

## Evaluarea unei construcții amortizate integral

**Bircea Ioan<sup>1</sup>,**  
**Baciu Rodica<sup>2</sup>,**

<sup>1</sup> *Universitatea de Medicina, Farmacie, Științe și Tehnologie din Tg Mures, Romania*  
<sup>2</sup> *Academia de Studii Economice din București, Romania*

**Rezumat:** *Articolul analizează un fenomen economic întâlnit în cazul multor entități din România, în care, după amortizarea integrală a valorii de intrare, o imobilizare corporală este utilizată în continuare. Pentru a nu avea complicații de ordin fiscal, managementul entităților alege durata de viață economică a imobilizărilor corporale egală cu durata de funcționare normală. Astfel, putem întâlni cazul în care imobilizări corporale complet amortizate sunt utilizate în continuare în activitatea desfășurată, bineînțeles și datorită stării tehnice a acestora. Entitatea în această situație va reevalua imobilizarea corporală, apelând în cele mai multe cazuri la o persoană autorizată. În urma acestui proces de reevaluare vor rezulta o nouă valoare contabilă și o nouă durată de utilizare economică. Plusul de valoare rezultat va fi înregistrat în rezerve din reevaluare, ducând la creșterea capitalului propriu și la o nouă poziție financiară a entității.*

**Cuvinte cheie :** *valoarea justă, metoda bazată pe venit, amortizare fiscală, durată de viață economică.*

**Clasificare JEL:** 32

© 2018 Publicat de revista STUDIA UNIVERSITATIS PETRU MAIOR, SERIES OECONOMICA, sub egida Universității de Medicină, Farmacie, Științe și Tehnologie din Târgu Mureș, România

## 1. INTRODUCERE

Potrivit Ordinului Ministerului Finanțelor Publice din Romania (OMFP 1802/2014), imobilizările corporale complet amortizate mai pot fi utilizate în continuare atunci când o comisie tehnică abilitată în domeniul respectiv, constată pe baza caracteristicilor tehnice, că acest lucru este posibil. Cu toate acestea, menținerea în funcțiune a mijloacelor fixe după scurgerea duratei de funcționare normală, fără aprobarea unui expert tehnic sau a unei comisii tehnice, poate fi riscantă, datorită faptului că se poate pune în pericol viața, sănătatea și mediul. Conform reglementărilor contabile (OMFP 2861/2009), scoaterea din evidențe a unui mijloc fix este posibilă atunci când fie a fost vândut, fie s-a constatat lipsa acestuia, fie atunci când comisia tehnică constată că acesta nu mai poate fi utilizat în continuare datorită deprecierei și propune casarea lui (O.M.F.P. nr. 2634/2015).

În estimarea deprecierei totale (prin metoda vârstă – durată de viață), de către evaluatorii autorizați, se apelează la conceptele durată de viață economică, vârstă efectivă (doar în anumite cazuri ea este egală cu vârsta cronologică), durata de viață fizică.

Deprecierea construcției = (Vârsta efectivă/Durata de viață economică)\*Costul de înlocuire

În cazul entităților, conducerea acestora estimează durata de viață economică (DVE) a mijloacelor fixe în funcție de o serie de factori. Încă din 2008, Appraisal Institute a prezentat următorii factori:

1. – de natură fizică: calitatea construcției, clima regiunii, utilizarea proprietății, nivelul de întreținere, rata cu care componentele clădirii se uzează;
2. – de natură funcțională: eficiența energetică, designul clădirii, arhitectura, rata cu care se schimbă tehnologiile de construire;
3. – de natură economică: cererea și oferta de pe piață, ciclul de viață al clădirilor vecine etc.

Conform factorilor prezentați de către Appraisal Institute se poate deduce că nu există o îngrădire a duratei de viață economice! Astfel, pentru același tip de clădire, o altă entitate poate atribui o altă durată de viață economică (DVE).

Durata de viață economică (care este mai scăzută decât durata de viață fizică) a unei clădiri începe cu momentul terminării construcției și se încheie atunci când clădirea nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (nu mai generează beneficii economice prin utilizarea sa).

În calculul estimării deprecierei fizice a unei construcții prin metoda segregată, atât pentru subsisteme cu o viață lungă (structura) cât și pentru cele cu viață scurtă (acoperiș, finisaj) se face apel la durata de viață utilă (DVU). Aceasta reflectă în principiu, perioada de timp în care o componentă (subsistem) a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că își îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată.

Deprecierea subsistemului = (Vârsta efectivă/Durata de viață utilă)\*Costul de înlocuire

Durata de viață utilă pentru diferite subsisteme ale unei construcții poate fi consultată în diferite cataloage (*Ghid cuprinzând coeficienți de uzură fizică normală la mijloacele fixe din categoria I*) emise de către Institutul de Cercetări în Construcții din România sau Institutul Român de Evaluare.

**Tabelul 1- Duratele de viață utilă (proiectate) pentru structuri de construcții conform SREN 1990/2004**

Categoria duratei vieții	Durata de viață proiectată a structurii construcției (DVU), în ani	Exemple
5	≥ 100	Structuri pentru clădiri monumentale și construcții ingineresti importante
4	50 -100	Structuri pentru clădiri și alte construcții curente
3	15 - 30	Structuri pentru construcții agricole sau similare
2	10 - 25	Părți de structură ce pot fi înlocuite
1	10	Structuri temporare

*Notă - Structurile sau părți ale structurilor ce pot fi dezmembrate pentru a fi refolosite nu vor fi considerate ca temporare.*

În contabilitate, deprecierea (pierderea de valoare) unei imobilizari corporale sau necorporale este estimată în urma comparației dintre valoarea contabilă netă și valoarea de realizare (calculată ca maximum dintre prețul de vânzare și valoarea de utilizare). Respectarea principiului prudenței impune ca în cazul diferenței negative dintre cele două valori, aceasta să fie înregistrată ca depreciere. Acest raționament îl întâlnim și la evaluatorii autorizați în cazul estimării deprecierei totale prin metoda preluării de pe piață. Astfel, deprecierea totală este rezultatul pozitiv al diferenței dintre costul de înlocuire și prețul de vânzare al unei construcții similare.

Conform reglementărilor contabile (OMFP 1802/2014 pct.139, IAS 16), perioada sau numărul de unități estimată/(e) în care un activ este disponibil a fi utilizat în entitate este considerată durată de utilizare economică. Ca și în cazul duratei de viață economice și în cazul duratei de utilizare economică are loc o revizuire periodică a acesteia în funcție de modificările survenite asupra factorilor de natură fizică, funcțională și economică.

În România datorită legislației fiscale, majoritatea entităților optează pentru o durată de utilizare economică egală cu cea permisă din punct de vedere fiscal (durata de utilizare normală). Din punct de vedere fiscal „perioada în care se recuperează valoarea de intrare a mijloacelor fixe pe calea amortizării reprezintă durata de funcționare normală” (HG 1496/2008). Duratele normale de funcționare sunt durate administrative stabilite, de anumite instituții publice, între o limită maximă și una minimă (HG 1496/2008).

Amortizarea contabilă = Valoarea de amortizat/Durata de utilizare economică = (Valoarea de intrare – Valoarea reziduală)/Durata de utilizare economică.

Amortizarea fiscală = Valoarea de intrare (costul de achiziție etc.)/Durata de funcționare normal.

Conform precizărilor din OMFP 1802/2014, valoarea amortizabilă este egală cu valoarea de intrare sau valoarea reevaluată. De unde, deducem că valoarea reziduală (calculată după expirarea duratei de utilizare economică) este considerată ca fiind nesemnificativă.

Astfel, ne putem confrunța cu trei situații posibile:

- a. durata de utilizare economică să fie mai mare decât durata normală de funcționare, caz în care amortizarea contabilă este mai mică decât amortizarea fiscală;
- b. durata de utilizare economică să fie mai mică decât durata normală de funcționare, caz în care amortizarea contabilă este mai mare decât amortizarea fiscală. De reținut în acest caz este faptul că doar amortizarea fiscală este deductibilă fiscal;
- c. durata de utilizare economică să fie egală cu durata normală de funcționare, situație în care amortizarea contabilă este egală cu amortizarea fiscală;

În cazul entităților care optează pentru o durată de utilizare economică egală cu durata de funcționare normală, se poate ajunge în situația în care valoarea contabilă netă să fie nulă (valoarea de intrare recuperată integral) iar acea imobilizare datorită stării tehnice să fie utilizată în continuare mulți ani. În acest caz entitatea va trebui să procedeze la reevaluarea acesteia. Cu

ocazia reevaluării imobilizării corporale i se atribuie o nouă valoare (valoarea reevaluată) și o nouă durată de utilizare economică (Cenușca, 2007).

Valoarea reevaluată a imobilizării corporale va fi amortizată pe durata de utilizare economică estimată, din nou, de către comisia tehnică. Ea va fi înregistrată în documentele contabile începând cu luna următoare celei pentru care s- a efectuat reevaluarea (Codul Fiscal, art.24; OMFP 1802/2014). Acest plus de valoare, rezultat al diferenței dintre valoarea contabilă reevaluată (valoarea justă) și valoarea contabilă rezultată în urma costului de achiziție sau producție, va fi înregistrat în rezervele din reevaluare, majorând capitalul propriu (Borfoia, 2013).

Diferența dintre amortizarea calculată în urma reevaluării și amortizarea calculată pe baza costului inițial al activului (care are o valoare nulă) poate fi trecută în mod treptat din rezerva din reevaluare (contul 105) la rezultatul reportat (contul 1175 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din rezerve din reevaluare) atunci când entitatea a optat pentru acest regim.

La calculul impozitului pe profit acest câștig va fi considerat element asimilat veniturilor și va fi înregistrat în declarația 101 la rândul 8 elemente similare veniturilor. Cheltuiala cu amortizarea valorii reevaluate este deductibilă fiscal. În consecință, acest venit va anula cheltuiala cu amortizarea, neafectând astfel impozitul pe profit

## **2. ESTIMAREA VALORII JUSTE A CONSTRUCȚIEI PRIN METODA BAZATĂ PE VENIT**

Studiul presupune reevaluarea unei hale-depozit (în componența căreia avem și birouri), cu structură metalică, la valoarea justă (valoarea de piață) prin metoda bazată pe venit. În momentul reevaluării construcției, aceasta este amortizată integral. Durata de utilizare economică a fost stabilită la nivelul duratei de funcționare normală. Conform Catalogului mijloacelor fixe și duratelor normale de funcționare aceasta este cuprinsă între 16-24 ani. Având în vedere factorii enumerați mai sus, pentru acest tip de construcție, managementul a decis ca durata de utilizare normală să fie de 16 ani.

Conform definiției valorii juste de către IFRS 13, aceasta se apropie mai mult de definiția valorii de piață prezentată în standardele de evaluare (SEV 100) și utilizată de evaluatorii proprietăților imobiliare. În mod frecvent în cazul unei piețe active pentru estimarea valorii de piață (valorii juste) se apelează la metoda comparației directe. Chiar și IAS 16 precizează faptul

că în estimarea valorii reziduale se ține cont de suma care s-ar obține prin vânzarea imobilizării după perioada de utilizare normală. Această valoare este în principiu rezultatul comparațiilor cu proprietăți similare tranzacționate.

Conform reglementărilor contabile (OMFP 1802/2014, art.75.2) în cazurile în care, din cauza naturii specializate a activelor sau a frecvenței reduse de tranzacționare nu există date de piață, valoarea justă poate fi stabilită și prin alte metode utilizate de către evaluatori autorizați. Metoda bazată pe venit reprezintă una dintre cele trei categorii de abordări ale evaluării drepturilor asupra proprietății imobiliare (IVS300, SEV 100). Abordarea prin venit presupune, în principiu, convertirea fluxurilor de numerar viitoare, generate de proprietatea în cauză, în valoare. În contabilitate (IAS 16), estimarea valorii unui activ prin însumarea fluxurilor de numerar actualizate cu fluxul de numerar actualizat din cedarea activului la sfârșitul perioadei de viață utilă, presupune estimarea valorii de utilitate. Deci, atât valoarea de piață estimată prin aplicarea metodei bazate pe venit, prezentată în standardele de evaluare, cât și valoarea de utilizare prezentată în standardele de contabilitate (IAS 16) presupun aceleași etape de parcurs în estimarea lor.

În cazul evaluării proprietăților imobiliare specializate pentru un anumit tip de activitate, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea desfășurată sau previzionată a entității și care ar fi alocată proprietății imobiliare respective (IVS). Deoarece este dificil în a stabili partea de flux de numerar ce revine proprietății imobiliare (construcție+teren) din fluxul de numerar al entității (venitul obținut de întreprindere este rezultatul tuturor activelor antrenate în activitate), în evaluare se acceptă ca acesta să fie estimat la nivelul economiei de cost, pe care altfel l-am suporta prin închiriere. Chiar și standardul de contabilitate IFRS 13 precizează că, în cazul în care fluxurile de numerar aferente activului în cauză nu pot fi identificate, se apelează la fluxurile de numerar aferente unității generatoare de numerar în care este cuprins și activul respectiv (ca de exemplu: linie tehnologica care cuprinde utilajul; proprietatea imobiliară; însăși societatea comercială), după care o parte din valoare se alocă activului. Fluxul de numerar posibil de încasat cu care vom opera în cadrul acestei evaluări este chiria de piață. În mod firesc chiria nu poate fi substanțial diferită de chiriile curente care sunt plătite pentru spații comparabile, cu cheltuieli comparabile, din zona respectivă. Chiriile care sunt considerate părținitoare sau cele care nu țin cont de condițiile pieței trebuie neglijate.

Metoda pare la prima vedere destul de simplă, dar la transpunerea ei în practică evaluatorul trebuie să desfășoare o muncă complexă de investigație a pieței regionale. Informații privind veniturile, gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare prezente, trecute sau tendințele viitoare sunt obținute în urma unor interviuri cu proprietarii, chiriașii, creditorii, agenții imobiliare etc., precum și în urma lecturării unor contracte, studii, publicații, registre de specialitate etc. Baza de date rezultată în urma acestor investigații reprezintă un suport important în raționamentul profesional al evaluatorului. Ofertele privind chiriile, cu toate că reprezintă o sursă verificabilă, în multe situații trebuie ajustate și aduse la valoarea de piață. Nivelul acestor ajustări este dictat de studiile de piață, pentru proprietăți similare cu proprietatea evaluată. Prin neocuparea integrală a suprafeței de închiriat sau a neîncasării chiriei se înregistrează o pierdere care va diminua venitul potențial din chirie. Gradul de neocupare depinde de caracteristicile fizice ale proprietății, de calitatea chiriașilor, de condițiile economice generale și locale, de raportul curent sau previzionat dintre cerere și ofertă. Studiile publice pot indica un anumit grad de neocupare pentru proprietăți similare. În urma cercetării pieței evaluatorul poate ajunge la cote diferite, putându-le utiliza pe acestea în baza argumentelor aduse.

**Tabelul 2 – Chiria practică în zonă pentru acest tip de proprietate**

Nr crt.	Destinație	Localizare	Suprafața	Utilități	Teren aferent	Chirie pe lună
1	Spațiu de producție sau depozit cu birouri	Mureșeni, Tg. Mureș	794 mp	canalizare, curent trifazat, încălzire cu aeroterme, instalații de supraveghere	2000mp	2,5 €/mp
2	Hala de producție depozitare metalica	Lîngă Azomureș, Tg. Mureș	2500 mp	curent tribazic, fără încălzire, fără apă	3000	1,5 €/mp
3	Hala de producție depozitare metalica	Strada Barajului, Tg. Mureș	1300 mp	apa, gaz, curent, telef./internet	curte cu parcare	3,5 €/mp
4	Hală de producție depozitare metalica	Strada Depozitelor, Tg Mures	300 mp	apa, gaz, încălzire, curent, internet	Parcare betonată	2,7 €/mp

*Sursă: -Valorii rezultate după analiza pieței zonale de către autori*

Având în vedere faptul că hala-depozit nu dispune de încălzire, cât și starea tehnică a acesteia, în raport cu celelalte hale metalice prezentate în tabelul 2, am apreciat chiria pentru hala avută în studiu la 2 euro/mp, apropiată ca valoare de chiria de la poziția 2 din tabel. În urma

analizei chiriei birourilor din zonă, rezultă o valoare cuprinsă între 4-5 euro/mp. Conform publicațiilor unor societăți specializate din România în studiul pieței, rezultă că chiria pentru birouri se situează între 7-10 euro/mp. În opinia evaluatorului autorizat acest nivel al chiriei corespunde doar birourilor din zona ultracentrală, nu și celor din zona periferică.

În vederea capitalizării (anuitate fixă a venitului) sau actualizării fluxurilor nete de numerar mai întâi are loc estimarea ratei de capitalizare, respectiv de actualizare. Rata de capitalizare sau rata de actualizare adecvată pentru o proprietate imobiliară se recomandă a fi estimată în urma analizei ratelor din tranzacțiile de piață. Astfel, se are în vedere (IVS 230, SEV230):

- tranzacțiile ar trebui să fie relativ recente, reflectând cât mai corect condițiile actuale ale pieței. Proprietățile selectate ar fi bine să fie compatibile cu cea evaluată atât din punctul de vedere al localizării, al calității construcției cât și al altor caracteristici;
- veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criteriile comune atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru cele comparabile, în condiții de finanțare și piață similare.

**Tabelul 3 – Calculul ratei de actualizare, pe baza comparabilelor selectate**

Elemente	Proprietăți similare necesare pt stabilirea lui				Media
	c				
Data tranzacției (anunțului)	2018	2018	2018	2018	
Suprafața utilă (€)	1.000	3.000	2.600	2500	
Prețul tranzacției (€)	290.000	690.000	778.000	1.050.000	
Venitul brut potențial (€)	30.000	108.000	93.600	96.000	
Pierderi prin neocupare (€)	10%	10%	10%	5%	
Venit brut efectiv (€)	27.000	97.200	84.240	91.200	
Cheltuieli fixe (€)	1.890	6.804	5.897	5.000	
Cheltuieli variabile (€)	1.350	4.860	4.212	2.000	
Cheltuieli din exploatare (€)	3.240	11.664	10.109	7.000	
Venit net din exploatare (€)	23.760	85.536	74.131	84.200	
Rata de capitalizare ( $r_c = VNE/Preț$ )	8,193	12,396	9,528	8,019	9,53

*Sursă: - Valorii rezultate în urma calculelor efectuate de autori*

În cazul în care din tranzacțiile de pe piață nu pot fi selectate aceste rate, se poate avea ca reper fie costul mediu ponderat al capitalului întreprinderii, fie rata de îndatorare suplimentară a întreprinderii (în cazul unui nou împrumut). Ratele estimate pe baza acestui raționament trebuie ajustate cu o primă ce ține cont de riscurile asociate fluxurilor de numerar previzionate. De menționat este faptul că în stabilirea ratei de actualizare sau capitalizare nu se va ține cont de riscurile pentru care fluxurile de numerar au fost ajustate deja.



În ipoteza în care se consideră că fluxul de numerar rămâne constant și va fi realizabil o perioadă îndelungată, acesta poate fi capitalizat, obținându-se valoarea proprietății.

$$V_{\text{proprietatii}} = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{FN}{(1+r_a)^i} = FN * \sum_{i=1}^{\infty} \frac{1}{(1+r_a)^i} = \frac{FN}{r_c}$$

**Tabelul nr.4 Calculul valorii juste (de piață) prin metoda bazată pe venit**

Nr. crt.	Elemente	Suprafața utilă		
			Depozit	Servicii auto
	Chirii:		Chirie anuală (eur)	Chirie anuală (eur)
1	Chirie hala metalică	459,0 mp	11.015,1 (459*2*12)	24.783,975 (459*4,5*12)
2	Chirie birouri	170,8 mp	10.246,5 (170,8*5*12)	10. 246,5 (170,8*5*12)
3	Alte venituri		0	0
4=2+3	Venit brut 100% ocupate		20.167	35.030
5	Grad de ocupare		90%	85%
6=4-5	Venit brut efectiv			29.776
	Cheltuieli de exploatare			
	Cheltuieli fixe			
7	Impozit teren		1.496	1.496
8	Impozit construcție		0	0
9	· Asigurare		150	150
10	· Alte taxe			
11	Paznic (paza obiectiv)		4.903	4.903
12=7+8+9+10+11	Total cheltuieli fixe		6.549	6.549
	Cheltuieli variabile			
13	· Telefon, fax, Internet			
14	· Electricitate		0	
15	Gaz		0	
16	Apa		0	
17	Reparații întreținere anuală		2.000	3.500
18=13+14+15+16+17	Total cheltuieli variabile		2.000	3.500
19=11+18	Total cheltuieli		8.549	10.049
20=6-19	Venit net exploatare aferent proprietății		11.627	19.727
21	Rata de capitalizare a proprietății (%)		9,50%	13,5%
22=19/21	Valoarea capitalizată a proprietății		122.387	146.124,16
23	Cheltuieli transformare		0,00	25.000,00

Nr. crt.	Elemente	Suprafața utilă		
24	Valoarea terenului	544	31.572,30 (544*37)	31.572,30 (544*37)
24=22-23-24	Valoarea construcției		90.185	89.551,86
24	Valoarea construcției în lei		417.749	411.938,55

*Sursă: -Valorii rezultate în urma calculelor efectuate de autori*

Venitul brut potențial al halei – depozit (numerar încasat) este apreciat la nivelul chiriei estimate în urma studiilor pe piață și avându-se în vedere și starea tehnică a acesteia precum și evoluția ulterioară a chiriei. Venitul brut potențial al birourilor este, de asemenea, stabilit conform raționamentului prezentat anterior (zonă periferică) la 5 euro/mp. Informațiile publice (reviste de specialitate) indică un grad de neocupare cuprins între 10-15% pentru proprietăți imobiliare similare. În cazul studiat, în urma analizei pieței locale, gradul de neocupare este stabilit la limita inferioară, adică la 10%.

Cheltuielile fixe previzionate țin cont de faptul că nivelul acestora nu se modifică în funcție de gradul de ocupare. În cadrul cheltuielilor fixe am cuprins impozitul pe clădire anual 6.958 lei/an, adică 1.496 euro la un curs de 4,56 lei/euro la data de 31.12.2018. Cheltuielile cu asigurarea anuală a fost 682,05 lei, adică la un curs de 4,56 lei/euro ne rezultă o valoare de 150 euro/an. Tot în cadrul cheltuielilor fixe a fost cuprinsă și cheltuiala cu paza spațiului. La un salariu minim brut pe economie de 1.900 lei/lună-persoană ne rezultă o cheltuială de 22.800 lei/an pe persoană, adică 4.903 euro/an-persoană.

În cadrul cheltuielilor variabile previzionate am cuprins cheltuielile de exploatare al căror nivel depind de gradul de ocupare. Din cadrul acestor cheltuieli de exploatare, am preluat doar cheltuielile cu reparațiile și întreținerea, deoarece în urma cercetării mai multor contracte de închiriere din zonă, pentru acest tip de construcție doar aceste cheltuieli de exploatare cad în sarcina proprietarului. Conform informațiilor primite de la managementul entității, multe dintre cheltuielile cu întreținerea și reparațiile din trecut au fost efectuate în regie proprie. Ca atare, aceste cheltuieli înregistrate au fost minore.

Având în vedere starea tehnică și vârsta și cheltuielile înregistrate în contabilitate am apreciat aceste cheltuieli la nivelul 2.000 euro/an pentru varianta utilizării ca depozit. În varianta utilizării ca atelier de service auto degradarea este mai mare și, în consecință, am apreciat-o la valoarea de 3.500 euro/an.

Chiria pentru utilizarea alternativă ca și atelier service reparații auto a fost estimată în urma comparațiilor chiriei cerute de alte ateliere service auto, care dispun de elevator auto. Având în vedere faptul că în hala evaluată există un elevator, iar spațiul corespunzător pentru utilizare este de 18,75 mp, pentru întreaga suprafață a halei industriale ar fi nevoie, în condițiile respectării acestor dimensiuni, de minim 25 buc. Prețul unui asemenea elevator auto este de 1.000 euro (aproximativ 45.000 lei), rezultă că investiția minimă ar fi de 25.000 euro (având în vedere și cheltuielile de instalare).

Conform standardului de contabilitate IAS 16, terenul are o durată de viață nelimitată și ca atare nu se amortizează, el fiind înregistrat în contabilitate separat.

Dar construcțiile sunt închiriate împreună cu terenul de sub ele! Ca atare, estimarea valorii unei construcții prin metoda bazată pe venit presupune scăderea din valoarea proprietății a valorii terenului. În ipoteza în care terenul ar fi liber, prin metoda comparației s-a stabilit valoarea terenului la 37 €/mp.

### **3. OPINIA EVALUATORULUI PRIVIND VALOAREA JUSTĂ REZULTATĂ ȘI CONSECINȚELE AVUTE ASUPRA POZIȚIEI FINANCIARE ȘI A REZULTATULUI FISCAL**

Având în vedere respectarea condițiilor privind cea mai bună utilizare, adică ambele utilizări sunt posibile legal, fizic posibile, fezabile financiar și maxim profitabile evaluatorul apreciază valoarea construcției la 90.185 euro, adică 417.749 lei. În urma acestei reevaluări valoarea contabilă atribuită halei-depozit cu birouri încorporate este de 417.749 lei.

Cu aceeași valoare va crește rezerva din reevaluare și implicit capitalul propriu al entității.

Echipa de evaluare a estimat durata de viață economică la încă 25 de ani. În consecință, amortizarea anuală calculată pe baza valorii reevaluate va fi de 16.170 lei.

Din rezerva din reevaluare anual suma de 16.170 lei va fi trecută la rezultatul reportat, reprezentând surplus din reevaluare.

Conform articolului 26 din Codul fiscal, aliniatul 6, rezerva din reevaluarea mijloacelor fixe, inclusiv a terenurilor, se impozitează concomitent cu deducerea amortizării fiscale. Astfel, la rândul 8 din declarația 101 la elemente similare veniturilor va fi înregistrată suma de 16.170 lei.

#### 4. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

În cazul unor imobilizări corporale complet amortizate, dacă o comisie tehnică compusă din specialiști ai imobilizării respective consideră că aceasta poate fi utilizată în continuare, ea nu va fi scoasă din evidențele contabile, stabilindu-i-se prin reevaluare o nouă valoare și o nouă durată de viață economică.

Chiar și referențialul contabil internațional (IAS 16) menționează faptul că atunci când unele active au o valoare de piață și sunt tranzacționate pe aceasta, după o perioadă de funcționare egală cu durata de funcționare normală, prețul acestora nu poate fi neglijat, el fiind luat ca un reper în estimarea valorii reziduale. Datorită întreținerii, reparațiilor, modernizărilor aduse proprietății imobiliare durata de utilizare economică și valoarea reziduală se vor modifica, ca atare ele trebuie revizuite anual.

Confuziile privind conceptele durată de utilizare economică, durată de viață economică, durată de funcționare normală etc., aferente unei imobilizări corporale sau necorporale pot conduce la estimări eronate a deprecierei acestora și implicit a valorii juste.

În urma reevaluării imobilizărilor poziția financiară a entității pe piața de capital, a creditului etc. se va schimba. Din punct de vedere fiscal, în urma acestei acțiuni, rezultatul impozabil nu va fi afectat. În procesul de reevaluare a proprietății imobiliare, în cazul în care nu avem o piață activă pentru acesta și mai cu seamă în cazul generării de venit prin utilizarea atribuită, metoda adecvată considerată de către noi este cea bazată pe venit.

#### **Bibliografie:**

[1] **Appraisal Institute**, *The Appraisal of Real Estate*, Chicago, 2008, ISBN 978-973-0-11047-0

[2] **Borfoia T.A.**, *Noutăți privind modificarea politicii contabile referitoare la metoda de evaluare a activelor imobilizate*, Revista Finante Publice și Contabile , Nr2, Ed. Ministerul Finanțelor Publice, 2013, ISBN: 1582-9774.

[3] **Cernușca Lucian**, *Amortizarea imobilizărilor corporale în viziunea referențialului contabil național și a celui internațional*, nr 34, 2016, ISSN 2601-8985.

[4] *Hotărârea nr. 1496/2008 privind modificarea anexei la Hotărârea Guvernului nr. 2.139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.*

[5] *ORDIN Nr.1802 din 29 decembrie 2014 - pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate.*

[6] *ORDIN Nr. 470/2018 din 11 ianuarie 2018 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici*

*la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, precum și pentru modificarea și completarea unor reglementări contabile.*

[7] *ORDIN Nr. 2634/2015 din 5 noiembrie 2015 privind documentele financiar-contabile.*

[8] *Standardele de evaluarea bunurilor*, Ad. ANEVAR, 2018, ISBN 978-973-0-26124-0.

[9] *International Valuation Standards (IVS)*, Ed. International Valuation Standards Council, London, 2017, ISBN: 978-0-9931513-0-9.

[10] *Standarde internaționale de contabilitate*, Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate, 2000, ISBN: 973.590.264.8.

## Evaluation of a fully amortized building

**Bircea Ioan<sup>1</sup>,  
Baciu Rodica,**

*1 University of Medicine, Pharmacy, Sciences and Technology of Tg Mures, Romania*

*2 Bucharest University of Economic Studies, Romania*

**Abstract:** *The article analyses an economic phenomenon encountered by many entities in Romania where a tangible asset, after the full amortization of the original registration value, is still used. Due to the fact that no fiscal complications are desired, the management of the entities chooses an economic life of the tangible assets equal to the normal duration of operation. Thus, we can encounter the case when fully amortized tangible assets are further used in the performed activity, of course, due to their technical condition. The entity in this situation will re-evaluate the property, in most cases with the help of an authorized person. This revaluation process will result in a new book value and a new economic life period. The resulting surplus will be recorded in revaluation reserves, resulting in an increase in equity and a new financial position of the entity.*

**Keywords:** *fair value, income-based method, fiscal amortization, economic life period*

**JEL Classification:** 32

© 2018 Published by STUDIA UNIVERSITATIS PETRU MAIOR, SERIES OECONOMICA, issued on behalf of University of Medicine, Pharmacy, Sciences and Technology from Târgu Mureş, România

## 1. INTRODUCTION

According to the Order of the Ministry of Public Finance of Romania (OMFP 1802/2014), the fully depreciated or amortized tangible assets may be further used when a technical committee, competent in the field, acknowledges, based on the technical characteristics that this is possible.

However, the maintenance of tangible assets in use after running out of their normal service life, without the approval of a technical expert or a technical committee may be risky, because it may endanger life, health and the environment.

According to the accounting regulations (OMFP 2861/2009), the removal from the accounting records of a fixed asset is possible when either it was sold or it was found to be missing or when the technical committee acknowledges that it can no longer be used due to depreciation and proposes the decommissioning (Order of the Ministry of Public Finance of Romania 2634 / 2015).

In the estimation of total depreciation (age-long-life method), the authorized evaluators use the concepts of economic life, actual age (in some cases equal to the chronological age), physical life.

Depreciation of the construction = (Effective age/economic life)\*cost of replasament

For entities, their management determines their economic lifetime (DVE) according to a number of factors. Since 2008, the Appraisal Institute has presented the following factors:

- physical factors: quality of construction, climatic conditions of the area, use of property, level of maintenance, wear out rate of the building components;
- functional factors: energy efficiency, building design, architecture, rate of change of building technologies;
- economic factors: demand and supply on the market, life cycle of neighbouring buildings, and so on.

According to the presentation factors by the Appraisal Institute it can be deduced that there is no restriction of the economic life! Thus, for the same type of building, another entity may assign another economic lifetime (DVE).

The authorized evaluators assess the economic life of a building as beginning from the time when the construction is complete and ending at the time when the building no longer

contributes to the value of the tangible property (no longer contributes to the value of the site for its best use). In the calculation of the physical depreciation estimate, for both long life and short life components, the useful lifetime (DVU) is used. It basically reflects the period of time when a construction or a component of a building can reasonably be considered as fulfilling the function for which it was designed.

$$\text{Depreciation of subsystem} = (\text{Effective age/useful life}) * \text{cost of replasament}$$

In order to accurately estimate physical depreciation by authorized assessors, the Institute for Research in Constructions in Romania has developed a Guidebook describing coefficients of normal physical wear and tear in Fixed Assets in Category I, giving useful life for different subsystems of construction

**Table 1- Basis of designing structures, useful life (designed) for building structures according to SREN 1990/2004**

Category of the duration of the	The projected lifetime of the construction structure in	Example
5	≥ 100	Structures for monumental buildings and important engineering buildings
4	50 - 100	Structures for buildings and other current
3	15 - 30	Structures for agricultural constructions or
2	10 - 25	Removable structural parts
1	10	Temporary structures

*Note –The structures or parts of structures that can be dismantled for reuse will not be considered as temporary.*

In the accounting, depreciation (loss) of a tangible or intangible asset is estimated by comparing the accounting value with the realization value (calculated as the maximum of the sale price and the value of use). If the difference between the two values is negative, it is recorded as depreciation.

The same reasoning is also found for authorized valuers when estimating total depreciation by the takeover method. According to this method, depreciation is the result of a comparison of the replacement cost with the sale price of a similar construction.

According to the accounting regulations (OMFP 1802/2014, paragraph 1339, IAS 16), the estimated period (or number of pieces) in which an asset is available to be used in the entity is considered as economic life. As with the economic life of the valuation and the duration of the



economic use, the periodic review of the assessment takes into account the changes in the physical, functional and economic factors.

In Romania, due to tax legislation, most entities chose a duration of economic use equal to that allowed for fiscal purposes (normal use time). The period during which the original registration value of fixed assets is recovered by amortization is the normal operation period (Government Decision 1496/2008). Normal operation periods are administrative periods established between a maximum and a minimum value (Government Decision 1496/2008).

Annual Depreciation expense = (Asset cost – Residual Value) / Useful life of the asset

Tax depreciation = Asset cost (Acquisition cost of asset etc.) / Normal operation period

As specified in OMFP 1802/2014, the amortized value is equal to the entry value or revalued amount. From where, we deduce that the residual value (calculated after the expiration of economic use) is considered to have a negligible value.

Consequently, we can face three possible situations:

- a. the duration of the economic life is longer than the normal operation period, in which case the accounting amortization is less than the tax amortization;
- b. the duration of the economic life is shorter than the normal operation period, in which case the accounting amortization is higher than the tax amortization. It is worth noting in this case that only tax amortization is tax deductible;
- c. the duration of the economic life is equal to the normal operation period, in which case the accounting amortization is equal to the tax amortization;

The same reasoning can be found in the authorized assessors in estimating the total depreciation by the takeover method on the market. This method compares the replacement cost with the sale price of a similar building.

As we have already mentioned, in order to avoid tax complications, accounting amortization is calculated in the sense that the economic lifetime is equal to the normal duration of operation so that the net book value is null and that asset, due to its technical state may be used for many years. In this case, the entity will need to re-evaluate it. In the case of the revaluation of the tangible fixed asset, a new value (re-evaluated value) is assigned to it, and also a new period of economic use (Cenușca, 2007).

The re-evaluated amount of the tangible assets will be amortized during the economic lifetime which is estimated, again, by the technical commission. It will be recorded in the accounting documents starting from the month following that for which the revaluation (Tax Code art.24; OMFP 1802/2014) has been performed. This additional value, the result of the difference between the re-evaluated accounting value (fair value) and the accounting value resulting from the cost of acquisition or production, will be recorded in the revaluation reserves, increasing the equity (Borfoia, 2013).

The difference between the amortization calculated from the revaluation and the amortization calculated according to the original cost of the asset (which has a null value) may be gradually transferred from the revaluation reserve (account 105) to the carried forward result (account 1175 „*The carried forward result representing the surplus of the revaluation reserves*”) when the entity has opted for this regime.

These earnings will be considered a component assimilated to the corporate tax expense and will be recognized in 101 tax return form (row 8 - items similar to income). This income will therefore cancel the amortization expense, thus not affecting the corporate tax.

## **2. ESTIMATION OF THE FAIR VALUE OF A CONSTRUCTION USING THE INCOME-BASED METHOD**

The performed study involves the valuation at a fair value (market value) of a warehouse-hall, which also includes offices with a metallic structure, based on the income-based method. The evaluated construction is fully depreciated, the net book value is null. The economic use time has been set at the normal service life. According to the Fixed Assets Catalog and normal operating times it is 16-24 years old. Considering the factors listed above, for this type of construction, the management decided that the normal use time should be 16 years.

According to the definition of fair value in IFRS 13, it is closer to the definition of market value described in the valuation standards (SEV 100) and used by real estate property evaluators. Frequently, in the case of an active market, the direct comparison method is used for estimating market value (fair value). Even in IAS 16 it is stated that the amount that would be obtained by selling the asset after the normal use period is taken into account in estimating the residual value. This value is in principle the result of comparisons with similarly traded property.

According to the accounting regulations (Order of the Ministry of Public Finance of Romania -OMFP 1802/2014, art. 75.2) in cases where due to the specialized nature of the assets or the

reduced trading frequency there are no market data, the fair value can be determined by other methods used by the authorized evaluators. The income-based method is one of the three categories of property evaluation approach (IVS300, SEV 100). The income approach involves in principle the conversion of the future cash flows generated by the property concerned into value. In accounting (IAS 16), estimating the value of an asset by adding up the updated cash flows to the updated cash flow from the disposal of the asset at the end of its useful life requires estimating the utility value. Therefore, both the market value estimated by applying the income-based method described in the valuation standards and the use value described in the accounting standards (IAS 16) require the same steps.

In the case of specialized buildings for a particular type of activity, the income is often represented by the actual or potential cash flow deriving from the entity's developed or projected activity that would be allocated to the property concerned (IVS). Because it is difficult to calculate the cash flow portion of the real estate (construction + land) in the entity's cash flow (the income earned by the enterprise is the result of all the assets involved in the business), the valuation allows it to be estimated at the level of cost savings that we would otherwise incur by renting. Instead, IAS 13 states that if the cash flows of the asset concerned cannot be estimated, the cash flows of the cash-generating unit in which the asset is included are used (for example: a technology line comprising the installation, the real estate, the commercial company itself). The possible cash flow to be collected that we can use for this evaluation is the market rent. Naturally, the rent cannot be substantially different from the current rents that are paid for comparable assets, with comparable expenses, from that area.

The rents that are considered biased or those that do not take into account the market conditions should be neglected.

The method seems at first glance fairly simple, but when it is put into practice, the evaluator has to carry out a complex research of the regional market. Information on income, occupancy rate, past, present or future operating expenses are obtained from interviews with owners, tenants, lenders, real estate agents, and so on, as well as after reading contracts, studies, publications, specialized registers, and so on. The database resulting from these investigations is an important support in the evaluator's professional judgment. The rental offers, although they are a verifiable source, in many situations need to be adjusted and brought to market value. The level of these adjustments is dictated by market studies for property similar to the property being

evaluated. Due to the total vacancy of the rented area or the failure to collect the rent, a loss is registered, that will diminish the potential rental income.

The degree of vacancy depends on the physical characteristics of the property, the quality of the tenants, the general and local economic conditions, the current or forecasted supply / demand ratio. The public studies may indicate a certain degree of vacancy for similar property. Upon the market research, the evaluator can obtain different rates, and can use them as a result of the arguments put forward.

**Table 2 –Rent obtained in the area for this kind of property**

Current no.	Use	Location	Surface	Utilities	Appertaining land	Monthly rent
1	Production area or warehouse with offices	Mureşeni, TgMureş	794 square meters	sewerage, three-phase current, air-heating, surveillance installations	2000 square meters	2,5 EUR/ square meter
2	Metallic warehouse production hall	Near Azomureş, TgMureş	2500 square meters	three-phase current, without heating, without water	3000	1,5 EUR/ square meter
3	Metallic warehouse production hall	Barajului street, TgMureş	1300 square meters	water, gas, electricity, telephone / internet	Yard with parking lot	3,5 EUR/ square meter
4	Metallic warehouse production hall	Depozitelor street , TgMures	300 square meters	water, gas, heating, electricity, internet	Concrete paved parking lot	2,7 EUR/ square meter

*Source: - The results obtained after the analysis of the zonal market by the authors*

Considering the fact that the warehouse-hall does not have heating as well as its technical condition, compared to the other metallic warehouses specified in Table 2, we estimated the rent for the hall taken into consideration in the study at 2 EUR / square meter, close to the value of the rent from the heading 2 of the Table.

According to an analysis of office rents in the area, a value between 4-5 EUR / square meter is obtained. According to the publications of a Romanian company specialized in the market study, it results that the office rent is between 7-10 EUR / square meter. According to the opinion of the authorized evaluator, this level of rent corresponds only to offices in the central area and not to those in the peripheral area.

For the purpose of capitalization (fixed income annuity) or updating of net cash flows, the capitalization and discount rate is first estimated. The capitalization rate or the appropriate

discount rate for a real estate property is recommended to be estimated by analysing the market transaction rates. Thus, are taken into consideration (IVS 230, SEV230):

- the transactions that are relatively recent, reflecting as accurately as possible the current market conditions. The selected properties should be compatible with the one rated for location, quality of construction and other features;
- the revenues and expenditures that have been estimated according to common criteria for both the property to be evaluated and comparable property under similar financing and market conditions.

**Table 2 – Calculation of the discount rate**

Elements	Similar property necessary for the calculation of $r_c$				Average
	2018	2018	2018	2018	
Transaction (announcement) date	2018	2018	2018	2018	
Net area (EUR)	1.000	3.000	2.600	2500	
Transaction price (EUR)	290.000	690.000	778.000	1.050.000	
Gross potential income (EUR)	30.000	108.000	93.600	96.000	
Loss by vacancy (EUR)	10%	10%	10%	5%	
Gross actual income (EUR)	27.000	97.200	84.240	91.200	
Fixed expenses (EUR)	1.890	6.804	5.897	5.000	
Variable expenses (EUR)	1.350	4.860	4.212	2.000	
Operating expenses (EUR)	3.240	11.664	10.109	7.000	
Operating net income (EUR)	23.760	85.536	74.131	84.200	
Capitalization rate ( $r_c = VNE/Price$ )	8,19%	12,39%	9,52%	8,02%	9,53%

Source: -Values resulting from calculations made by authors

If these rates cannot be selected from market transactions, either the weighted average cost of the enterprise's capital or the enterprise's additional borrowing rate (in the case of a new loan) can be used as a benchmark. The estimated rates based on this reasoning should be adjusted with an allowance that takes into consideration the risks associated with the projected cash flows. It is worth noting that the calculation of the discount or capitalization rate will not take into account the risks for which cash flows have already been adjusted.

In the assumption that the cash flow is considered to be constant and can be obtained for a long period of time, it can be capitalized to obtain property value.

$$V_{\text{of the property}} = \sum_{i=1}^{\infty} \frac{FN}{(1+r_a)^i} = FN * \sum_{i=1}^{\infty} \frac{1}{(1+r_a)^i} = \frac{FN}{r_c}$$

Table no. Calculation of fair value using the income-based method

	Elements	Net surface		
			Ware-house	Auto services
	Rents:		Annual rent (EUR)	Annual rent (EUR)
1	Rent of the metallic hall	459,0 square meters	11.015,1 (459*2*12)	24.783,975 (459*4,5*12)
2	Rent for offices	170,8 square meters	10.246,5 (170,8*5*12)	10.246,5 (170,8*5*12)
3	Other income		0	0
4=2+3	100% gross income occupied		20.167	35.030
5	Occupancy degree		90%	85%
6=4-5	Gross actual income			29.776
	Operating expenses			
	Fixed expenses			
7	Land tax		1.496	1.496
8	Construction tax		0	0
9	· Insurance		150	150
10	· Other taxes			
11	Guardian (site guarding)		4.903	4.903
12=7+8+9+10+11	Total fixed expenses		6.549	6.549
	Variable costs			
13	· Phone, fax, internet			
14	· Electricity		0	
15	Gas		0	
16	Water		0	
17	Annual maintenance repairs		2.000	3.500
18=13+14+15+16+17	Total variable costs		2.000	3.500
19=11+18	Total expenses		8.549	10.049
20=6-19	Net operating income for the property		11.627	19.727
21	Capitalization rate of the property (%)		9,50%	13,5%
22=19/21	Capitalization value of the property		122.387	146.124,16
23	Transformation costs		0,00	25.000,00
24	Value of the land	544 square meters	31.572,30 (544*37)	31.572,30 (544*37)
24=22-23-24	Value of the construction		90.185	89.551,8
24	Value of the construction in lei		417.749	411.938,5

Source: -Values resulting from calculations made by authors

The potential gross income of the hall - warehouse (cash received) is the result of the rent estimated as a result of market studies and taking into consideration both its existing technical state and its subsequent evolution. The potential gross revenue of the offices is the result of the rent estimated as a result of the analysis of the local market (peripheral area) at 5 EUR/ square meter.

The public information (specialized magazines) indicates a degree of vacancy ranging between 10-15% for similar real estate. The evaluator, after the local market research, can obtain different rates and can only use them based on serious arguments. In the studied case, after the market analysis, the vacancy rate is calculated at the lower limit - 10%.

The projected fixed costs take into consideration the fact that their amount does not change depending on the degree of occupancy. Within the fixed expenses we included the annual property tax of 6,958 lei / year, meaning 1496 euro at a rate of 4.56 lei / EUR on 31.12.2018. The expenditure on annual insurance was 682.05 lei, and at a rate of 4, 56 lei / EUR, we have a value of 150 EUR/year. Also in the fixed expenses was included the expense with the site guarding. At a minimum gross salary of 1,900 lei / month-person, we have an expense of 22,800 lei / year per person, meaning 4,903 EUR / person.

Within the projected variable expenditures, we included the operating expenses with an amount depending on the occupancy degree. From these operating expenses, we have only taken over the repair and maintenance costs because, as a result of analysing several rental contracts in the area, for this type of construction only these operating costs are the responsibility of the owner. According to the information received from the entity management, many maintenance and repairs in the past have been carried out by the owners. As such, these registered expenses were small.

Taking into account the technical condition and the age and the expenses recorded in the accounting records, we appreciated these expenses at the amount of 2,000 EUR / year for the use as a warehouse. In the case of using it as a service workshop, the degradation is higher and consequently we appreciated it at the amount of 3,500 EUR / year.

The rent for the car service workshop was calculated in comparison with the rent requested by other service workshops, which in principle had a car lift. Considering the fact that there is car lift in the hall and an appropriate space for use of 18.75 square meters, for the entire industrial hall would be needed, if this size is taken into consideration, at least 25 pieces. The price of such

a car lift is 1,000 EUR (approximately 45,000 lei), so that the minimum investment would be 25,000 EUR (also taking into consideration the installation costs).

According to IAS 16, the land has an unlimited life and as such it is not depreciated and will be recorded separately in the accounting records. But the buildings are rented together with the land beneath them. As such, estimating the value of a construction by the income-based method results in the decrease in the value of the land property value. If the land was free, the value of the land was calculated by the comparison method at 37 EUR / square meter.

### **3. THE RESULTING FAIR VALUE AND THE CONSEQUENCES ON THE FINANCIAL POSITION AND THE TAX RESULT**

Considering the best use conditions, meaning that both uses are legally possible, physically possible, financially feasible and maximally profitable, the evaluator estimates the value of the construction at 90,185 EUR, meaning 417,749 lei. As a result of this revaluation the book value for the warehouse hall with included offices is 417,749 lei.

The same value will increase the revaluation reserve and, implicitly, the entity's own equity.

The evaluation team estimated the economic life for another 25 years. As a result, the annual amortization calculated according to the re-evaluated value will be 16,170 lei. From the revaluation reserve, the amount of RON 16,170 will be transferred to the carried forward earnings representing the revaluation surplus. According to article 26 of the Tax Code, paragraph 6, the revaluation reserve of fixed assets, including land, is taxed at the same time as the deduction of tax depreciation. Thus, at the 8-th line of the 101 Tax return form - to items similar to the revenues the amount of 16,170 lei will be included.

### **4. CONCLUSIONS AND PROPOSALS**

In the case of fully amortized tangible assets, if a technical committee of experts specialized on this kind of tangible asset considers that it can be further used, it will not be removed from the accounting records, being established, by revaluation, a new value and a new duration of economic life.

Even the International Accounting Interpretation (IAS 16) mentions that when some assets have a market value and are traded according to it, after a period equal to their normal operational life, their price cannot be neglected, being taken into consideration as a benchmark in



estimating the residual value. Due to maintenance, repairs, improvements to real estate, the duration of economic use and residual value will change, so they need to be reviewed annually.

Confusion over concepts of useful life, economic life, normal operation period, etc., related to a tangible or intangible asset, may lead to an erroneous calculation of their value. Upon the revaluation, the entity's financial position on the capital market, credit, etc. will change. From the tax point of view, the taxable result will not be affected by this action.

In the real estate revaluation process, if we do not have an active market for it, and especially in the case of revenue generated by the assigned use, we consider that the appropriate method is the income-based one.

#### **Bibliography:**

- [1] **Appraisal Institute**, The Appraisal of Real Estate, Chicago, 2008, ISBN 978-973-0-11047-0.
- [2] **Borfoia T.A.**, Changes in accounting policy regarding the method of evaluation of fixed assets, Public Finance and Accounting Magazine, 2-nd Issue, Publishing House of the Ministry of Public Finance, 2013, ISBN: 1582-9774.
- [3] **Cernușca Lucian**, Depreciation of tangible assets for the national and international accounting reference, nr 34, 2016, ISSN 2601-8985.
- [4] Decision no. 1496/2008 amending the Annex to the Government Decision no. 2.139/2004 for the approval of the Catalogue for the classification and the normal operating durations of the fixed assets.
- [5] ORDER no.1802 as of 29 December 2014 - for the approval of the Accounting Regulations on individual annual tax return forms and consolidated annual tax return forms.
- [6] ORDER no. 470/2018 as of 11 January 2018 on the main aspects related to the preparation and submission of the annual tax return forms and the annual accounting reports of the economic operators to the territorial units of the Ministry of Public Finance, as well as for the modification and completion of some accounting regulations.
- [7] ORDER no. 2634/2015 as of 5 November 2015 on financial-accounting documents.
- [8] Standards of assets evaluation, Ad.ANEVAR, 2018, ISBN 978-973-0-26124-0.
- [9] International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Council Publishing House, London, 2017, ISBN: 978-0-9931513-0-9.
- [10] International Accounting Standards, the International Accounting Standards Committee, 2000, ISBN: 973.590.264.8.