobilului care se evalueaza cu imobile similare care au facut obiectul unor tranzactii de vanzare-cumparare.

Valoarea constructiei se calculeaza cu una din relatiile:

$$V_p = \bar{V} \cdot \prod I_c$$

$$V_p = \bar{V} + \sum \Delta V_i, \text{ in care:}$$

$\bar{V}$  - valoarea medie a constructiilor similare, comparabile cu constructia care se evalueaza:

$$\bar{V} = \frac{\sum V_i}{n}$$

$V_i$  - valoarea constructiei  $i$ ;

$n$  - numarul constructiilor similare pe baza carora se calculeaza valoarea medie;

$I_c$  - indici de corectie determinati in functie de unele deosebiri care exista intre constructia de evaluat si cele luate in considerare la calculul valorii medii;

$\Delta V_i$  - diferenta de valoare aferenta caracteristicii  $i$ ;

Metoda poate fi utilizata si pentru comparatii succesive ale proprietatilor similare care difera dupa o singura caracteristica.

#### Metoda evaluarii tehnice

Valoarea tehnica a constructiei este stabilita de catre proiectanti in studiile de fezabilitate, studiile de fezabilitate si proiectele tehnice care se intocmesc pentru fiecare constructie in parte.

#### Metoda evaluarii economice

Aceasta metoda este utilizata pentru determinarea valorii economice sau de randament.

Valoarea constructiei se estimeaza pe baza venitului net capitalizat pe o anumita perioada de timp, de regula, egala cu durata de viata a constructiei.

Venitul brut si cheltuielile difera in functie de destinatia constructiei si de o serie de factori zonali.

#### Utilizarea metodei indicatorilor tehnico-economici

Evaluarea cladirilor de locuit prin aceasta metoda pleaca de la suprafata constructiei si anexelor aferente care se multiplica cu costul la zip pe unitatea de suprafata. Valoarea astfel calculata se corecteaza cu gradul de uzura si se mareste cu valoarea terenului aferent:

$$V = S \cdot I_t (1 - g_u) + V_t$$

S- suprafata echivalenta a constructiei;

$I_t$  - indicatorul tehnico-economic aferent, care in acest caz este costul pe metrul patrat suprafata construita desfasurata;

$g_u$  - gradul de uzura a constructiei;

$V_t$  - valoarea terenului.

Suprafata echivalenta este alcatuita din:

- suprafata utila a locuintei;
- suprafetele logiilor si balcoanelor, corectate cu un anumit coeficient (se ia de regula 0,35).

Valoarea se corecteaza prin luarea in considerare si a unor conditii particulare: parti ale constructiei sau componente degradate; constructii deteriorate prin cutremure, incendii, inundatii; gradul de poluare a zonei; cladiri izolate sau cladiri situate in zona supraaglomerata. Gradul normal de uzura este stabilit prin normative in functie de durata tehnica de viata si vechimea constructiei.

#### Evaluarea constructiilor anexa la cladirile de locuit

Evaluarea constructiilor din aceasta categorie se face pe baza de indici sau pe baza unor devize estimative, tinandu-se seama de tipul constructiei, functiile care le indeplineste si materialele din care este realizata. Aceasta valoare se corecteaza cu coeficienti de uzura care, la fel ca in cazul constructiilor de baza, difera in functie de grupa in care se incadreaza, starea fizica si vechimea constructiei.

La evaluarea acestor constructii se au in vedere si functiile pe care le vor indeplini in perspective.Daca se estimeaza ca nu vor mai fi necesare, se evalueaza la valoarea reziduala.

#### Evaluarea constructiilor pentru productie si servicii

Constructiile apartinand unor unitati de productie si servicii au o valoare de piata diferita de valoarea de deviz, valoare care poate fi apreciata dupa diferite criterii in functie de valoarea sistemului din care fac parte.

Se poate stabili si pentru aceste constructii o valoare plecand de la devizul pe obiect, dar numai pentru actualizarea capitalului social al intreprinderii.De obicei, se prefera in astfel de situatii evaluarea pe baza de indici de pret care necesita un volum mai mic de munca.In cazul constructiilor la care s-au efectuat lucrari de reparatii capitale, daca se utilizeaza metoda indicilor, se vor aplica indici diferiti.

Aprecierea gradului de uzura se face prin luarea in considerare a mai multor elemente:

- uzura fizica, determinate de exploatarea cladirii si de actiunea factorilor de mediu.Pentru aprecierea uzurii fizice sunt necesare, in multe situatii, expertize tehnice, masuratori etc., care prelungesc durata evaluarii si duc la cresterea costului raportului de evaluare;
- invecchirea functionala este o forma a uzurii morale a constructiei determinate de influenta progresului tehnic, economic, social, care face ca aceasta sa nu mai fie pe deplin adecvata cerintelor de exploatare.Invecchirea functionala poate duce in unele situatii la schimbarea totala a destinatiei constructiei.

#### 2.4 Evaluarea masinilor, utilajelor, echipamentelor si instalatiilor

Pentru intreprinderile cu profil de productie, aceste mijloace detin o pondere importanta in totalul mijloacelor fixe.Din aceasta cauza, mai ales in cazul evaluarii patrimoniale, pentru evaluarea acestora este necesar un mare volum de munca si lucrul in echipe interdisciplinare.

##### Actiuni preliminare

In vederea evaluarii se parcurg mai multe etape: inventarierea, verificarea situatiei mijlocului fix, analiza comparativa.

##### Stabilirea valorii de inlocuire

Valoarea de inlocuire sau valoarea “ din nou “ este cea care corespunde unui mijloc similar nou, existent pe piata in momentul evaluarii. Aceasta valoare poate fi obtinuta direct, prin culegerea de informatii de pe piata sau indirect, prin calcule.

Metoda actualizarii pretului are la baza preturile medii practicate in ramura sau sectorul in care a fost fabricat mijlocul fix in cele doua perioade: perioada fabricarii si perioada evaluarii. Pentru mijloacele fixe obtinute din import poate fi avut in vedere indicele de modificare a cursului valutei in care a fost achizitionat utilajul. Valoarea de inlocuire va fi:

$$V_i = V_0 \cdot \frac{I_{pe/0}}{100} \text{ sau } V_i = V_0 \cdot \frac{C_{v_c}}{C_{v_0}}$$

$V_0$  - valoarea mijlocului fix in momentul achizitiei;

$I_{pe/0}$  - indicele preturilor calculate in functie de preturile din momentul evaluarii si cele din momentul achizitiei;

$C_{v_0}, C_{v_c}$  - cursul leului fata de valuta cu care a fost cumparat mijlocul, in momentul achizitiei, respective in momentul evaluarii.

Valoarea mijlocului fix in momentul evaluarii difera de cea initiala, ca urmare a modificarii preturilor in economie ( elemente de natura inflationista ) si ca urmare a uzurii fizice si morale a acestuia.

Uzura fizica se stabileste de catre specialisti prin analiza caracteristicilor functionale, a conditiilor in care a fost exploatat, a gradului de imbatranire a materialelor si componentelor. Uzura morala va fi determinata in aceasta etapa prin analiza comparativa a caracteristicilor calitative ale mijlocului de evaluat comparativ cu cele ale unui mijloc nou, in cazul in care la stabilirea valorii de inlocuire a fost utilizata metoda indicilor de pret.

Stabilirea valorii actuale

Valoarea actuala sau reevaluată este egala cu valoarea de inlocuire ( $V_i$ ) corectata cu gradul real de uzura ( $g_u$ ):

$$V_r = V_i \left(1 - \frac{g_u}{100}\right)$$

Aceasta valoare se apropie de valoarea de piata, aceea la care poate fi valorificat mijlocul fix daca se renunta la el. Trebuie sa existe insa cerere pentru astfel de mijloace si, in plus, elementele luate in calcul sa fie corect stabilite.

## 2.5 Evaluarea stocurilor

La multe intreprinderi, elementul de imobilizari “STOCURI” are valori semnificative, iar preluarea lor din bilantul exercitiului incheiat ar denatura considerabil valoarea patrimoniala a intreprinderii. Principalele elemente de stocuri avute in vedere de

evaluatoare sunt: stocurile de materii prime, materiale, piese de schimb, obiecte de inventar, stocuri de productie in curs de executie ( neterminata ), stocurile de produse finite.

#### Evaluarea stocurilor materiale

Aceste stocuri se evalueaza la preturile din momentul evaluarii luand in considerare si utilitatea lor pentru activitatea intreprinderii. In functie de specificul productiei si posibilitatile de asigurare a resurselor necesare se stabilesc pentru fiecare resursa stocuri normate, sau, daca este posibil, stocuri optime. Pentru stocurile situate in limita nivelurilor rezultate din normare se face evaluarea la preturile zilei. Stocurile care depasesc aceste limite se analizeaza mai intai sub aspectul utilitatii lor si, daca se considera ca sunt necesare, se evalueaza la preturile zilei si se diminueaza valoarea obtinuta cu pierderile din imobilizari peste limita normala. Daca se constata ca nu mai sunt necesare intreprinderii, se stabilesc posibilitatile de valorificare si se evalueaza in preturi efective de vanzare, care pot fi inferioare celor la care au fost achizitionate.

#### Evaluarea stocurilor de productie neterminata

Productia neterminata, sau in curs de executie, se evalueaza analitic la costuri ce tin seama de stadiul de prelucrare daca este posibila inventarierea stocurilor. In multe situatii, utilizarea metodei analitice necesita un volum mare de munca si conduce la rezultate aproximative din cel putin doua motive: imprecizia evaluarii stocurilor pentru fiecare faza de prelucrare si calculul aproximativ al costului pe faze de prelucrare.

#### Evaluarea stocurilor de produse

Evaluarea stocului de produse se face prin inventariere si calcul la costuri de productie in momentul evaluarii.

Pentru produsele care au desfacerea asigurata, pot fi avute in vedere unele diminuari ale costului sau posibilitati de valorificare a componentelor.

### 2.6 Evaluarea imobilizarilor in curs

In aceasta categorie se include mijloacele aflate in executie sau executate si care nu au intrat in functiune. Ele figureaza in evidentele contabile la nivelul cheltuielilor efectuate pana la momentul respectiv.

Evaluarea se va face in acest caz prin metoda costurilor pentru toate mijloacele la care activitatea de punere in functiune se desfasoara normal.

In cazul obiectivelor sistate si intarziate din lipsa de fonduri, ca si in cazul celor sistate din lipsa cererii fata de efectele acestora, se va lua in considerare gradul de uzura fizica reala sau valoarea reziduala.



## 2.7 Evaluarea imobilizarilor necorporale

In aceasta grupa sunt cuprinse o mare diversitate de elemente de natura tehnica, economica, juridica, sociala, comerciala, administrativa.

La majoritatea intreprinderilor, ponderea imobilizarilor necorporale in totalul activului este redusa, dar extinderea participarii intreprinderii la acte de piata si diversificarea activitatilor vor conduce la cresterea lor continua.

### Cheltuielile de constituire

La infiintarea firmei sunt achitate o serie de taxe si se fac plati pentru inscriere si inmatriculare care in contabilitate se inregistreaza ca cheltuieli de constituire. Acestea vor fi amortizate pe o perioada de cel mult cinci ani. In analizele financiare, cheltuieli de acest gen sunt incluse in activul fictiv.

### Cheltuielile de cercetare-dezvoltare

Pe langa cheltuielile obisnuite, firmele fac si unele cheltuieli de cercetare a caror amploare difera mult de la o firma la alta si in timp.

Aceste cheltuieli au mai multe destinatii:

- realizarea lucrarilor de cercetare fundamentala;
- realizarea lucrarilor de cercetare aplicativa pentru materializarea rezultatelor cercetarii fundamentale sau pentru gasirea unor solutii noi aplicabile in practica;
- dezvoltare, adica productia de materiale, produse sau servicii noi, pentru modernizarea produselor existente.

Cheltuielile de cercetare-dezvoltare sunt incluse in categoria activelor numai daca se concretizeaza in proiecte ce pot fi individualizate, pentru care se poate calcula un cost distinct si care pot fi supuse procesului amortizarii.

Concesiunea este rezultatul unui contract prin care o parte numita concedent cedeaza, contra plata, unei parti numita concesionar, dreptul de exploatare a unor bunuri sau de exercitare a unei activitati pe o perioada determinate.

### Brevetele

Brevetele sunt titluri care dau dreptul inventatorului unui produs sau procedeu privind monopolul de exploatare pe o anumita perioada de timp. Acestea pot fi amortizate de unitatea patrimoniala care le detine in perioada pentru care are monopol de exploatare.

### Drepturile si valorile

Drepturile si valorile similare includ:procedee industriale, know-how, modele, schite.Aceste elemente sunt amortizabile pe durata normala sau pe cea probabila de utilizare.

#### Programele informatice

Programele informatice sunt protejate sub forma dreptului de proprietate intelectuala.Ele pot fi create in intreprindere sau achizitionate de la terti.Valoarea lor se amortizeaza in functie de durata probabila de utilizare, care nu poate depasi cinci ani.

#### Imobilizarile necorporale in curs

Din aceasta categorie fac parte imobilizarile necorporale care nu au fost terminate la inchiderea exercitiului si sunt evidentiatae la nivelul cheltuielilor facute pana in acel moment.Nu sunt supuse amortizarii, dar pentru ele se pot constitui provizioane.

### 3. EVALUAREA BUNURILOR NECORPORALE

#### Metoda comparatiilor

Ca si in alte situatii, metoda presupune existenta unui cadru organizatoric si juridic al tranzactiilor cu astfel de bunuri, in acest caz, elemente intangibile.Dificultati apar atunci cand tranzactiile pe piata se realizeaza la seturi de elemente intangibile care insotesc un activ tangibil.Este mai greu de separat intr-o astfel de situatie valoarea elementului intangibil de evaluat de cea a elementului tangibil.

## Metoda bazata pe profit

Aceste metode presupun calculul valorii totale actualizate a profitului rezultat din exploatarea activului respectiv:

$$V = V_n \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r(1+r)^n}$$

r- rata de actualizare;

n-durata de viata ramasa elementului intangibil.

Profitul sau venitul net ( $V_n$ )-unitar ( anual ) aferent activului poate fi:

- efectul incasarilor directe aferente activului respectiv;
- efectul cresterii veniturilor ( incasarilor );
- efectul reducerii costurilor.

Incasarile directe se obtin atunci cand dreptul la exploatare este cedat unui client care plateste chirie sau redevente.Valoarea activului se va calcula in acest caz prin capitalizarea incasarilor brute sau nete aferente.

Cresterea veniturilor se poate realiza pe mai multe cai:

- cresterea vanzarilor, ca urmare a cresterii increderii cumparatorilor in produsul, marca sau intreprinderea respectiva;
- preturi mai bune, ca urmare a calitatii superioare percepute de cumparatori;
- extinderea pietelor si cresterea pe aceasta cale a volumului vanzarilor;
- asigurarea unei surse de afaceri in viitor;
- dezvoltarea de noi produse si pietee.

Reducerea costurilor se poate realiza in mai multe moduri:

- reducerea consumurilor specifice de materii prime, materiale, energie electrica;
- reducerea costurilor de recrutare si pregatire profesionala a personalului;
- cresterea productivitatii muncii.

Rata de actualizare trebuie sa tina seama de natura activului si sa fie superioara ratei dobanzii la cele mai sigure plasamente.

## Metoda bazata pe costuri

Costul elementului intangibil are in vedere pretul pe care il va plati un investitor pe un astfel de element in alternativa achizitionarii altuia nou,

Acesta se va stabili luand in considerare:

- costul de reproducere, respectiv, costul realizarii unui element similar, dar nou;
- durata de viata ramasa a elementului intangibil:
- pana la expirarea protejarii;
- reglementata de unele prevederi;
- inscrisa in contracte;
- tehnica.

$$V_r = P_n \frac{(1+r)^d - 1}{r(1+r)^d}$$

$P_n$  - costul de reproducere a activului (pretul unui activ similar nou )

d- durata de viata ramasa activului.

Bunurile intangibile obtinute de o intreprindere contribuie la obtinerea unui spor de profit peste profitul normal rezultat din activitatea de exploatare la intreprinderi similare care nu detin astfel de elemente.

#### 4. EVALUAREA IMOBILIZARILOR FINANCIARE

Intreprinderea poate detine titluri si creante financiare sub forma imprumuturilor acordate, cum ar fi:

- titlurile de participare;
- titlurile imobilizate in activitatea de portofoliu;
- alte titluri imobilizate;
- creante imobilizate;

Aceste titluri difera dupa intentia cu care au fost achizitionate.

Titlurile de participare

In categoria titlurilor de participare sunt incluse actiuni sau alte titluri de valoare detinute de intreprindere in capitalul altor societati comerciale.

Actiunile

Dupa drepturile pe care le confera actiunile, pot fi ordinare sau preferentiale.

Actiunile ordinare confera detinatorului mai multe categorii de drepturi care le influenteaza si valoarea pe care o au:

- dreptul de vot;
- dreptul de preemtiune;
- dreptul la dividende.

Dimensiunea dreptului de vot confera actionarului o anumita pozitie in cadrul societatii comerciale: majoritara absoluta, majoritara, de control, de actionar semnificativ.

Dreptul de preemtiune este dreptul actionarului de a-si mentine pozitia pe care o are in societatea pe actiuni atunci cand au loc modificari de capital. Acesta se poate realiza prin dreptul de preferinta si dreptul de cumparare. Dreptul de preferinta ii asigura actionarului prioritate in achizitionarea de actiuni la firma emitenta, atunci cand aceasta realizeaza o emisiune noua de actiuni, proportionala cu numarul de actiuni detinute la data de referinta, la un pret inferior pretului actiunilor oferite public. Dreptul de cumparare se poate exercita in cazul societatilor inchise, adica necotate la bursa sau pe alte piete organizate.

Dreptul la dividende il au in mod egal toti detinatorii de actiuni comune si, ca valoare, acesta este egal cu produsul dintre numarul actiunilor detinute si dividendul pe actiune.

Actiunile preferentiale sau privilegiate nu confera detinatorilor drept de vot si nici de preemtiune, dar confera dreptul la un dividend fix stabilit in prospectul de emisiune, indiferent de profitul realizat de firma. In situatia lichidarii societatii, detinatorii de actiuni preferentiale au prioritate asupra activelor societatii fata de cei care detin actiuni comune. Totusi, ca si in cazul actiunilor comune, dividendele actiunilor preferentiale pot fi omise de la plata atunci cand se decide utilizarea profitului pentru dezvoltare.

Toate aceste particularitati influenteaza valoarea de piata a actiunilor.

Pentru o actiune, putem calcula mai multe valori:

- valoarea nominala:

$$- V_n = \frac{CS}{N_a}, \text{ in care:}$$

CS- capitalul social;

$N_a$  -numarul de actiuni.

- valoarea contabila:

$$- V_c = \frac{Activ - Datorii}{N_a}$$

- valoarea financiara:

$$- V_f = \frac{D}{r_v}, \text{ unde:}$$

D- dividendul pe actiune;

$r_v$  - rata medie a castigului ( venitului) pe piata.

- valoarea de randament:

$$- V_r = \frac{P_n}{r_v}, \text{ unde:}$$

$P_n$  - profitul net pe actiune.

- valoarea pe baza venitului net capitalizat:

$$- V = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r_a)^i} + \frac{P_n}{(1+r_a)^n}, \text{ in care:}$$

$D_i$  - dividendul anual previzionat a se obtine pentru o actiune la sfarsitul anului  $i$ ;

$r_a$  - rata de randament a investitiilor in actiuni;

$P_n$  - pretul previzionat pe care il va avea actiunea la sfarsitul anului  $n$ .

La un moment dat, valoarea de achizitie a unei actiuni este identica indiferent de perioada cat cumparatorul doreste sa o pastreze. Prin urmare, valoarea nu depinde de orizontul investitiei.

Pentru o valoare mare a lui  $n$ , relatia devine:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r_a)^i}$$

Pentru a stabili pretul actiunii, este necesara previziunea dividendelor viitoare ( $D_i$ ) si a pretului actiunii in anul  $n$ . Aceste previziuni nu sunt usor de facut deoarece marimea dividendelor depinde de profitul realizat, dar si de politica de dividende a intreprinderii. Se poate lucra in doua ipoteze:

a) ipoteza unor dividende viitoare constante si valoarea devine:

$$V = D \frac{(1+r_a)^n - 1}{r(1+r_a)^n} + \frac{V_n}{(1+r_a)^n}$$

b) ipoteza unor dividende in crestere de la un an la altul cu o rata constanta ( $g$ ) (Gordon si Shapiro).

Obtinem:

$$V = \frac{D}{r_a - g}; r_a = \frac{D}{P_0} + g$$

Pentru evaluarea actiunilor preferentiale, valoarea actuala va fi:

$$V_{ap} = \frac{D_p}{r_a}$$

Se are in vedere valoarea constanta a dividendului stabilita in prospectul de emisiune si ipoteza capitalizarii pe o perioada mare de timp.

Pentru actiuni cotate la bursa, valoarea se determina la nivelul cel mai mic dintre pretul la inchiderea bursei si pretul mediu obtinut la tranzactiile din aceeasi zi:

- preturi la tranzactiile din ultima zi:  $x_1, \dots, x_n, y$ ;

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i + y}{n+1}$$

- valoarea actiunii =  $\min\{\bar{x}; y\}$ .

Metoda capitalizării dividendelor conduce la o valoare care se poate apropia de prețul acțiunilor în cazul unui pachet minoritar. În cazul unui pachet majoritar la negociere se poate obține o valoare mai mare decât cea calculată, ca urmare a obținerii controlului prin pachetul respectiv.

La fel se procedează în cazul unui pachet minoritar de blocaj

## Obligațiunile

Obligațiunile sunt titluri primare emise pe termen mediu sau lung de societăți comerciale sau organisme administrative în scopul obținerii unor resurse indirecte de finanțare. Acestea au o valoare nominală, care este valoarea de referință pentru calculul dobânzii, o valoare de emisiune, care poate fi egală cu valoarea nominală sau mai mică și o valoare de rambursare, care poate fi egală cu valoarea nominală sau mai mare.

Dobânda aferentă unei obligațiuni, numită și cupon, se calculează prin înmulțirea valorii nominale cu rata cuponului ( $r_c$ ). La scadență, emitentul va plăti o sumă egală cu valoarea de rambursare stabilită inițial.

Valoarea unei obligațiuni la un moment dat va fi:

$$V_a = \sum_{i=1}^n \frac{Dob_i}{(1+r)^i} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

$Dob_i$  - dobânda sau cuponul pe anul  $i$ ;

$V_n$  - valoarea de rambursare (valoarea nominală sau o valoare mai mare decât obligațiunea se cumpără cu prima).

Pentru obligațiunile perpetue (cele care sunt emise fără o dată fixată a scadenței), valoarea va fi :

$$V_a = \frac{Dob}{r}; Dob = r_c \cdot V_n$$

Rata cuponului ( $r_c$ ) este fixă pe întreaga perioadă.

Titlurile imobilizate în activitatea de portofoliu sunt cele deținute de o firmă, de regulă, societate de portofolii, pentru a obține la scadență un anumit profit. Aceste titluri nu urmăresc intervenția în activitatea firmei ale cărei titluri sunt deținute. Valoarea titlurilor imobilizate se obține prin actualizarea venitului financiar ce va fi obținut la scadență.

În categoria “alte titluri imobilizate” sunt incluse acele titluri care nu sunt utile activității întreprinderii. Ele nu sunt rezultatul unei decizii de investiții, ci provin din anumite obligații.

În categoria “creanțele imobilizate” sunt incluse: creanțe legate de participanți, împrumuturi acordate pe termen lung, depozite, garanții, cautiuni plătite.

## CUPRINS

- 1) Bunurile economice si valoarea acestora.....2



2)	Evaluarea bunurilor corporale.....	4
	• Categoriile de bunuri corporale si caracteristici.....	4
	• Evaluarea terenurilor.....	4
	• Evaluarea constructiilor.....	14
	• Evaluarea masinilor, utilajelor, echipamentelor si instalatiilor.....	17
	• Evaluarea stocurilor.....	19
	• Evaluarea imobiliarilor in curs.....	20
	• Evaluarea imobiliarilor necorporale.....	20
3)	Evaluarea bunurilor necorporale.....	24
4)	Evaluarea imobiliarilor financiare.....	26