



**UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI**



**FACULTATEA DE ȘTIINȚE ECONOMICE ȘI GESTIUNEA AFACERILOR**

**DEPARTAMENTUL DE CONTABILITATE ȘI AUDIT**

**TEZĂ DE DOCTORAT**

**- REZUMAT -**

**“Dezvoltări și aprofundări ale evaluării imobilizărilor corporale pentru raportarea financiară”**

**Coordonator științific:**

**Prof. univ. dr. Dumitru Mățiș**

**Drd. Sorana Adina STANCIU (căs. CRIȘAN)**

**Cluj-Napoca  
2014**

## CUPRINSUL REZUMATULUI

<b>CUPRINSUL TEZEI DE DOCTORAT.....</b>	<b>3</b>
<b>CUVINTE CHEIE.....</b>	<b>6</b>
<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>6</b>
<b>MOTIVAȚIA CERCETĂRII.....</b>	<b>6</b>
<b>METODOLOGIA DE CERCETARE.....</b>	<b>7</b>
<b>STRUCTURA TEZEI DE DOCTORAT.....</b>	<b>9</b>
<b>CONCLUZII, LIMITE ȘI CERCETĂRI VIITOARE.....</b>	<b>12</b>
<b>BIBLIOGRAFIE SELECTIVĂ.....</b>	<b>20</b>

## Cuprinsul tezei de doctorat

LISTA FIGURILOR	5
LISTA TABELELOR	6
LISTA ANEXELOR	7
INTRODUCERE	8
MOTIVAȚIA CERCETĂRII	11
METODOLOGIA DE CERCETARE	15
<b>1. CAPITOLUL I – VALOAREA JUSTĂ ȘI BAZELE EVALUĂRII ÎN REFERENȚIALELE ROMÂNEȘTI ȘI INTERNAȚIONALE</b>	<b>17</b>
1.1 INCURSIUNE ÎN EVALUARE	17
1.1.1 Teoria valorii – repere istorice	17
1.1.2 Natura valorii și dezvoltarea teoriei evaluării	19
1.1.3 Procesul de evaluare	23
1.1.4 Tipurile valorii (clasificare)	24
1.2 VALOAREA JUSTĂ – DEZBATERI ȘI POLEMICI ÎN LITERATURA DE SPECIALITATE	27
1.2.1 Aspecte generale și elementele considerate în analiza literaturii de specialitate	27
1.3 TEMATICI ȘI POLEMICI PRIVIND VALOAREA JUSTĂ	33
1.4 BAZE DE EVALUARE ÎN REFERENȚIALELE INTERNAȚIONALE	43
1.4.1 Estimarea valorii activelor imobilizate	45
1.4.1.1 Prevederile IFRS	45
1.4.1.2 Prevederile FASB	47
1.4.2 IFRS 13 – Măsurarea valorii juste	48
1.4.3 Reglementările Comisiei Economice Europene	54
1.4.4 Proiectul IASB privind revizuirea Cadrului Conceptual pentru raportare financiară	54
1.5 REGLEMENTĂRI NAȚIONALE PRIVIND EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIZATE	56
1.5.1 Evoluția reglementărilor naționale: de la indexarea valorilor la valoare justă	56
1.5.2 Baze actuale de evaluare a activelor imobilizate	58
1.5.2.1 Evaluarea la data intrării în entitate	59
1.5.2.2 Măsurarea ulterioară și evaluarea la data ieșirii din entitate	60
1.5.3 Efecte bilanțiere și fiscale ale reevaluării	61
1.6 STUDIU COMPARATIV AL PREVEDERILOR REFERENȚIALELOR NAȚIONALE ȘI INTERNAȚIONALE	64
1.7 ANALIZA IMPACTULUI EVALUĂRII ACTIVELOR IMOBILIZATE ASUPRA SITUAȚIILOR FINANCIARE	66
1.8 CONCLUZIILE CAPITOLULUI	75
<b>2. CAPITOLUL II – CONTEXTUL EVALUĂRII ACTIVELOR IMOBILIZATE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ</b>	<b>77</b>

2.1	EVALUAREA PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ. ABORDARE ÎN LITERATURA DE SPECIALITATE ȘI REFERENȚIALELE DE EVALUARE	77
2.1.1	Abordări ale evaluării	79
2.1.2	Metode de evaluare cuprinse în cele trei abordări	80
2.2	VALOAREA JUSTĂ ÎN VIZIUNEA EVALUATORILOR	82
2.2.1.	Testarea deprecierii: necesitate și mod de abordare	87
2.3	DIFICULTĂȚI ȘI LIMITE ÎN EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIZATE	90
2.3.1	Risc și incertitudine	90
	2.3.1.1 <i>Modalități de cuantificare a incertitudinii în rapoartele de evaluare</i>	97
2.3.2	Evaluarea pe piețe atipice	104
2.3.3	Estimarea valorii componentelor	109
2.4	CONCLUZIILE CAPITOLULUI	112
<b>3.</b>	<b>CAPITOLUL III – PĂRȚILE IMPLICATE ÎN PROCESUL EVALUĂRII ACTIVELOR IMOBILIZATE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ</b>	114
3.1	EVALUATORUL CA ȘI EXPERT AL ENTITĂȚII	114
3.2	ENTITATEA ȘI PROFESIA CONTABILĂ	118
3.2.1	Decizia de reevaluare – constrângere sau necesitate obiectivă ?	118
3.2.2	Întocmirea situațiilor financiare – cerințe specifice în ceea ce privește reevaluarea	125
3.3	AUDITORII CA ȘI CONTROLORI AI INFORMAȚIEI FURNIZATE DE EVALUATORI	127
3.3.1	Evaluatorul ca expert al auditorului	135
3.4	ALTE PĂRȚI INTERESATE ÎN PROCESUL EVALUĂRII	137
3.5	ANALIZA CANTITATIVĂ A GRADULUI DE CONVERGENȚĂ A REFERENȚIALELOR IMPLICATE ÎN ESTIMAREA VALORII JUSTE	140
3.5.1	IASB, FASB și IVSC – analiză de convergență privind reevaluarea pentru scopul raportării financiare	141
3.5.2	Tendențe de convergență privind rolul expertului evaluator în procesul de audit	151
3.6	CUPRINSUL UNUI RAPORT CARE SĂ CORESPUNDĂ CERINȚELOR SPECIFICE	155
3.7	CONCLUZIILE CAPITOLULUI	163
<b>4.</b>	<b>CAPITOLUL IV – CERCETARE EMPIRICĂ A ABORDĂRII EVALUĂRII DE CĂTRE EVALUATORI</b>	165
4.1	PROCESUL DE EVALUARE A ACTIVELOR IMOBILIZATE. SPECIFICITĂȚI ȘI ETAPE	165
4.1.1	Informațiile care stau la baza procesului de evaluare – aspect esențial al calității procesului de evaluare	170
4.2	CERCETARE EMPIRICĂ A ABORDĂRII PRACTICE DE CĂTRE	

EVALUATORI	172
4.2.1 Ipotezele cercetării și modelul propus pentru cercetarea empirică	172
4.2.1.1 Modelul cercetării propuse	175
4.2.2 Populația testată	177
4.2.2.1 Instrumentul de cercetare ales și modul de administrare	178
4.2.2.2 Conceperea instrumentului de cercetare	179
4.2.3 Testarea ipotezelor cercetării	180
4.2.4 Rezultatele și concluziile cercetării empirice	201
4.3 UN CAZ DE ALOCARE A VALORII	203
4.4 CONCLUZIILE CAPITOLULUI	209
<b>CONCLUZIILE CERCETĂRII</b>	211
<b>CONTRIBUȚII PERSONALE</b>	218
<b>LIMITE. PERSPECTIVE ALE CERCETĂRII</b>	222
<b>BIBLIOGRAFIE</b>	224
<b>ANEXE</b>	231

## **Cuvinte cheie**

evaluare, baze de evaluare, valoare justă, raportare financiară, imobilizări corporale, incertitudine, analiză de convergență, motivații, auditarea valorilor juste, cercetare empirică.

## **Introducere**

Această cercetare a pornit din dorința de a aprofunda complexitatea procesului de reevaluare în general și a activelor imobilizate (în principal imobilizări corporale) în special, în scopul de a ajunge la o profundă înțelegere a mecanismelor care guvernează acest proces astfel încât să putem oferi ghidare evaluatorilor în modul de abordare și să identificăm aspectele sensibile, etapele cheie ale procesului, precum și impactul pe care îl pot avea diferitele componente ale acestui proces. Reevaluarea activelor se reflectă în situațiile financiare ale companiilor și reprezintă o informație care poate fi relevantă în procesul decizional al investitorilor.

Evaluarea imobilizărilor corporale pentru raportare financiară este un domeniu de graniță, care reunește mai multe profesii: evaluatorii de imobilizări, experții financiar-contabili (care întocmesc rapoartele financiare ale companiilor), auditorii (care certifică situațiile financiare) și managerii companiilor (care iau decizia de re-evaluare). Situațiile financiare se adresează publicului, deci utilizatorii situațiilor financiare reprezintă o altă categorie care trebuie considerată în cadrul acestui proces.

Concluziile noastre conturează imaginea unui proces complex, cu multe interacțiuni și interferențe, pentru care aspectele de convergență sunt un punct important. În același timp, subliniază nevoia de cooperare între părțile implicate precum și necesitatea ca evaluatorii să aibă cunoștințe relevante contabile iar auditorii să înțeleagă evaluarea pentru că, ”evaluarea este cheia situațiilor financiare” (Barth, 2007). Pe întreg parcursul întregii teze se regăsesc elemente de ghidare practică pentru evaluatori, inclusiv studii de caz. Credem că acestea sunt utile în egală măsură, pentru o mai bună înțelegere a cerințelor evaluării pentru raportare financiară, celorlalte profesii implicate (contabili, auditori), dar și entităților și utilizatorilor informațiilor financiare pentru a înțelege extinderea, limitele și dificultățile evaluării pentru raportare financiară.

## **Motivația cercetării**

Motivația alegerii temei de cercetare propuse este complexă. Ideea realizării unei cercetări care să aibă drept subiect rolul și importanța reevaluării activelor imobilizate pentru raportarea financiară provine în primul rând din experiența practică îndelungată a autorului în domeniul evaluării.

Ca urmare a practicii de 18 ani în acest domeniu (atât din poziția de expert al entității cât și din cea de expert al auditorului) și a schimbului îndelungat de idei în special cu părțile implicate curent în procesul reevaluării imobilizărilor corporale (auditori, manageri și alți evaluatori) pentru înscrierea în documente financiare am ajuns să recunosc necesitatea unei cercetări care să investigheze și să

lămurească aspectele legate de modul de abordare al evaluării pentru aceste cazuri, să identifice problemele/controversele cele mai uzuale și să găsească soluții și alternative pe care le pot lua în calcul evaluatorii care întocmesc astfel de lucrări.

Complexitatea problematicii acestui proces a crescut în ultimii ani, odată cu creșterea nivelului de incertitudine în evaluare, ca urmare a crizei economice financiare mondiale. Pe lângă problematica pe care o ridică raportarea financiară sub valoare justă există o serie de probleme specifice profesiei evaluării legate de metodologie, disponibilitatea informațiilor, modul de abordare a situațiilor complexe și nu în ultimul rând de necesitatea de a răspunde cerințelor specifice ale celor care întocmesc situațiile financiare. Rezultatul procesului de evaluare este strict legat de necesitățile și cerințele acestora din urmă.

Am dorit, prin această cercetare, să punem față în față cerințele și reglementările tuturor părților implicate în procesul de reevaluare a activelor imobilizate pentru a încerca să obținem un tablou complex al interacțiunii acestora, care să conducă la reliefarea alternativelor în abordare și a unor soluții și elemente de ghidare pentru evaluatori. Am analizat motivațiile părților implicate, pentru o mai bună înțelegere a interacțiunii între părți. Am urmărit să identificăm problemele și dificultățile practice ale evaluării care pot avea impact asupra modului în care se reflectă valoarea activelor imobilizate în situațiile financiare.

Considerăm că cercetarea noastră este utilă, atât pentru profesioniștii în evaluare cât și pentru cei care întocmesc situații financiare și destinarii acestora. Aceasta poate contribui la crearea unor modele și ghiduri de evaluare pentru situațiile controversate. De asemenea, cercetarea noastră scoate în evidență rolul specialistului evaluator în acest demers și importanța pe care o are apelarea la serviciile sale și imparțialitatea sa de expert extern. În plus, cercetarea noastră are și rolul de a evidenția necesitatea ca evaluatorii care întocmesc astfel de evaluări să aibă cunoștințe relevante din domeniul contabil.

## **Metodologia de cercetare**

Cercetarea propusă se situează la intersecția între două domenii profesionale: cel al contabilității și cel al evaluării. Datorită varietății și complexității aspectelor abordate am recurs la mai multe metode și tehnici, perspectiva de cercetare fiind atât una critică și interpretativă cât și una descriptivă.

În primul capitol, pentru analizarea fondului reglementărilor și problematicii evaluării pentru raportare financiară am apelat la analiza conținutului, analiza comparativă și analiza critică. Perspectiva noastră a fost mai degrabă una interpretativă și critică. Ca variantă de analiză a conținutului am utilizat-o pe cea denumită ca fiind „*orientată spre înțeles*” (Smith, 2006: 148), din acest punct de vedere având astfel, o cercetare de tip fenomenologic. Procesul de cercetare științifică a inclus un studiu al reglementărilor privind evaluarea activelor imobilizate, atât pe plan național cât și prin prisma prevederilor standardelor internaționale. Am inclus aici și o analiză temporală pentru a puncta momentele care au reprezentat modificări importante în domeniul reevaluării imobilizărilor, atât pentru cele reglementările internaționale cât și pentru cele naționale. Prezentarea reglementărilor și standardelor care prezintă interes pentru prezenta cercetare a utilizat ca tehnici descrierea și explicarea. Am apelat și la analiza comparativă pentru a evidenția

similitudinile și deosebirile dintre standarde, în scopul de a trage concluzii privind nivelul de convergență și armonizare existent și posibilele modificări viitoare.

În al doilea capitol am utilizat analiza descriptivă pentru prezentarea aspectelor de reglementare specifice experților evaluatori în cadrul procesului de reevaluare a activelor imobilizate. Am apelat la un studiu longitudinal pentru a vedea cum s-au modificat în timp cerințele și recomandările privind practica evaluării activelor, finalizând cu un studiu transversal pentru a surprinde un „instantaneu” al situației prezente în congruență cu cele mai recente modificări ale standardelor de considerat. Am apelat și la analiza interpretativă și critică pentru a identifica, analiza și sublinia dificultățile evaluării activelor imobilizate pentru scopul raportării financiare. Am utilizat un studiu de caz, care include elemente de calcul a probabilităților, care se poate constitui în ghidare pentru evaluatori pentru cazurile în care este necesară cuantificarea incertitudinii în evaluare.

Al treilea capitol urmărește să sintetizeze cerințele, motivațiile și așteptările părților implicate în procesul de reevaluare. În acest scop am apelat la un studiu calitativ, bazat pe articole și cărți de specialitate, precum și pe standarde specifice, studiul având și o componentă critică. În afara analizei interpretative și critice și sintetizarea cercetărilor din literatura de specialitate am utilizat și analiza cantitativă în cadrul unui studiu de convergență a standardelor specifice profesiilor implicate. Am utilizat o bază de date obținută prin analiza conținutului standardelor considerate iar indicatorii utilizați pentru analiza statistică au fost indici de similitudine și disimilitudine.

Ultimul capitol recurge la o analiză cantitativă, prin intermediul unei cercetări empirice pe bază de chestionar administrat on-line comunității de experți evaluatori din România. Testarea ipotezelor formulate s-a făcut utilizând în principal teste statistice și scoruri. Rezultatele cercetării ne-au permis să identificăm elemente ale abordării practice a procesului de evaluare prin prisma experților evaluatori și să evidențiem aspecte problematice legate de aceasta, precum și de convergența cu cerințele celorlalte profesii implicate (contabili, auditori).

Analiza interpretativă și critică este prezentă pe tot parcursul cercetării, filtrând, prin prisma cunoștințelor și experienței acumulate de autor, rezultatele date de studiul literaturii de specialitate, direcțiile și posibilitățile date de reglementările în vigoare, rezultatele studiilor de caz propuse. Prin prisma acestor cunoștințe și a rezultatelor cercetării, am propus unele soluții și recomandări care se regăsesc în diferitele capitole ale tezei și am identificat posibilele direcții de cercetare viitoare.



## Structura tezei de doctorat

Cercetarea noastră vizează înțelegerea și explicarea mecanismelor complexe și interacțiunilor părților și profesiilor implicate în procesul de reevaluare a activelor imobilizate. Această analiză include cadrul de reglementare a reevaluării dar și a evaluării de active, abordarea practică a procesului dificultățile acesteia precum și motivațiile, cerințele, așteptările și comportamentul părților implicate. Scopul pe care am dorit să îl atingem este (1) înțelegerea aspectelor complexe ale acestui proces pentru a putea oferi ghidare evaluatorilor în modul de abordare, (2) identificarea aspectelor sensibile și impactul pe care îl pot avea diferitele componente ale acestui proces și (3) sublinierea dificultăților de abordare practică și a particularităților acestui proces astfel încât să permită o mai bună înțelegere a fenomenologiei acestui proces de către toate părțile implicate.

Pentru a avea un proces de cercetare fezabil și cu suficiente informații relevante din partea celor implicați, am ales ca din aria activelor imobilizate să păstrăm focus-ul pe imobilizările corporale. Acestea sunt cele mai des reevaluate categorii, prin urmare această alegere ne permite să obținem suficiente informații dar și să restrângem aria cercetării astfel încât să putem aprofunda suficient subiectul.

Cercetarea noastră este derulată de la general spre specific. Am început cu analiza reglementărilor și referențialelor în domeniul reevaluării activelor imobilizate și a evaluării de active precum și a problematicii valorii juste. Focus-ul a fost orientat apoi spre cerințele specifice evaluării de imobilizări corporale pentru scopul raportării financiare, reliefând dificultățile de ordin practic, așa cum reies din literatura de specialitate dar și din prisma activității practice, cu exemplificare pe studii de caz. Analiza a continuat cu studiul cerințelor specifice și a motivațiilor părților implicate în procesul reevaluării activelor și analiza de convergență a referențialelor relevante privind estimarea valorii juste și auditarea situațiilor financiare la valoare justă cu cele de evaluare. Pornind de la toate elementele identificate pe parcursul acestor analize am formulat ipotezele unei cercetări empirice privind modul de abordare practică a evaluării imobilizărilor corporale pentru raportare financiară.

Teza de doctorat este structurată în 4 capitole, astfel:

Capitolul 1 - Valoarea justă și bazele evaluării în referențialele românești și internaționale

Capitolul 2 - Contextul evaluării imobilizărilor corporale pentru raportare financiară

Capitolul 3 - Părțile implicate în procesul evaluării imobilizărilor corporale pentru raportare financiară

Capitolul 4 - Cercetare empirică a abordării evaluării de către evaluatori.

*Primul capitol* cuprinde analiza contextului în care are loc reevaluarea imobilizărilor corporale. Pentru o mai bună înțelegere a procesului de reevaluare am început cu o incursiune în evaluare în care am punctat elemente de teoria valorii, natura valorii și dezvoltarea teoriei evaluării, cu cele trei abordări clasice (venit, cost și comparații). Prezentarea elementelor de bază ale procesului de evaluare și posibilele sale destinații așează evaluarea pentru raportare financiară în context. În acest prim capitol am pus accent pe dezbaterile din jurul valorii juste cât și asupra prevederilor (actuale și istorice) ale principalelor referențiale contabile naționale și internaționale privind bazele de evaluare și reevaluarea imobilizărilor corporale.

Pentru a surprinde aspectele complexe ale dezbaterii privind valoarea justă am realizat o analiză a literaturii de specialitate. Am investigat care este ansamblul stadiului cunoașterii în domeniul utilizării valorii juste pentru întocmirea situațiilor financiare, cu focus pe cercetările care au relevanță sporită pentru subiectul nostru. Am urmărit și dimensiunea temporală a evenimentelor care au dus la modificări în domeniul raportării financiare la valoare justă și/ sau au determinat comunitățile de academicieni și practicieni să întreprindă cercetări asupra valorii juste și a relevanței și rolului său. Am urmărit situarea evaluării imobilizărilor corporale pentru scopuri de raportare financiară în contextul mai larg al problematicii ridicate de calitatea, relevanța și importanța întocmirii situațiilor financiare „la valoare justă”.

Principalele aspecte identificate ca fiind îndelung dezbătute au fost relevanța valorii juste pentru situațiile financiare, percepția investitorilor privind situațiile financiare întocmite la valoare justă, gradul de încredere care i se poate acorda acestui tip de valoare, problemele concrete pe care adoptarea valorii juste le aduce, supremația acesteia asupra costului istoric sau dimpotrivă, neajunsurile valorii juste în comparație cu costul istoric și, nu în ultimul rând, rolul valorii juste în criza financiară.

Pentru a situa problematica reevaluării activelor imobilizate în contextul referențialelor contabile aplicabile am făcut o trecere în revistă a bazelor de evaluare cuprinse în referențialele românești și internaționale cu accent pe alternativele existente pentru activele imobilizate. Această analiză include studiul prevederilor IFRS 13 *Măsurarea valorii juste*. Ne-am oprit asupra noutăților aduse de acest standard, analizând impactul pe care prevederile sale îl au și analizând corespondența sa cu practica și standardele de evaluare.

În finalul primului capitol am realizat un studiu comparativ pentru evidențierea asemănărilor și deosebirilor dintre referențiale și am apelat la un studiu de caz pentru ilustrarea impactului contabil și fiscal al reevaluării imobilizărilor corporale în cazul unei societăți comerciale românești.

*Al doilea capitol* surprinde elementele legate de evaluarea imobilizărilor corporale privite atât prin prisma reglementărilor specifice acestei profesii cât și prin prisma dificultăților pe care acest proces le ridică. Analiza începe cu cele trei abordări în evaluare: concepte fundamentale, metode utilizate, avantaje și dezavantaje. Am continuat cu identificarea elementelor legate de valoarea justă ca și concept în evaluare, analiza temporală a standardului specific de evaluare pentru raportare financiară, precum și aspecte legate de testarea deprecierii.

În al doilea capitol identificam dificultățile și limitele existente în evaluarea imobilizărilor corporale. Factorii problematici investigați au fost riscul și incertitudinea, evaluarea în piețe atipice (cu activitate redusă sau opace) și dificultățile ridicate de necesitatea alocării valorii. Analiza s-a bazat atât pe indicațiile oferite de literatura de specialitate, cât și pe experiența practică a autorului. Pentru o mai bună înțelegere a utilității și modalității de estimare a incertitudinii în evaluare am apelat la un studiu de caz care să ofere un model calitativ și cantitativ de prezentare și cuantificare a incertitudinii.

*Capitolul trei* completează tabloului complex al procesului de evaluare pentru scopul raportării financiare cu o sinteză a poziției părților implicate în acest proces: entitatea (managementul),

profioniștii contabili, experții evaluatori, auditorul entității și nu în ultimul rând, alți utilizatori ai informației (investitori, public etc.). Scopul este definirea cuprinzătoare a cerințelor și motivațiilor fiecărei părți precum și a modului în care aceștia interacționează. Analiza se bazează pe cerințele specifice fiecărei profesii (în baza reglementărilor curente și a celor mai bune practici) și pe elementele cuprinse în literatura de specialitate. Interpretarea acestora a avut accent pe modul în care credem că trebuie să acționeze experții evaluatori pentru a răspunde concret cerințelor specifice, dar în limita propriilor reglementări și practici, precum și a celor impuse de situațiile concrete, practice.

Pentru a obține o imagine complexă a acestei interacțiuni și a implicațiilor am realizat o analiză în trepte a gradului de convergență a cerințelor profesiilor implicate, structurată pe două nivele:

- A. Analiza convergenței între standardele de raportare financiară (IFRS 13 respectiv Topic 820) și standardele internaționale de evaluare relevante (IVS – Cadrul General, IVS 1, IVS 3, IVS 300)
- B. Rolul expertului evaluator în procesul de audit (bazat pe prevederile TIP 20 emis de IVSC - “Rolul Evaluatorului Profesionist în cadrul Procesului de Audit”) și convergența acestuia cu cerințele standardelor de audit specifice (ISA 500, ISA 540 și ISA 620).

Studiul de convergență s-a bazat pe analiza indicilor de convergență (similaritate și disimilaritate).

Capitolul se încheie cu o propunere de cuprins cadru pentru un raport de evaluare care să respecte în același timp cerințele standardelor de evaluare relevante precum și cerințele specifice referențialului contabil aplicabil, luând în considerare rezultatele analizelor realizate în acest capitol.

*Capitolul patru* propune o cercetare empirică prin care urmărim care este modul de abordare practică a evaluării imobilizărilor corporale pentru scopul raportării financiare. Ipotezele cercetării urmăresc modul în care evaluatorii cunosc și aplică în practică cerințele specifice evaluării pentru raportare financiară, pornind de la schema unui proces de evaluare conform. Alte aspecte urmărite sunt impactul auditorului, modalitățile de alocare a valorii utilizate, abordările în evaluare cele mai frecvent utilizate etc. Cercetarea empirică s-a realizat prin administrarea unor chestionar on-line evaluatorilor autorizați din România, chestionar care cuprinde elemente legate de abordarea practică a evaluării imobilizărilor corporale în scopul raportării financiare. Rezultatele testării ipotezelor formulate ne-au permis să tragem concluzii privind modul de abordare practică a evaluării imobilizărilor corporale pentru scopul raportării financiare, principalele dificultăți, relația cu ierarhia valorilor juste, completând tabloul acestui proces.

În urma completării analizei noastre, atât din punct de vedere teoretic cât și practic, am formulat concluziile spre care a condus cercetarea precum și un set de recomandări, evidențiind limitele dar și perspectivele cercetării. Credem că teza de doctorat prezentată poate fi un instrument util experților evaluatori, având în vedere că surprinde pe tot parcursul său elemente privind aspecte obligatorii de luat în considerare în cadrul procesului de evaluare, zone sensibile, precum și ghidare practică în mai multe forme. De asemenea, le permite evaluatorilor să obțină o mai bună cunoaștere a mediului în care își desfășoară activitatea și o mai bună înțelegere a cerințelor și așteptărilor părților implicate. În același timp, prezenta cercetare poate fi un instrument util și pentru celelalte părți implicate în procesul de reevaluare, oferindu-le informații privind dificultățile și limitele evaluării, reglementările sale specifice, alternativele și instrumentele la îndemâna evaluatorilor.

Aceasta le va permite să înțeleagă, să analizeze sau să verifice mai ușor rapoartele de evaluare ale căror destinatari sunt, să poată să pună întrebările pertinente sau să surprindă mai ușor eventualele tendințe de manipulare.

## **Concluzii, limite și cercetări viitoare**

### Concluzii

Finalul tezei de doctorat prezintă concluziile pe care le-am tras în urma cercetării întreprinse. Am căutat să surprindem prin această cercetare cât mai multe din aspectele care au incidență asupra procesului de reevaluare a activelor imobilizate (în special imobilizări corporale) în încercarea de a oferi elemente utile evaluatorilor care sunt angrenați în acest proces și de a obține în același timp o imagine cât mai completă a acestui proces complex, care să fie utilă tuturor părților angrenate (entitate, evaluatori, contabili, auditori și marele public) și să reprezinte în același timp un argument în plus pentru nevoia de convergență.

Pentru a surprinde cât mai bine problematica am pornit de la contextul general al valorii juste și al relevanței sale pentru situațiile financiare, context în care are loc procesul de reevaluare. Pentru a întregi cadrul în care are loc reevaluarea am analizat reglementările specifice, standardele referitoare la estimarea valorii juste și evaluarea activelor imobilizate precum și evoluția acestora în timp. Analiza acestor aspecte, realizată în primul capitol ne oferă câteva puncte de reper care sunt utile în înțelegerea problematicii analizate:

- Conceptul de valoare justă s-a dezvoltat în timp, pornind de la nevoia investitorilor ca situațiile financiare să le ofere cât mai multe informații utile pentru procesul decizional. Contabilitatea la valoare justă a câștigat teren în ultimii ani iar conceptul a rezistat crizei financiare și disputelor pe marginea sa.
- Aspectul esențial al disputei pe marginea valorii juste este compromisul între credibilitate și relevanță, valoarea justă fiind criticată pentru volatilitate, posibilitatea de manipulare, dificultăți de estimare în piețe atipice, incertitudine, facilitarea prociclicității, costul ridicat al estimării sale și, mai mult, acuzată ca fiind un factor determinant al crizei economice și financiare.
- Cu toate neajunsurile sale valoarea justă nu are încă un competitor adevărat (Power, 2010). Este recunoscută însă universal nevoia de mai multă ghidare în estimarea valorii juste, existând discuții pe marginea dificultăților practice actuale de estimare și implementare și a nevoii de mai bună cunoaștere a tehnicilor de evaluare.
- Analiza referențialelor contabile ne-a arătat că acestea sunt armonizate în mare parte în ceea ce privește prevederile privind recunoașterea și evaluarea activelor imobilizate. În România, prevederile OMFP 3055/2009 sunt armonizate cu IFRS iar IASB și FASB se află într-un proces de convergență care a dus deja la modificări ale standardelor privind estimarea valorii juste.

- Studiul de caz prezentat în primul capitol precum și analiza la nivel general a prevederilor specifice ne arată că impactul reevaluării activelor imobilizate asupra situațiilor financiare și a indicatorilor financiari poate fi semnificativ. Influența se poate datora atât modului de abordare a evaluatorului cu impact direct în rezultatele reevaluării cât și deciziilor entității privind (1) care categorii de active să se reevalueze și (2) tratamentul contabil aplicat ulterior.
- Analiza referențialelor contabile ne indică existența unei problematici complexe care se transformă în dificultăți practice de evaluare date de:
  - Prevederile privind recunoașterea, capitalizarea unor cheltuieli inițiale și ulterioare în valoarea activelor imobilizate
  - Orientarea IFRS 13 spre valoarea justă ca preț de ieșire care presupune utilizarea datelor observabile pe piață și raportarea exclusivă la percepția participanților la piață.

Astfel, analiza privind avantajele și dezavantajele valorii juste scoate în evidență un număr mare de probleme legate de estimarea sa în practică, în special atunci când piețele sunt turbulente, nelichide, neeficiente. Aceste dificultăți de estimare au impact în valoare și pot afecta relevanța valorii juste. Există o legătură directă între calitatea piețelor și calitatea estimării valorii juste.

În acest context am analizat în al doilea capitol care sunt reglementările care guvernează activitatea experților evaluatori și ghidarea de care aceștia au parte. Utilizând reperele obținute din analiza literaturii de specialitate privind valoarea justă și a referențialelor contabile, am cercetat și dificultățile și limitele pe care le au aceste evaluări în contextul piețelor atipice de astăzi. Cercetarea întreprinsă ne-a permis să identificăm și să subliniem câteva aspecte, atât legat de reglementările specifice evaluatorilor cât și de dificultățile practice ale acestora, cele mai importante fiind:

- Orientarea standardelor de evaluare specifice evaluării pentru raportare financiară spre standardele internaționale de raportare financiară. IVS 300 declară ca fiind prevalente cerințele referențialului contabil relevant iar accentul este pus pe elementele specifice contabilității, ceea ce face ca evaluatorii să aibă caute ghidare în referențialele contabile.
- Dificultățile practice ale evaluatorilor provin atât din contextul actual al piețelor cât și din cerințele standardelor de evaluare specifice (respectiv referențialele contabile aplicabile):
  - dificultatea de a se raporta exclusiv la așteptările și comportamentul participanților la piață și de a ignora date specifice entității în estimarea CMBU, a valorii de piață și în aplicarea testului de depreciere
  - specificul evaluării imobilizărilor corporale va permite extrem de rar încadrarea valorilor obținute în Nivelul 1 al ierarhiei valorilor juste. De altfel, punctele de vedere din literatură converg spre utilizarea în evaluare a acelor abordări care sunt sustenabile pe termen lung – aceste abordări sunt însă de obicei cele care încadrează valorile în nivelul 2 și cel mai des 3 al ierarhiei valorii juste
  - cerința de a raporta valoarea ca și valoare precisă și nu un interval – conflict de bază între evaluatori și cei care procesează informația oferită de aceștia
  - cerința și utilitatea raportării incertitudinii în evaluare: incertitudinea în evaluare se datorează atât situației piețelor în sine (mai ales piețelor netransparente sau

inactive) dar este aferentă și procesului de evaluare în sine și poate proveni și dintr-o situație particulară a activului evaluat. Raportarea incertitudinii, dacă este realizată profesionist, poate avea ca efect creșterea gradului de încredere a utilizatorilor.

- necesitatea raportării valorii pe unități de cont, ceea ce duce la nevoia de alocare a valorii cu dificultățile sale practice, nevoia de separare a activelor intangibile de cele tangibile la utilizarea metodei DCF etc.

Analiza noastră dovedește odată în plus că raționamentul profesional al evaluatorului este unul din punctele cheie ale procesului de evaluare. De acesta depinde și nivelul de incertitudine dar și încrederea acordată evaluării de către utilizatorii raportului de evaluare/situațiilor financiare. Pentru acest motiv am inclus în al doilea capitol un studiu de caz care să prezinte un mod de raportare calitativă și cantitativă a incertitudinii în evaluare, ca ghidare pentru experții evaluatori.

Reglementările specifice evaluării ne arată că raportul de evaluare trebuie să ofere entității acele elemente necesare pentru includerea în situațiile financiare (în limita în care acestea sunt de competența evaluatorului). Nivelul la care evaluatorul sprijină entitatea cu aceste informații poate fi dincolo de cerințele standardelor de evaluare și poate fi cuprins în contractul de servicii. Astfel, am continuat cercetarea noastră cu analiza motivațiilor, așteptărilor și cerințelor părților implicate în procesul de reevaluare. Elementele importante privind pozițiile părților implicate sunt următoarele:

- În spatele deciziei de reevaluare se pot afla motivații diverse ale managementului entității care pot duce la presiuni asupra evaluatorului privind nivelul valorii estimate.
- Este important ca auditorii să aibă cunoștințe relevante de evaluare sau să coopteze un expert evaluator în echipa de audit. Astfel, în cadrul procesului de reevaluare evaluatorii pot fi întâlniți atât ca experți ai entității și evaluatori cât și ca experți ai auditorului.
- Evaluatorul ca expert al entității trebuie să respecte prevederile standardelor profesionale proprii, să cunoască referențialele contabile aplicabile, să aibă competență și experiență în domeniul activelor pe care le evaluează.
- Utilizatorii iau în considerare informațiile privind reevaluarea activelor iar încrederea pe care o acordă situațiilor financiare în cazul în care activele au fost reevaluate depinde de credibilitatea pe care o acordă evaluării, evaluatorului și auditorului.
- Raportul de evaluare întocmit pentru scopuri de reevaluare trebuie să întrunească cerințele IVS 103 și cerințele referențialului contabil aplicabil, în limita sferei evaluării, oferind entității acele elemente necesare pentru includerea în situațiile financiare (în limita în care acestea sunt de competența evaluatorului).
- O bună comunicare între entitate – evaluator – auditor și o evaluare care să sprijine profesionist cerințele de prezentare din situațiile financiare vor fi elemente utile investitorilor în procesul decizional.

Pentru a extinde sfera analizei am studiat gradul de convergență a standardelor profesiilor implicate în procesul de reevaluare, în ceea ce privește estimarea valorii juste. Analiza de convergență ne-a arătat că în ultimii ani IVSC a făcut pași importanți înspre o convergență ridicată

cu standardele internaționale de raportare financiară, concomitent cu procesul de convergență IASB/FASB. De asemenea, IVSC a făcut un pas înainte și spre implicarea evaluatorilor în sprijinirea procesului de audit, oferind prin propunerea noului standard elemente de ghidare pentru evaluatori atât din poziția de expert al auditorului cât și din cea de expert al managementului. Prevederile acestui nou standard propus prezintă un grad ridicat de convergență cu prevederile standardelor ISA specifice.

Propunerea de raport de evaluare pe care o prezentăm în finalul capitolului al treilea reprezintă atât ghidare pentru evaluatori cât și o aplicație pentru concluziile analizei derulate până în acest punct. Pentru a ne apropia însă și mai mult de problematica abordării în practică a evaluării pentru raportare financiară am recurs la o cercetare empirică. Ipotezele cercetării au fost formulate pe baza elementelor identificate în etapele anterioare ale cercetării și luând în considerare proiecția unei scheme de desfășurare conforme a procesului de reevaluare a activelor imobilizate pentru scopuri de raportare financiară pe care am prezentat-o la începutul celui de-al patrulea capitol. Rezultatele cercetării empirice confirmă unele dintre concluziile noastre anterioare și sunt în principal următoarele:

- În practică, evaluatorii întâmpină cele mai multe greutăți în obținerea informațiilor de piață dar și în relația lor cu clientul în ceea ce privește acceptarea valorilor finale (ceea ce ridică semne de întrebare asupra motivațiilor entității privind procesul de reevaluare).
- În România, cea mai des evaluată grupă este cea a construcțiilor, urmată de terenuri și apoi de bunuri mobile (posibilă influență a prevederilor Codului Fiscal și motiv de conflict în acceptarea valorilor).
- Abordările și metodele utilizate în evaluare vor conduce la încadrarea imobilizărilor corporale la nivelul 3 și, mai rar, la nivelul 2 al ierarhiei valorii juste.
- Cea mai mare parte a evaluatorilor chestionați îndeplinesc în practică cerințele specifice ale acestui proces în ceea ce privește abordarea preliminară și unele aspecte cum sunt necesitatea de alocare a valorii.
- Alocarea valorii se face în general utilizând metodele indicate de literatura de specialitate dar evaluatorii utilizează mai multe chei de alocare a valorii între construcții. Studiul de caz propus, pe lângă ghidarea oferită evaluatorilor, demonstrează că variațiile induse de chei de alocare diferite pot avea impact și asupra nivelului cheltuielilor entității nu doar asupra imaginii fidele.
- Impactul auditorului în acest proces este încă redus, fie din cauză că există multe companii care fac reevaluări dar nu sunt auditate fie din cauză că nu toți auditorii au cunoștințe relevante pentru analiza rapoartelor de reevaluare. Un alt motiv al acestui rezultat poate fi și faptul că evaluatorii nu sunt întotdeauna avertizați că rapoartele lor au fost verificate. Rezultatele cercetării arată totuși că acolo unde auditorii analizează rapoartele de evaluare ei au un impact, cele mai dese solicitări de modificării fiind cele legate de nivelul valorilor și prezentarea argumentelor și ipotezelor de lucru.

Am arătat pe parcursul cercetării că procesul evaluării imobilizărilor corporale pentru scopul raportării financiare este un proces complex, care trebuie organizat într-o succesiune logică care să țină cont de specificul acestei evaluări. Am tras numeroase concluzii și am propus studii de caz și scheme pentru ghidarea experților evaluatori. Elementele esențiale, pe care credem că trebuie să le evidențiem sunt:

1. Evaluatorii care se implică în evaluări pentru raportare financiară trebuie să aibă cunoștințele contabile relevante pentru acest proces.
2. Modul de abordare a reevaluării de către (1) evaluator, prin modul de abordare și alocare a valorii și (2) entitate, prin selecția grupelor de reevaluat și a tratamentului contabil după reevaluare este important, pentru că influențează direct impactul contabil și fiscal al reevaluării.
3. Rolul important al evaluatorului în acest proces, ca furnizor al valorilor și prin raționamentul său profesional - element esențial în acest proces (cu incidență asupra abordării și gradului de incertitudine în evaluare) dar și ca expert al auditorului.
4. Interacțiunea cerințelor părților implicate în procesul de reevaluare duce la conflicte conceptuale, cum sunt cel al estimării valorilor punctuale și nu al unui interval de valori, credibilitatea mai crescută (și așteptată de investitori) a valorilor de nivel 1 și 2 în timp ce dificultățile practice și natura imobilizărilor corporale tind mai degrabă spre încadrarea în nivelul 3 al ierarhiei valorilor juste.
5. Tendința de convergență în creștere, atât a referențialelor contabile privind estimarea valorii juste cât și a standardelor profesiilor implicate în procesul de reevaluare.
6. Necesitatea tot mai mare ca auditorii să aibă cunoștințe relevante în domeniul evaluării.
7. Poziția de mijloc a evaluatorului, între motivațiile entității, cerințele standardelor de evaluare și contabile, dificultățile pieței și verificarea auditorului.
8. Specific pentru cazul României – prevalența reevaluării construcțiilor datorită prevederilor codului fiscal, factor de distorsiune care ar putea fi eliminat prin renunțarea de a taxa proprietățile în corelare cu valorile înscrise în situațiile financiare.

### Contribuții personale:

Am utilizat în elaborarea tezei de doctorat o multitudine de surse pe care le-am filtrat prin cunoștințele acumulate în 18 ani de practică în evaluare. Astfel, această teză înglobează pe lângă munca de analiză, sinteză și comparare a materialelor de cercetare utilizate (reglementări, standarde, cercetări academice diverse și alte publicații) și ideile și concluziile provenite dintr-o îndelungată experiență în domeniul evaluării, din care peste 10 ani în reevaluarea activelor pentru scopul raportării financiare.

Ideea de bază a acestei cercetări, de altfel, îmi aparține și provine din sesizarea numeroaselor dificultăți practice și de abordare a acestor reevaluări, atât din poziția de expert al entității cât și din cea de expert al auditorului. Astfel, prima contribuție personală este întocmai ideea de a porni această cercetare, în dorința de a pătrunde în adâncurile mecanismului complex al reevaluării și de a oferi un document util care să contribuie la o mai bună colaborare între părțile implicate și înțelegerea reciprocă a cerințelor.

Cercetarea prezentată include elemente de noutate, analize mai aprofundat sau diferit direcționate ale unor alte cercetări precum și raționamente, analize și interpretări proprii, studii de caz și cercetări proprii. Sinteza celor mai importante elemente de contribuție proprie este următoarea:



- A. Analiza procesului de reevaluare prin aducerea față în față a tuturor profesiilor implicate în acest proces, prin analizarea cerințelor specifice și căutarea punctelor de convergență și divergență existente.
- B. Plasarea accentului cercetării pe imobilizările corporale, pentru care spațiul acordat în literatura de specialitate este mult mai redus. În practica evaluatorilor însă, acestea sunt cele mai des evaluate categorii pentru scopul amintit.
- C. Analiza istorică a prevederilor reglementărilor privind reevaluarea imobilizărilor corporale în România, cu accent pe punctele tari și slabe ale acestora și a distorsiunilor introduse.
- D. Analiza temporală a evoluției reglementărilor privind evaluarea pentru scopul raportării financiare, a modificării în timp a cerințelor și nivelului de ghidare al acestora.
- E. Demonstrarea practică a modului în care impactul reevaluării asupra situațiilor financiare depinde atât de decizia entității privind grupele care se revaluează și tratamentul contabil după reevaluare cât și modul practic de abordare a valorii și a alocării valorii între elemente cu tratament contabil diferit.
- F. Analiza dificultăților prezente ale evaluării, cu accent pe evaluarea pentru scopul raportării financiare, evidențiind aspectele legate de evaluarea în piețe atipice, incertitudinea în evaluare și problematica alocării valorii pe unități de cont.
- G. Oferirea de ghidare practică privind modul de raportare a incertitudinii pentru un caz uzual pe piața românească, cu model de raportare verbală (calitativă) și cantitativă, în 2 variante cunoscute în literatura de specialitate.
- H. Sintetizarea motivațiilor complexe ale managementului entităților privind decizia de reevaluare, pe baza cercetărilor diverse și răspândite geografic, din literatura de specialitate.
- I. Analiza cerințelor de audit privind evidențele necesare în cazul verificării rapoartelor de evaluare cu corelări și exemplificări, precum și particularizarea privind expertul auditorului în cazul expertului evaluator.
- J. Studiul de convergență în trepte a standardelor profesiilor implicate. Prima treaptă a studiului (convergența standardelor IVSC, IASB și FASB privind estimarea valorii juste) reia ideea studiului de convergență realizat de Deaconu și Buiga în 2009, aducând mai multe elemente de noutate: analizarea altor standarde, concentrarea pe imobilizările corporale și studierea convergenței pe tematici diferite. A doua treaptă a analizei de convergență reprezintă o noutate completă, fiind orientată spre analizarea convergenței standardelor de audit privind rolul expertului în procesul de audit cu proiectul IVSC privind rolul expertului evaluator în procesul de audit.
- K. Propunerea unui cuprins pentru un raport de evaluare conform, care să îndeplinească cerințele părților implicate în procesul de reevaluare. Propunerea făcută reprezintă un rezultat al sintetizării elementelor analizate privind cerințele părților și cuprinde detalieri pentru situații diverse. Credem că acest cuprins exhaustiv de raport de evaluare poate constitui o ghidare utilă atât experților evaluatori pentru realizarea rapoartelor cât și utilizatorilor rapoartelor de evaluare (auditori, investitori, contabili) în ridicarea nivelului lor de cunoștințe privind evaluarea.
- L. Schema procesului de reevaluare – aceasta reprezintă un element de ghidare practică care prezintă pas cu pas un mod de abordare care să conducă la realizarea unei evaluări și redactarea

unui raport de evaluare conform cu cerințele specifice procesului de reevaluare și poate fi un instrument util nu doar evaluatorilor ci și părților implicate în furnizarea informațiilor (din cadrul entității) pentru a înțelege mai bine importanța rolului lor de a facilita obținerea unor informații reale și relevante.

- M. Cercetarea empirică în domeniul abordării practice a evaluării immobilizărilor corporale de către evaluatori. Aceasta este prima cercetare de acest tip în România și are un grad ridicat de complexitate, urmărind să scoată în evidență mai multe aspecte, de la elemente practice de abordare, cunoașterea și aplicarea cerințelor referențialelor contabile până la impactul auditorului. Elementele cercetate ne-au permis să tragem concluzii privind ierarhia valorilor juste în urma evaluării immobilizărilor corporale, dificultățile cu care se confruntă evaluatorii în practică, precum și alte aspecte privind modul de abordare a alocării valorii.
- N. Studiul de caz privind variantele de alocare a valorii între elementele grupei 1 Construcții - acest studiu are dublă utilitate: poate fi utilizat ca ghidare de evaluatori pentru cazurile similare și prezintă în paralel rezultatele utilizării mai multor chei de alocare, permițând o mai bună înțelegere a variațiilor pe care le pot induce și a posibilelor efecte contabile.
- O. Sublinierea necesității ca să existe o mai bună conlucrare între evaluatori, entitate și auditori pentru a facilita realizarea unui proces de reevaluare conform precum și sublinierea necesității ca evaluatorii să aibă cunoștințele necesare privind prevederile referențialelor contabile aplicabile, experiență și competență în domeniul activelor evaluate precum și un raționament profesional credibil, care să fie prezentat clar în raportul de evaluare.

### Limite și cercetări viitoare

Ca orice cercetare și demersul nostru este subiectiv și are limite. Printre cele care trebuie menționate se numără:

- Din categoria activelor immobilizate am insistat în mare măsură pe immobilizările corporale, principalul motiv fiind că acestea sunt cele mai des reevaluate în România și astfel am putut utiliza mai multe date practice. Totodată, complexitatea procesului analizat s-ar fi extins extrem de tare. Prin urmare, concluziile noastre și ghidarea oferită se referă în mare măsură doar la immobilizările corporale deși multe dintre concluzii sunt adecvate și pentru celelalte tipuri de active immobilizate.
- Cercetarea noastră s-a referit în mică măsură la EVS (Standardele Europene de Evaluare). Am preferat raportarea la IVS pentru că, așa cum am văzut, în România sunt utilizate standardele IVS pentru evaluare.
- O parte din comentariile și argumente presărate de-a lungul referatului nu sunt justificate de studii sau alte cercetări ci provin din experiența practică, profesională, a autorului. Un astfel de exemplu îl constituie tematicile studiate în analiza literaturii de specialitate privind valoarea justă.
- Cuprinderea în analiza de convergență doar a standardelor strict legate de estimarea valorii juste pentru IASB și FASB.
- Subiectivism în modul de alegere a categoriilor și elementelor incluse în analiza de convergență, alegerea indicatorilor și limitele pe care acești indicatori le impun analizei.

- Utilizarea experienței proprii autorului și a unor percepții obținute ca urmare a acesteia, în cadrul cercetării empirice, inclusiv în proiectarea chestionarului utilizat ca instrument de cercetare.
- Limitarea expunerii chestionarului: chestionarul a fost disponibil timp de 3 săptămâni și a putut fi accesat doar de evaluatorii care în acest interval au accesat pagina de web a ANEVAR sau erau cuprinși în listele de e-mail ale organizațiilor teritoriale.
- Calitatea eșantionului – chiar dacă acesta este reprezentativ, este foarte greu de observat în ce măsură cei care au răspuns la chestionar sunt reprezentativi ca și cunoștințe specifice și nivel al calității abordării în evaluare. Acest nivel poate înclina balanța concluziilor într-o parte sau alta.
- Nu au fost investigate și elemente legate de modul de raportare a evaluării (dincolo de incertitudine), aspect urmărit de auditor și important și pentru preluarea în notele financiare a unor informații. Principalul motiv a fost necesitatea reducerii dimensiunii instrumentului de cercetare.

Limitele și aspectele neconsiderate până acum în cercetare pot duce la alte direcții neexplorate, posibile subiecte ale unor cercetări viitoare, dintre care sugerăm:

- Analiza evaluării activelor necorporale pentru scopul raportării financiare;
- Studii asupra companiilor care fac reevaluări, privind motivația și grupele de active reevaluate cu preponderență;
- Studiu privind care sunt categoriile de active/datorii pentru care reevaluarea este considerată ca fiind mai utilă (de către entități, piață).

*Menționăm că la data finalizării cercetării ANEVAR a promovat standarde noi de evaluare (ANEVAR 2014) care cuprind pe lângă standardele de evaluare internaționale (IVS) standarde locale și ghiduri de evaluare emise de ANEVAR. De asemenea, codul fiscal pregătește o modificare a modului de impozitare a construcțiilor, bazat pe valoarea "impozabilă", care nu va mai fi corelată cu valoarea contabilă brută.*

## Bibliografie selectivă

1. Abdel-Khalik, A. R., (2011), Fair value relevance and stewardship, *Accounting Perspectives*, 9 (4), p. 253–269
2. Adair, A. & Hutchison, N., (2005), The reporting of risk in real estate appraisal property risk scoring, *Journal of Property Investment & Finance*, 23 (3), pag. 254-268
3. Adair, A., Allen, S., Berry, J. & McGreal, S., (2006), Central and Eastern European Property Investment Markets: Issues of Data and Transparency, *Journal of Property Investment & Finance*, 24 (3), p. 211-220
4. American Society of Appraisers, (2001), *Evaluarea mașinilor și echipamentelor*, București: ANEVAR
5. Appraisal Institute, (2011), *Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a 13-a, Ediția în limba română*, București: ANEVAR
6. Asociația Națională a Evaluatorilor din România, (2012), *Ghiduri de evaluare. Ghiduri Metodologice de evaluare*, București: Editura Iroval
7. Ball, R. (2008), *Don't Blame the Messenger ... or Ignore the Message*, disponibil online la [http://www.chicagobooth.edu/email/chicago\\_on/ShootingTheMessenger10.12.2008.pdf](http://www.chicagobooth.edu/email/chicago_on/ShootingTheMessenger10.12.2008.pdf) accesat la 29/11/2011
8. Barlev, B. & Haddad, J.R. (2007), Harmonization, Comparability, and Fair Value Accounting, *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, 22 (3), p. 493-509
9. Barlev, B., Fried, D., Haddad, J.R. & Livnat, J. (2007), Reevaluation of Revaluations: A Cross-Country Examination of the Motives and Effects on Future Performance, *Journal of Business Finance & Accounting*, 34 (7) & (8), p. 1025–1050.
10. Barth, M.E., (2006), Including Estimates of the Future in Today's Financial Statements, *Accounting Horizons*, 20 (3): p. 271-285.
11. Barth, M.E., (2007), Standard-setting Measurement Issues and the Relevance of Research, *Accounting and Business Research, Special Issue: International Accounting Policy Forum*: p. 7-15.
12. Barth, M.E. & Clinch, G., (1998), Revalued Financial, Tangible and Intangible Assets: Association with Share Prices and Non-Market-Based Value Estimates, *Journal of Accounting Research*, 36 (Supplement) p. 199-233.
13. Barth, M.E. & Landsman, W.R., (1995), Fundamental Issues Related to Using Fair Value Accounting for Financial Reporting, *American Accounting Association Accounting Horizons*: p. 97-107
14. Barth, M. E. & Landsman, W. R., (2010), How did Financial Reporting Contribute to the Financial Crisis?, *European Accounting Review*, 19 (3), p. 399–423.
15. Bartow, E. (1993), The Timing of Asset Sales and Income Manipulation, *The Accounting Review*, 68 (4), p. 840-855
16. Baumgarten, J., (1978), Market Value When There Is No Market, *The Appraisal Journal*, Ianuarie 1978, p. 79-89
17. Black, E. L., Sellers, K. F. & Manly, T. S., (1998), Earnings Management Using Asset Sales: an International Study of Countries Allowing Non-current Asset Revaluation, *Journal of Business Finance & Accounting*, 25(9) & (10), p. 1287-1317
18. Bonaci, C. G., Matis, D. & Strouhal, J. (2010), Crisis of Fair Value Measurement? Some Defense of the Best of All Bad Measurement Basis, *WSEAS Transactions on Business and Economics*, 7 (2), p. 114 – 125
19. Brown, G., Matyasiak, G. & Sheperd, M., (1998), Valuation uncertainty and the Mallinson Report, *Journal of Property Research*, 15, p. 1-13
20. Brown, P., Izan, H.Y & Loh, A., (1992), Fixed Assets Revaluation and Managerial Incentives, *ABACUS*, 28 (1), p. 36 - 57
21. Cairns, D., (2006), The Use of Fair Value in the IFRS, *Accounting in Europe*, 3, pag. 5-22.

22. Chambers, R. J. & Wolnizer, P. W. (1991), A True and Fair View of Position and Results: the Historical Background, Accounting, *Business and Financial History*, Vol.1, nr. 2: 197 – 213
23. Catty, J. P., (2010), *Guide to Fair Value under IFRS*, New Jersey: John Wiley & Sons, Inc. Hoboken
24. Chelcea, S., (2007), *Metodologia cercetarii sociologice. Metode cantitative si calitative, editia a III-a*, București: Editura Economica
25. Christensen, B.E., Glover, S. M. & Wood, D. A., (2012), Extreme Estimation Uncertainty in Fair Value Estimates, *Auditing: A Journal of Practice and Theory*, 31 (1), p. 127-146
26. Cotter, J. (1999), Asset Revaluations and Debt Contracting, *ABACUS*, 35 (3), p. 268-285
27. Cotter, J. & Richardson, S., (2002), Reliability of Asset Revaluations: The Impact of Appraiser Independence, *Review of Accounting Studies*, 7, p. 435-457
28. Cotter, J. & Zimmer, I., (1995), Asset Revaluations and the Assessment of Borrowing Capacity, *ABACUS*, 31 (2)
29. Daniels, M.B., (1933), The Valuation of Fixed Assets, *The Accounting Review*, 8 (4), p. 302-316
30. Deaconu, A., (2009), *Valoarea justă: concept contabil*, București: Editura Economică
31. Deaconu, A. & Buiga, A., (2010), Analysis of the Convergence Degree Between the Accounting and the Valuation Standards Concerning Fair Value, *Journal of Property Investment & Finance*, 28 (5), p. 365-384
32. Deaconu, A., Nistor, C.S. & Filip, C.I., (2009), Legitimacy to Develop Fair Value Measurement Standards – The Case of the IVSC Discussion Paper: Determination of Fair Value of Intangible Assets for IFRS Reporting Purposes, *Research Business Review*, 9 (3), p. 90-102
33. Demski, J.S., Haijin, L. & Sappington, D., (2008), Asset Revaluation Regulation with Multiple Information Sources, *The Accounting Review*, 83 (4), p. 869-891
34. Dolfsma, W., (1967), The Social Construction of Value: Value Theories and John Locke's Framework of Qualities, *The European Journal of History of Economic Thought*, 4 (3), p. 400-416
35. Donaldson T. & Preston L.E., (1995) The stakeholder theory of the corporation: concepts, evidence, and implications, *Academy of Management Review*, 20 (1), p. 65-91
36. Dorchester Jr. J., (2011), Market Value, Fair Value and Duress, *Journal of Property Investment & Finance*, 29 (4/5), p.428 – 447.
37. Easton, P. D., (1993), Discussion of Revalued Financial, Tangible, and Intangible Assets: Association with Share Prices and Non-Market-Based Value Estimates, *Journal of Accounting Research*, 36 (Supplement), p. 235-247
38. Easton, P.D., Edey, P.H. & Harris, S.T., (1993), An Investigation of Revaluation of Long Lived Tangible Assets, *Journal of Accounting Research*, 31 (Supplement), p. 1-38
39. Featherstorn, J.B., (1975), Historic Influences on Development of the Theory of Value, *The Appraisal Journal*, 43 (2), p. 165-183
40. Fox., J, Murray, C. & Warm, A., (2003), Conducting research using web-based questionnaires: practical, methodological and ethical considerations, *International Journal of Social Research Methodology*, 6 (2), p. 167-180
41. French, N., (2011), Valuing in the downturn: understanding uncertainty, *Journal of Property Investment & Finance*, 29 (3), p. 312-322
42. French, N. & Gabrielli, L., (2004), The uncertainty of valuation, *Journal of Property, Investment & Finance*, 22 (6), p. 484-500
43. Fabricant, S., (1936), Revaluation of fixed assets 1925-1934, *National Bureau of Economic Research*, 62, p. 1-12
44. Feleagă, N. & Feleagă, L., (2006), Modele si reguli de evaluare in contabilitatea internatională, *Economie teoretică și aplicată*, 4, p. 33-43

45. Feleagă, N. & Feleagă, L., (2006), Insuficiențele, inconveniențele și pericolele presupuse de apelul la modelul de evaluare la valoare justă, *The Journal of the Faculty of Economics – Economic Science Series*, 15 (2), p. 36-39.
46. French, N., (2006), Fair Value: The New Black, *Journal of Property Investment & Finance*, 4 (4), p. 1-2
47. Gaeremynck, A. & Veugelers, R., (1999), The revaluation of assets as a signaling device: a theoretical and empirical analysis, *Accounting and Business Research*, 29 (2), 123-138
48. Grynier, J.R., (1987), Revaluation of Fixed Assets in Accruals Accounting, *Accounting and Business Research*, 18 (69), p. 17-24
49. Haldane, A. G., (2009), Fair Value in Foul Weather, *Speech given at RICS International Valuation Conference 2009*
50. Hemmer, E. & Fisher, J., (1978), Dealing With Uncertainty In Income Valuation, *The Appraisal Journal*, Aprilie, p. 230-274
51. Hendriks, D., (2005), Apportionment in property valuation: should we separate the inseparable ?, *Journal of Property Investment & Finance*, 23 (5), p. 455-470
52. Hitz, J. (2007), The Decision Usefulness of Fair Value Accounting – A Theoretical Perspective, *European Accounting Review*, 16 (2): 323 – 362.
53. Inghian, C.D. (2011), Considerations on Applying Fair Value in Romania, *Analele Stiintifice ale Universitatii Alexandru Ioan Cuza din Iasi - Sectiunea Stiinte Economice*, 58 (3), p. 11-23.
54. International Accounting Standards Board - IASB (2011), *Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS*, București: CECCAR
55. International Valuation Standards Committee - IVSC (2003) *Standardele Internaționale de Evaluare*, ediția a VI-a, București: ANEVAR
56. International Valuation Standards Committee - IVSC (2005) *Standardele Internaționale de Evaluare*, ediția a VII-a, București: ANEVAR
57. International Valuation Standards Committee - IVSC (2007) *Standardele Internaționale de Evaluare*, ediția a VIII-a, București: ANEVAR
58. International Valuation Standards Council (2010), *Discussion Paper - Valuation Uncertainty* disponibil la [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), accesat la 20/09/2012
59. International Valuation Standards Council (2011), *Standardele Internationale de Evaluare- ediția 2011*, București: editura Iroval
60. International Valuation Standards Council (2012), *Exposure Draft: The Role of the Professional Valuer in the Audit Process*, disponibil la [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org), accesat la 15/11/2012
61. International Federation of Accountants (IFAC), (2012), *ISA 500, Audit Evidence*
62. International Federation of Accountants (IFAC), (2012), *ISA 540, Auditing Accounting Estimates, Including Fair Value Accounting Estimates, and Related Disclosures*
63. International Federation of Accountants (IFAC), (2012), *ISA 620, Using the Work of an Auditor's Expert*
64. Jaggi, B. & Tsui, J., (2001), Management Motivation and Market Assessment: Revaluation of Fixed Assets, *Journal of International Financial Management and Accounting*, 12 (2), p. 160-187
65. Joslin, A., (2005), An investigation into the expression of uncertainty in property valuations, *Journal of Property Investment & Finance*, 23 (3), p. 269-285
66. Kadous, K., Koonce, L. & Thayer, J.M., (2012), Do Financial Statement Users Judge Relevance Based on Properties of Reliability?, *The Accounting Review*, 87 (4), p. 1335-1356
67. Kempner, J., (1952), Revaluation and Depreciation of Plant Assets, *The Accounting Review*, 27 (4), p. 506-513.
68. King, A.M., (2009), Determining Fair Value, *Strategic Finance*, Ianuarie, p. 27-32

69. Krumwiede, T., (2008), why Historical Accounting Makes Sense, *Strategic Finance*, August, p. 33-39
70. Landsman, W.R., (2007), Is Fair Value Accounting Information Relevant and Reliable? Evidence from Capital Market Research, *Accounting and Business Research, Special Issue: International Accounting Policy Forum*, p. 19-30
71. Laux, C. & Leuz, C., (2009), The Crisis of Fair-Value Accounting: Making Sense of the Recent Debate, *Accounting, Organisation and Society*, 34, p. 826-834
72. Laux, C. & Leuz, C., (2010), Did Fair-Value Accounting Contribute to the Financial Crisis?, *Journal of Economic Perspectives*, 24 (1), p. 93-118
73. Lorenz, D., Truck, St. & Lutzkendorf, T., (2006), Addressing risk and uncertainty in property valuations: a viewpoint from Germany, *Journal of Property Investment & Finance*, 24 (5), p. 400-433
74. Lyn, Y.C. & Peasnell, K.V., (2000), Fixed Assets Revaluation and Equity Depletion in the UK, *Journal of Accounting, Auditing & Finance*, 27, (3) & (4), p. 359-394
75. Mallinson, M. & French, N., (2000), Uncertainty in property valuation, *Journal of Property Investment & Finance*, 18 (1), p. 13-32
76. Mard, M. J., (2009), Valuation: What's It Worth, *The Licensing Journal*, Iunie/Iulie, p. 46-48
77. Martin, R.D., Rich, J.S. & Wilks, T. J., (2006), Auditing Fair Value Measurements: A Synthesis of Relevant Research, *Accounting Horizons*, 20 (3), p. 287-303
78. Miller, P. B.W. & Bahnson, P. R., (2007), Refining Fair Value Measurement, *Journal of Accountancy*, Noiembrie, p. 30-36
79. Ministerul Finanțelor Publice (2006), *ORDINUL Nr. 3055 din 29 octombrie 2009 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene*, Monitorul Oficial, No. 766, partea I, Anul 177 (XXI)
80. Mățiș, D & Mustață, R.V., (2004), De la cost istoric la valoare justă, *Audit și convergență contabilă* pag. 1-12
81. Mățiș, D., (2009) *Bazele contabilității. Fundamente și premise pentru un raționament profesional autentic*, Cluj-Napoca: Casa Cărții de Știință
82. McDonald, D.L., (1968), A Test Application of the Feasibility of Market Based Measures in Accounting, *Journal of Accounting Research*, 6 (1), p. 38-49
83. Milburn, J.A., (2008), The Relationship between Fair Value, Market Value, and Efficient Markets, *Accounting Perspectives*, 7 (4) p. 293-316
84. Moore, J. W., (2009), A History of Appraisal Theory and Practice Looking Back from IAAO's 75th Year, *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 6 (3), p. 23-49
85. Mkwon, J. C., (1973), Comparative Application of Market and Cost Based Accounting Models, *Journal of Accounting Research*, 11 (1), p. 62-99
86. Muller, III, K. A., Riedl, E.J. & Sellhorn, T., (2011), Mandatory Fair Value Accounting and Information Asymmetry: Evidence from the European Real Estate Industry, *Management Science*, 57 (6), p. 1138 – 1153
87. Nellessen, T. & Zuelch, H., (2010), The Reliability of Investment Property Fair Values under IFRS, *Journal of Property Investment & Finance*, 29 (1), pag. 59-73
88. Nordlund, B.(2010), Need for Disclosure Regarding Property Valuations in Financial Reports according to IFRS, *Journal of Property Investment & Finance*, 28 (5), p. 333-353
89. Noyer, C. - Guvernator al Bancii Frantei, (2008), Valuation Challenges in a Changing Environment, *Financial Stability Review*, 12, p. 1-6
90. Pierra, M., (2007), Motives for Fixed Asset Revaluation: An Empirical Analysis with Swiss Data, *International Journal of Accounting*, 42 (2), p. 186-205
91. Power, M., (2010), Fair Value Accounting, Financial Economics and the Transformation of Reliability, *Accounting and Business Research*, 40 (3), p.197-210

92. Quagli, A. & Avalone, F., (2010), Fair Value or Cost Model? Drivers of Choice for IAS 40 in the Real Estate Industry, *European Accounting Review*, 19 (3), p. 461-493
93. Riedl, E., (2004), An Examination of Long-Lived Assets Impairment, *The Accounting Review*, 79 (3), p. 823-852
94. Royal Institution of Chartered Surveyors (2012), Guidance Note no. 1 – Valuation Certainty, *RICS Valuation – Professional Standards*, p. 87 - 89
95. Sardone, D. & Tyson, T., (2012), Upward Revaluation of Financial Assets, *The CPA Journal*, Noiembrie, p. 26-30
96. Senga, D. & Sub, J., (2009), Managerial Incentives Behind Fixed Asset Revaluations: Evidence from New Zealand Firms, *Department of Accountancy and Business Law Working paper series*
97. Sharpe, I. G. & Walker, R. G., (1975), Asset Revaluations and Stock Market Prices, *Journal of Accounting Research*, Autumn, p. 293-310
98. Smith, M., (2004), *Research Methods in Accounting*, Londra: Sage Publications
99. Standish, P. & Swee I. U., (1982), Corporate Signaling, Asset Revaluations and the Stock Prices of British Companies, *The Accounting Review*, 57 (4), p.701-705
100. Steinke, W. G., (2012), Price, Value, and Comparable Distinctions in Distressed Markets, *The Appraisal Journal*, Primăvara, p. 140-148
101. Sterling, R., (1981), Costs (Historical versus Current) versus Exit Values, *ABACUS*, 17 (2), p. 93-129
102. TEGoVA (2009), *Standardele Europene de Evaluare*, Ediție în limba română, București: Editura Iroval
103. Vasca, A., (2012), *Componentizarea valorii societăților comerciale cu profil turistic*, Teză de doctorat, ASE București
104. Vernon, N., (2008), Fair Value Accounting is the Wrong Scapegoat for this Crisis, *Accounting in Europe*, 5 (2), p. 63-69
105. Walker, R.G., (1992), The SEC's Ban on Upward Asset Revaluation and the Disclosure of Current Values, *ABACUS*, 28 (1), p. 3 – 35
106. Walker, R. G. & Jones, S., (2003), Measurement: A Way Forward, *ABACUS*, 39 (3), p. 356-374
107. Whitred, G. & Chan, Y.K., (1992), Asset Revaluations and the Mitigation of Underinvestment, *ABACUS*, 28 (1), p. 58-74
108. Yamamoto, T., (2008), Asset Impairment Accounting and Appraisers: Evidence from Japan, *The Appraisal Journal*, Primavara, p. 179-188

Alte surse:

109. [www.anevar.ro](http://www.anevar.ro)

110. [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

111. [www.rics.com](http://www.rics.com)

112. [www.iasb.org](http://www.iasb.org)



