

EVALUAREA ÎN CONTEXTUL REFORMEI CONTABILE

BUZU OLGA,
*doctor habilitat în economie, șef al Serviciului
evaluarea bunurilor imobile,
Agenția Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova*

PEDINA LILIA,
*evaluator certificat,
Întreprinderea de Stat “Cadastru”*

Abstract: *The paper describes one of the important issues in the application of the International Standards of Financial Reporting – the valuation of enterprises assets according to their fair value. The aim of the paper is to explore the theoretical aspects of property valuation, the role and main approaches in calculation of fair value, as well as the possibilities to implement the concept of “fair value” in the Republic of Moldova.*

Key words: *Property valuation, valuation approaches, fair value, valuation for financial reporting.*

Introducere

În prezent în Republica Moldova se implementează noile Standarde de contabilitate, care intră în vigoare din 01.01.2015 [1, pct.2]. Standardele date sunt elaborate întru asigurarea mai bună a corespunderii practicii naționale de contabilitate cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (International Standards of Financial Reporting - IFRS). Una din temele importante ale Standardelor prezintă evaluarea activelor întreprinderilor la valoarea justă.

Articolul dat este elaborat în scopul elucidării noțiunii “valoarea justă” și a cerințelor specifice evaluării în scop de raportare financiară, cum ar fi: ierarhia datelor de intrare, metodele și tehnicile de estimare a valorii juste. În cadrul acestui articol de asemenea vom remarca cele mai frecvente și de “rezonanță” probleme cu care se pot confrunta în practică evaluatorii. Subiectul abordat în mare parte se referă la evaluarea imobilizărilor corporale (mijloace fixe), categorie pentru care cel mai des se solicită acest serviciu.

Scopurile evaluării și tipurile de valori estimate pentru raportarea financiară

Evaluarea pentru raportarea financiară în conformitate cu IFRS se efectuează în vederea stabilirii valorii activelor businessului sau activelor întreprinderilor. Standardele IFRS diferă în mod semnificativ de standardele naționale de contabilitate (SNC), aplicate în Republica Moldova până la 01.01.15 (standardele «vechi»), care se baza pe principii de costuri. Totuși, una dintre principalele diferențe între IFRS și SNC vechi este de fapt utilizarea conceptului

"valoarea justă" "care este similar, în general, cu conceptul valoare de piață" [2, p.99]. Valoarea de piață a activelor poate fi determinată doar printr-o evaluare independentă. Estimarea în scopul IFRS, în unele cazuri, poate fi obligatorie, cum ar fi atunci când pentru evidența contabilă este ales modelul bazat pe valoare justă. În alte cazuri, atragerea evaluatorilor independenți pentru aprecierea valorii juste ar putea fi utilă pentru mediul de afaceri, deoarece reduce munca contabililor și costurile pentru audit.

În continuare vom identifica scopurile contabile specifice pentru care poate fi solicitată evaluarea:

- adoptarea principiilor internaționale de raportare financiară. Estimarea pentru IFRS se efectuează pentru a reflecta valoarea justă a activelor imobilizate și pentru a obține în rezultat caracterizarea adecvată a situației patrimoniale a întreprinderii ;
- combinare de întreprinderi. Evaluarea în acest scop se efectuează pentru a reflecta în mod corect valoarea (justă) a activelor achiziționate;
- calcularea cheltuielilor cu amortizarea activului. În acest caz se determină valoarea reziduală sau valoarea amortizabilă;
- determinarea deprecierei. Această evaluare este, de obicei necesară în cazul înrăutății situației economice. În situația dată se estimează valoarea recuperabilă;
- alte.

Scopul evaluării este stabilit de evaluator împreună cu beneficiarul serviciilor de evaluare și în funcție de acesta este identificat tipul valorii estimate. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, prevăzute de standardele de contabilitate, includ „valoarea justă, valoarea reziduală și valoarea recuperabilă” [2, p.96].

Evaluările pentru evidență contabilă cel mai frecvent sunt solicitate pentru determinarea valorii juste. Termenul de „valoare justă” este traducerea expresiei anglo-saxone „fair value”, care, din punct de vedere literar, corespunde mai degrabă „valorii sincere” sau „valorii loiale” [7, p.307]

Noțiunea de valoare justă, după cum este menționat de autori, este foarte aproape de conceptul „valoare de piață”. Astfel în Standardul Internațional de Contabilitate (IAS) 16 se declară că “valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor pe piață” [4, p.32]. Totodată, valoarea justă, conform IFRS, “este un concept diferit de valoarea justă, definită și comentată în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) - Cadrul general” [2, p.93]

Cerințe specifice privind evaluarea pentru raportarea financiară

În cazul evaluării imobilizărilor corporale pentru raportarea financiară, evaluatorii trebuie să respecte prevederile IFRS-rilor aplicabile (IAS 16, IAS 36, IAS 40). Din 01.01.2013 a intrat în vigoare IFRS 13 *Evaluarea la valoarea justă*,

care întrunește principiile de bază ale estimării valorii juste. Acest standard oferă explicații detaliate privind conceptul valoare justă și totodată stipulează expres cerințele specifice contabile privind evaluarea activelor (imobilizărilor corporale). În cele ce urmează sunt prezentate într-o formă sintetizată “normele” ce trebuie aplicate în procesul de estimarea a imobilizărilor corporale.

Astfel, pentru asigurarea unei evaluări veridice IFRS 13 [4, p. 72-90] și IVS 300 [2, pct.G4 - G5] prezintă o ierarhie a datelor de intrare, care în principiu constituie și baza informațională *necesară* pentru selectarea și utilizarea abordărilor metodologice privind estimarea valorii juste. Ierarhia datelor constă din trei nivele:

- primul nivel - datele de intrare preferabil a fi utilizate în procesul de evaluare sunt „prețurile cotate (neajustate) pe piețe active pentru active și datorii identice, la care entitatea are acces la data de evaluare ” [4, p.76];
- al doilea nivel - „date de intrare, altele decât cotațiile de preț cuprinse la nivelul 1, care sunt observate pentru active sau datorii, fie direct sau indirect” [2, p.99];
- al treilea nivel – “date de intrări neobservabile pentru activ sau datorie”. [2, p.99];

Pentru o interpretare mai simplă a ierarhiei valorii juste informația de mai sus a fost sistematizată în tabelul 1.

Tabelul 1. Ierarhia datelor de intrare

Indicatori	Date de intrare		
	<i>Nivel 1</i>	<i>Nivel 2</i>	<i>Nivel 3</i>
Tipul datelor	<i>Observabile</i>	<i>Observabile</i>	<i>Neobservabile</i>
Comparabilitatea datelor	<i>Identice</i>	<i>Similare (analogice)</i>	<i>Analogice sau Necomparabile</i>
Exemple de date	<i>Valuta străină, acțiuni și obligații cotate</i>	<i>Imobilizări corporale (bunuri imobile standarde, ex. de tip serie – apartamente, alte)</i>	<i>Imobilizări corporale (bunuri imobile cu destinație specială), acțiuni necotate</i>

Sursa: elaborată de autori în baza [9]

Ierarhia valorii juste dă cea mai mare prioritate cotațiilor de prețuri (neajustate) de pe piețele active pentru active identice (datele de intrare de nivel 1) și o prioritate mai mică – datelor de intrare neobservabile (date de nivel 3). Disponibilitatea datelor de intrare și subiectivitatea lor relativă pot influența selectarea abordării de evaluare, de fapt în ierarhia valorii juste prioritate se acordă

datelor selectate pentru evaluare și nu metodelor de evaluare utilizate pentru a estima valoarea justă (fig. 1).

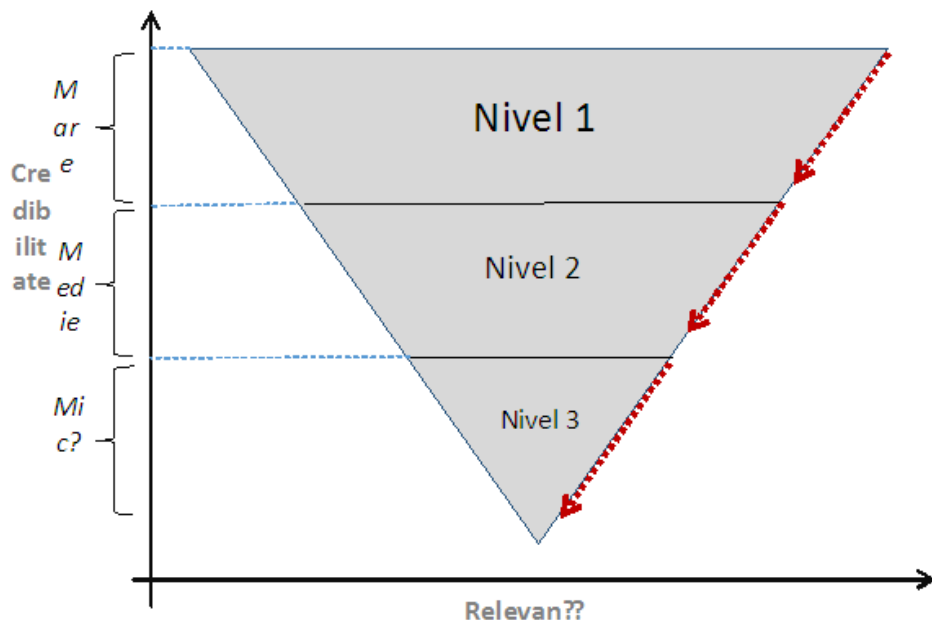


Figura 1. Prioritatea datelor de intrare

Sursa: elaborată de autori în baza [8, p.8]

În conformitate cu clasificarea datelor de intrare, atribuite la un anumit nivel, ierarhic, vor fi aplicate următoarele abordări metodologice:

- abordare bazată pe piață, care utilizează prețurile și alte informații relevante cu privire la operațiunile de piață cu active sau datorii identice sau similare;
- abordarea prin venit, în care veniturile viitoare (fluxuri de numerar din venituri și cheltuieli) sunt reduse la o singură valoare actuală (va fi utilizată în cazul imposibilității aplicării abordării de piață) ;
- Abordarea prin cost, prin care se calculează costul curent de înlocuire sau reproducere al activului, adică suma necesară pentru a înlocui activul în starea sa actuală (va fi utilizată în cazul imposibilității aplicării primelor două abordări) .

În acest context ținem să menționăm cerințele ce diferă considerabil de practica evaluării în alte scopuri. Așa dar, standardele contabile recomandă:

- utilizarea unei singure tehnici de evaluare;
- în cazul insuficienței informațiilor de piață și a unor eforturi de estimare rezonabile – se pot folosi mai multe tehnici;

- valorile obținute prin abordarea de cost, vor fi supuse unor teste de depreciere;
- la reconcilierea valorii nu va fi aplicată metoda ponderării, valoarea finală va fi egală cu rezultatul obținut prin cea mai relevantă, obiectivă și argumentată tehnică de evaluare;
- în funcție de necesitate, valoarea finală va fi alocată pe elemente bilanțiere (după cum sunt înregistrate sau vor fi înregistrate în contabilitate).
- valoarea finală va fi prezentată ca o mărime concretă și nu un interval de valori.

Luând în considerație aspectele prezentate mai sus, precum și practicile în domeniul evaluării, ne-am propus să verificăm în ce măsură poate fi respectat principiul ierarhiei valorii juste.

Ierarhia valorii juste și aplicarea ei practică

În continuare vom analiza posibilitatea aplicării în practică a ierarhiei datelor de intrare și abordărilor de estimare a valorii juste. IFRS 13 deși a intrat în vigoare recent 01.01.2013, deja este folosit pe scara largă în toată lumea. Pe teritoriul țărilor în curs de implementare a standardelor internaționale IFRS, cel mai activ este utilizat conceptul de reevaluare a mijloacelor fixe. Din considerentele relatate ne dorim să facem anumite precizări referitoare la ierarhia datelor de intrare aplicate pentru evaluarea imobilizărilor corporale (mijloacelor fixe) la valoarea justă.

Așa dar, când se practică o evaluare a activelor (mijloacelor fixe) în strictă conformitate cu cerințele impuse datelor de intrare, ne confruntăm cu o problemă, practic nu pot fi găsite date inițiale care să corespundă nivelului 1 (cu excepția anumitor grupuri de active, care sunt disponibile pe scară largă pe piață). Mai întâi, după cum reiese din definiție, datelor de intrare de nivel 1 nu se supun corecțiilor: “prețurile cotate pe o piață activă oferă cea mai sigură dovadă a valorii juste și, ..., trebuie utilizate fără ajustări pentru evaluarea valorii juste” [4, p. 77]. Prin urmare chiar și corecția pentru prețul de ofertă ajustat la prețul de vânzare (ex. negociere) deja nu ne permite atribuirea acestor date nivelului 1, sa nu mai vorbim de multitudinea de corecții ce urmează, atunci când se aplică abordarea de piață (metoda analizei comparative) pentru determinarea valorii de piață a activelor, care în terminologia de contabilitate va fi considerată drept valoare justă. În al doilea rând, după cum rezultă din definiția datelor de intrare de nivel 1 [4, p. 78], acestea trebuie să reprezinte prețuri pe o piață activă (principală sau cea mai optimă). Presupunem că condiția dată poate fi satisfăcută pentru următoarele grupe, apartamente tipizate (serii), vehicule, anumite tipuri de echipamente, dar nici de cum, pentru activele de producere sau cele cu caracter specific. În al treilea rând, datele de intrare de nivel 1 sunt prețuri pentru active identice, dar nu analogice, deși la reevaluarea activelor în majoritatea cazurilor pentru comparații sunt utilizate obiecte analogice.

Totuși care atunci este “sensul” acestui nivel ? Așa dar, datele de intrare de nivel 1 sunt accesibile pentru activele financiare și nici de cum pentru cele nefinanciare la care desigur se atribuie mijloacele fixe (imobilizările corporale).

Datele de nivel 2 sunt mai practice și frecvent utilizate, ele includ cotații de prețuri pentru active similare sau cotații de prețuri pentru active identice sau analogie pe piețele neactive, precum și alte date în afară cotațiilor de prețuri care pot fi observabile pe piață (spre ex. prețul 1 m.p. de construcție). Astfel în baza datelor de nivel 2, cu aplicarea abordărilor de piață, poate fi determinată valoarea de piață, care în termeni contabili va fi considerată drept valoare justă. De asemenea în baza datelor de nivel 2 poate fi determinată valoarea de piață a proprietății aplicându-se abordarea prin costuri. Această afirmație este valabilă doar în cazul în care cheltuielile de edificare sunt estimate pe baza informației de piață la data evaluării (oferte, prețuri curente). Astfel, numai în condițiile enunțate valoarea bazată pe costuri (valoarea de intrare, achiziționare) poate fi echivalată cu valoarea de piață și respectiv poate fi considerată ca justă (valoare de ieșire, vânzare). Dar în cazul în care pentru aplicarea abordării costului vor fi utilizate date de intrare învechite în timp (ex. UPVS (Culegerile Indicilor Comasași ai valorii de Reconstituire a Clădirilor și edificiilor editate în URSS în anii 1969-1971)), atunci valoarea obținută va fi valoarea de înlocuire și pentru ca respectiva să fie interpretată drept valoare justă, trebuie îndeplinită procedura de testare (verificare) la depreciere conform cerințelor standardelor.

Datele de intrare de nivelul 3 sunt colectate în situațiile în care, piața tipului de active evaluate, este slab dezvoltată sau nu există de fel. Potrivit standardelor chiar și în situația dată se păstrează cerința de a estima valoarea justă de pe poziția participanților pieței. Datele neobservabile reflectă ipoteza, care ar fi admisă de participanții pieței la determinarea valorii de ieșire a acestui activ, și anume se admite existența pieței. Ipoteza de risc include riscurile inerente într-o anumită tehnică de evaluare, spre exemplu metoda actualizării fluxului de numerar include riscul privind prognozarea veniturilor, precum și riscuri la determinarea ratelor de actualizare. Prin urmare constatăm că aplicarea tuturor tehnicilor abordării prin venituri se bazează pe date de nivelul 3. În unele cazuri se admite de utilizat informația întreprinderii drept date de nivelul 3, dar presupunând că aceste date ar fi acceptate de participanții pieței la determinarea valorii juste. Totodată la datele de nivel 3, se atribuie și informația extrasă din UPVS aplicată în cadrul abordării costurilor și determinării valorii juste. Doar că rezultatele obținute prin abordarea costului (UPVS), vor fi testate la depreciere conform [2, p.107-108].

Astfel constatăm că în prezent multe piețe funcționează defectuos, se observă un surplus de ofertă, o criza a supraproducerii, companiile se confruntă cu problema stocurilor. Ca urmare crește numărul tranzacțiilor de vânzare forțată. Aceste condiții exclud posibilitatea companiilor de a utiliza date de intrare de nivel 1, și complică procesul de estimare a valorii obiectelor reflectate în balanța contabilă. Totodată, după cum s-a menționat mai sus, chiar și atunci când pe piață

nu se găsesc date corespunzătoare sau acestea trebuie considerabil corectate, valoarea justă va fi estimată bazându-se în primul rând pe ipotezele conducerii întreprinderii referitor la fluxurile de venituri viitoare și riscurile asociate acestora. Și în cele din urmă, dacă abordarea prin venit nu este aplicabilă, atunci în calitate de valoare justă va fi considerată valoare de reconstituire (înlocuire). Abordările de evaluare menționate sunt reglementate de IFRS 13 (îndrumări de aplicare) și de IVS 300.

În vederea generalizării celor expuse, a fost efectuată o analiză a legăturilor între disponibilitatea datelor de piață (ierarhia datelor de intrare) și modului de estimare a imobilizărilor corporale la valoarea justă (tab.2).

Tabelul 2. Criterii de estimare a imobilizărilor corporale la valoarea justă în funcție de disponibilitatea datelor de piață

Criterii de estimare	Disponibilitatea datelor de piață	
	Date de nivel 2	Date de nivel 3
Abordări ale valorii	<i>Abordare prin piața</i>	<i>Abordări prin venit și prin cost</i>
Metode și tehnici de estimare	<i>Analiza comparativă a vânzărilor, costul de deviz (bazat pe date de piața)</i>	<i>Actualizarea fluxurilor de numerar, valoarea de înlocuire</i>
Elemente de calcul	<i>Prețul tranzacției sau ofertei, prețurile de piața, preț/oferta Im.p.</i>	<i>Fluxul de numerar, rata de actualizare, indicii comasași conform UPVS</i>
Aplicarea metodelor de calcul	<i>una metoda de calcul</i>	<i>două sau mai multe metode de calcul</i>
Reconcilierea valorii	<i>Rezultatul obținut prin metoda de calcul aplicată</i>	<i>Rezultatul obținut prin cea mai oportună metodă de calcul (Testul la depreciere pentru valoarea obținută prin abordarea costului)</i>
Alocarea valorii	<i>Alocarea valorii pe elemente bilanțiere</i>	
Raportarea valorii	<i>Prezentarea rezultatului ca o mărime concretă și nu un interval de valori</i>	

* Datele de nivel 1 nu pot fi utilizate pentru estimarea imobilizărilor corporale.

Sursa: elaborată de autori în baza [7]

Concluzii

Evaluarea imobilizărilor corporale pentru raportarea financiară este un proces ce trebuie să se conforme unor cerințe specifice standardelor de contabilitate [6, pag.4], dar în același timp să respecte reglementările tipice evaluării. Analizând posibilitatea aplicării practice a acestui tip de evaluare au fost

deduse un șir de deficiențe, dar în același timp a fost posibilă formularea unor concluzii și recomandări.

Așa dar, în temeiul celor expuse constatăm că valoarea justă și tot ce ține de acest subiect prezintă noutate și se află în proces de dezvoltare. În consecință avem o noutate greu de clarificat la nivel conceptual și mai greu de acceptat în practică. Discuțiile pro și contra valorii juste sunt impulsionate de dualitatea acestei valori care poate fi globală și obiectivă, dar în același timp subiectivă. În consecință valoarea justă este privită ca o valoare ce poate fi manipulată de manageri, incertă și greu de estimat.

Vom remarca faptul că totuși principalele probleme semnalate în procesul de evaluare pentru raportarea financiară sunt estimarea valorii juste pe piețele pasive, ilichide, precum și evaluarea imobilizărilor corporale cu destinație specială la valoarea justă. Foarte multe imobilizări corporale au un grad relativ scăzut de comparabilitate și deci cad sub incidența datelor de nivel 2, și mai des de nivel 3, ceea ce nu este recomandat de standarde. Datele de nivel trei includ informații despre venituri și costuri care frecvent sunt distorsionate, limitate și uneori învechite (culegerea UPVS), valoarea obținută în astfel de circumstanțe poartă un caracter subiectiv.

Prevederea IFRS de a raporta valoarea ca o valoare concretă și nu un interval, generează un conflict evident între IVS (evaluatori) și IFRS (contabili). Practica demonstrează că totuși, valorile finale prezentate pentru raportarea financiară sunt acceptate doar ca mărime precisă. O altă problemă greu de soluționat este – alocarea valorii pe elemente bilanțiere. Modalitatea de alocare a valorii unei proprietăți imobiliare între teren și construcții, sau doar între construcții nu este descrisă în literatura de specialitate, fapt ce complică procesul în cauză. Căreva recomandări în acest sens sunt descrise în IVS (IVS 300-G12, G17) și IFRS, acestea însă au un caracter foarte general.

La capitolul dificultăți sunt atribuite și lucrările de colectare a informației de piață. În condiții economice imperfecte obținerea unor date de piață este anevoioasă, uneori imposibilă. În Republica Moldova problema dată este mult mai profundă – prețurile oficiale indicate în tranzacții sunt inaccesibile și irelevante. Deseori clienții serviciilor de evaluare ascund o mare parte din informații și detalii care ar fi utile și necesare evaluatorului. Lipsa experienței de colaborare între evaluatori, experții financiar-contabili, auditorii (care verifică situațiile financiare) și managerii companiilor (care iau decizia de reevaluare) la fel complică procesul de culegere a datelor.

Subiectele analizate conduc spre concluzia că valoarea justă este criticată pentru posibilitatea de manipulare, dificultăți de evaluare pe piețele slab dezvoltate, incertitudine, resurse financiare considerabile necesare pentru estimarea ei. Cu toate neajunsurile sale valoarea justă, în prezent, nu poate fi înlocuită cu o altă valoare. Totuși, este evident necesară, dezvoltarea cadrului metodologic privind

estimarea valorii juste, deoarece în practică sunt întâmpinate multe neclarități (dificultăți).

În cele din urmă constatăm, că stabilitatea economică din țară, un cadrul legislativ, normativ și metodologic conform standardelor internaționale, ghidarea corespunzătoare a specialiștilor în estimarea practică a valorii juste, formează platforma care ar asigura implementarea cu succes a noilor standarde de contabilitate și ar garanta calitatea întregului proces.

BIBLIOGRAFIE:

1. Ordinul Ministerului Finanțelor nr.166 din 28.11.2013 cu privire la aprobarea recomandărilor metodice privind tranziția la noile standarde naționale de contabilitate și modificarea și completarea ordinelor nr.118 și 119 din 6 august 2013 // Monitorul Oficial Nr. 291-296 (art Nr:1833) din 13.12.2013, anexa2.
2. Standarde Internaționale de Evaluare, IVSC, Bucuresti, 2011 // www.expert-evaluator.ro/download/IVS%202011.pdf
3. Standardul Internațional de Contabilitate 16 Imobilizari corporale, Fundatia IFRS, 2011.//<http://www.mf.gov.md/ro/actnorm/contabil/standartraport> .
4. Standardul Internațional de raportare financiară 13 Evaluarea la valoare justă, IASB, 2012
<http://contabilsef.md/libview.php?l=ro&idc=456&id=6541&t=/Legislatia/Contabilitate/Standardele-Internationale-de-Raportare-Financiara-IFRS/SIRF-13-Evaluarea-la-valoarea-justa>.
5. Alungulese V. Evaluare pentru raportarea financiara între costul istoric si valoarea justa // <http://www.faracontabilitate.ro/utile/evaluare-pentru-raportarea-financiara-intre-costul-istoric-si-valoarea-justa/> (accesat pe data de 17.04.2012).
6. Crișan S. Studiu asupra evaluarii pentru raportare financiară. În: „Revista de evaluare”, București: IROVAL, nr. 8 (2), 2013.
7. Deaconu A. Valoarea justa: concept contabil. București: „Economica”, 2009, pag. 307.
8. Plescan D., Raducan E., Raduta A. Evaluarea la valoarea justă în condițiile crizei financiare. București: Academia de studii economice, 2010.
9. Гришкина С. Применение справедливой стоимости при формировании финансовых показателей деятельности компаний. Москва, 2011// <http://media.rspp.ru/document/1/a/a/aa8c98728b8755d6b076a170a9674249.pptx>