

CONCEPTUL DE DEPRECIERE ÎN EVALUARE ȘI TIPURILE SAU CAUZELE DEPRECIERII

Rodica FRUNZE, lect. sup., ASEM

Previously was specified that the concept of depreciation accounting is different loyal to the concept of depreciation valuation discipline. Grant defines "depreciation of evaluation" as a "difference in value of an oldest existing property and a new hypothetical property, taken as a standard of comparison". He goes on explaining that "the impairment evaluation should quantify a inferiority of the value". Those three types or recognized causes, traditionally of depreciation, are physical wear, functional depreciation and economic depreciation.

Deja se cunoaște că noțiunea contabilă de amortizare este diferită de conceptul de depreciere din disciplina evaluare. Grant definește „deprecierea în evaluare” ca fiind „diferența de valoare dintre o proprietate mai veche existentă și o proprietate mai nouă ipotetică, luată ca standard de comparație”. El merge mai departe explicând că „deprecierea în evaluare ar trebui să cuantifice o inferioritate a valorii” și că:

Proprietatea înlocuită cu una nouă este cea mai economică și poate avea multe avantaje față de o proprietate mai veche existentă, cum ar fi probabilitatea unei durate de viață mai mare, cheltuieli anuale mai mici pentru exploatare și întreținere, încasări mai mari din vânzarea de produse sau servicii. Deducerea deprecierei din costul noii proprietăți substituie presupuse ar trebui să reprezinte o cuantificare, exprimată în termeni monetari, a tuturor acestor dezavantaje ale proprietății vechi existente.

Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, în mod tradițional, ale deprecierei sunt *uzura fizică*, *deprecierea funcțională* și *deprecierea economică*. Definițiile uzuale ale acestor trei termeni sunt următoarele:

Uzura (deteriorarea) fizică reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unei proprietăți, cauzată de consumarea treptată sau de expirarea duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diverși factori de mediu, constrângeri fizice și altele, asemănătoare.

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe și neadecvări ale proprietății când este comparată cu o proprietate mai eficientă cu una înlocuitoare mai puțin costisitoare și construită cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare excedentare, supradimensionarea construcției (costul de capital excedentar), inadecvarea, supra capacitatea, lipsa de utilitate sau alte condiții asemănătoare.

Deprecierea economică (uneori denumită „depreciere externă”) reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unei proprietăți, cauzată de factori externi față de proprietate, cum ar fi costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților (fără a fi compensate prin creșterea prețului produsului); cerere scăzută înregistrată pentru produs; concurența sporită; politici de mediu sau alte măsuri legislative; inflația sau rate majorate ale dobânzii; alți factori similari.

Uzura (deteriorarea) fizică

După ce a fost determinat nivelul cel mai adecvat al costului curent (de nou), trebuie făcute deduceri pentru toate formele de depreciere. Prima, care trebuie luată în considerare, este uzura fizică normală. Uzura fizică reprezintă o pierdere din valoarea sau din utilitatea inițială a unei proprietăți datorată consumării sau expirării duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunerea la diferiți factori de mediu, constrângeri fizice, trecerea timpului și alți factori asemănători. În general este un rezultat al micșorării duratei de viață utilă în timp, expunerii la elemente naturale sau la modificări ale mediului înconjurător, defectelor interne rezultate din vibrații și frecări în exploatare, precum și altor factori asemănători. Deteriorarea excesivă reduce adesea toleranța în ceea ce privește echipamentele fabricate, rezultând un grad ridicat de respingere a produselor și, în ultimă instanță, imposibilitatea de întrunire a standardelor de producție. Având de-a face cu efectele uzurii fizice, proprietarul este obligat să facă cheltuieli mai mari de întreținere decât cele planificate. Pe de altă parte, cheltuielile de întreținere sub media planificată pot indica o întreținere amânată și o deteriorare avansată.

Uzura (deteriorarea) fizică este adesea estimată prin procente: o proprietate nouă are uzură fizică de 0%, în timp ce o proprietate care este epuizată în totalitate și care nu mai are nici un fel de valoare de casare, are o uzură fizică de 100%, iar toate celelalte proprietăți se află între aceste două extreme.

Teoretic, uzura fizică poate fi cuantificată în mod obiectiv. O mașină va produce un număr x de piese în timpul duratei sale de viață fizică. Presupunând că statisticile sunt înregistrate corect, mașina nefiind niciodată reparată capital sau suprasolicitată, și că toate mașinile de același tip sunt echivalente, atunci simplul raport dintre producția realizată anterior și producția așteptată a fi obținută va duce la o cuantificare obiectivă a uzurii fizice. În mod evident mașinile sunt reparate, sunt uzate sau suprasolicitate, și calitatea producției variază. Cu excepția activelor mari sau costisitoare, statisticile de producție nu sunt, de obicei, disponibile și pentru activele individuale. Ca urmare, cuantificarea uzurii fizice este adesea subiectivă. Deseori, evaluatorul trebuie să se bazeze pe comportamentul din trecut al activelor similare pentru a putea emite raționamente în privința condiției fizice a subiectului în cauză.

Se impune precauția necesară asupra cheltuielilor de capital viitoare: atunci când se verifică documente, cum ar fi planurile de afaceri pe 5 ani, se întâlnesc deseori prevederi pentru înlocuirea totală a anumitor proprietăți. Adesea, aceste înlocuiri sunt efectuate din alte motive decât uzura fizică, iar evaluatorul ar trebui să stabilească motivele pentru care acele proprietăți vor fi înlocuite. Unele dintre cheltuielile de capital viitoare pot să fie pentru reparații sau întrețineri ale proprietății existente, iar unele pot fi pentru extindere. În cazul în care, în viitor, este planificată o înlocuire completă a proprietății sau a unui grup de active acest lucru poate fi cauzat de condiția fizică a activului sau de ideea că înlocuirea poate fi necesară pentru rezolvarea unei anumite probleme funcționale sau economice. Dacă a doua variantă este în cauză, atunci activul programat pentru înlocuire poate fi afectat de deprecierea funcțională sau economică. Ne vom îndrepta acum atenția spre deprecierea funcțională.

Deprecierea funcțională

Următoarea etapă în implementarea abordării prin cost este luarea în considerare a *deprecierei funcționale*. Aceasta a fost definită anterior ca fiind pierderea din valoarea sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvărilor caracteristice proprietății însăși, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o noua tehnologie. Simptomele care sugerează prezența deprecierei funcționale sunt costul de exploatare excedentar (ex, producție), construcții excedentare (costul de capital excedentar), supra capacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare.

Unii evaluatori fac o distincție între deprecierea funcțională și *deprecierea tehnologică*. Aceștia definesc deprecierea funcțională ca pierderea din valoarea rezultată din diferențele de productivitate dintre o mașină nouă și cea evaluată, iar deprecierea tehnologică ca o pierdere din valoare rezultată din diferența dintre proiectul și materialele de construcție utilizate la mașinile de astăzi și cele utilizate la mașina evaluată. Aceasta este o diferență de opinie normală referitoare la modul în care evaluatorii aplică conceptele pentru cuantificarea aspectelor funcționale și tehnologice care afectează valoarea. Indiferent de termenii folosiți, lucrul cel mai important este ca evaluatorul să cuantifice diferiți factori care contribuie la deprecierea funcțională.

Deprecierea economică

Ultima etapă în implementarea abordării prin cost o reprezintă estimarea *deprecierei economice*. Deprecierea economică (uneori denumită „depreciere externă”) a fost definită anterior ca pierderea din valoarea sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factori externi acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților (fără creșterea corespunzătoare a prețului produsului); cererea scăzută înregistrată pentru produsul respectiv; concurența sporită; legislația de mediu și altele; sau factori asemănători.

Dificultatea în cuantificarea întregului efect al deprecierei economice reprezintă unul dintre punctele slabe ale abordării prin cost. Deoarece deprecierea economică este, de obicei, o funcție a influențelor din afară, care afectează o întreagă afacere (adică, toate imobilizările corporale și necorporale) mai degrabă decât imobilizările individuale sau grupuri izolate de active, uneori este cuantificată folosindu-se abordarea prin venit sau prin utilizarea abordării prin venit pentru a ajuta la identificarea existenței influențelor economice asupra valorii. Abordarea prin cost poate fi, totuși, folosită pentru cuantificarea unor forme de depreciere economică.

Puncte-cheie

- Utilizând abordarea prin cost, evaluatorul începe cu costul actual de înlocuire a proprietății aflată în evaluare, iar apoi efectuează deducerile pentru scăderea în valoare cauzate de uzura fizică, deprecierea funcțională și cea economică. Rațiunea care susține abordarea prin cost este principiul substituției: un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți substituit cu o utilitate echivalentă. Principiul poate

fi aplicat fie unui activ individual, fie unei instalații complete.

- Costul de înlocuire (nou) este punctul de plecare adecvat pentru formarea unei opinii asupra valorii, prin abordarea prin cost.
- Este esențial ca evaluatorul să înțeleagă diferența dintre *costul de înlocuire (de nou)* și cel de *reproducție (de nou)*. Costul de înlocuire reprezintă costul curent al unei proprietăți noi, asemănătoare, care are o utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de fabricație a unei copii identice proprietății evaluate utilizând aceleași, sau aproape aceleași, materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compară proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască. Proprietatea care o înlocuiește ar putea reprezenta cea mai economică variantă de proprietate nouă, care ar putea înlocui serviciul oferit de proprietatea în cauză.
- Există mai multe metode de determinare a costului actual (de nou) al unei proprietăți. Cele mai importante sunt *metoda devizului*, *indexarea*, *cost-capacitate*, precum și *alte metode tehnice*. Toate aceste metode, cât și modul de aplicare și funcționare a acestora, autorul le-a descris într-un articol publicat anterior.
- *Deprecierea în evaluare* a fost definită ca fiind diferența de valoare dintre un activ mai vechi existent și unul nou, luat ca standard de comparație. Deprecierea în evaluare ar trebui să cuantifice o inferioritate a valorii.
- Cele trei tipuri sau cauze recunoscute, în mod tradițional, ale deprecierei în accepțiunea evaluării sunt *uzura fizică*, *deprecierea funcțională* și *deprecierea economică*.
- *Uzura (deteriorarea) fizică* reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unei proprietăți, datorată consumării sau expirării duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunerii la elemente, factori de mediu, fizici și alora, asemănători.
- *Deprecierea funcțională* reprezintă pierderea în valoare sau în utilitatea inițială a unei proprietăți, cauzată de ineficiente și inadecvări ale proprietății, când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau una înlocuitoare mai ieftină, și construită cu tehnologie modernă. Simptomele care indică prezența deprecierei funcționale sunt costurile de exploatare în exces, supradimensionarea construcției (costul de capital în exces), inadecvarea productivității, lipsa de utilitate sau alte condiții asemănătoare.
- Deprecierea funcțională provenită din *costurile de capital excedentare* este calculată prin diferența dintre costul de reproducție și cel de înlocuire (presupunând că nivelul costului de înlocuire este mai mic). Acest cost excedentar reflectă o investiție mai mică de capital cerută pentru obținerea celei mai economice proprietăți noi, care să furnizeze același serviciu ca și subiectul în cauză. Deprecierea funcțională, cauzată de costurile de capital excedentare, rezultă din îmbunătățiri care fac ca noua tehnologie să fie preferabilă, cum sunt modificările proiectului, materialelor, desfășurării fluxului de producție, metode Im de construcție și dimensiunii echipamentelor.
- Al doilea tip de depreciere funcțională este cel cauzat de *costurile excedentare de exploatare*. Ca rezultat al noii tehnologii, în multe cazuri, este nu numai mult mai ieftină achiziționarea unei proprietăți moderne înlocuitoare (cost de capital), dar și mult mai ieftin sau mu eficient de exploatat noua proprietate (cost de exploatare). Calculări I deprecierei din exploatare implică o comparație a caracteristicilor de exploatare ale proprietății în cauză cu echivalentul său modern, adică proprietatea cu care subiectul va fi înlocuit. Costurile reduse realizabile de proprietatea înlocuitoare modernă sunt comparate cu costurile ridicate de exploatare ale proprietății în cauză. Din această comparație rezultă apoi o bază pentru estimarea unei penalități pentru utilizarea viitoare a proprietății existente.
- Dificultatea în cuantificarea întregului efect al deprecierei economice reprezintă unul din punctele slabe ale abordării prin cost. Deoarece deprecierea economică, de obicei, este o funcție a influențelor din afară, care afectează o întregă afacere (adică, toate activele corporale și necorporale) mai degrabă decât active individuale sau grupuri de active izolate, metodele abordării prin venit sunt uneori utilizate pentru estimarea deprecierei economice. Totuși, un evaluator talentat și perseverent poate găsi o cale de aplicare a abordării prin costul majorității, dacă nu totalității, formelor de depreciere.

- Conceptul *cost-capacitate* poate fi utilizat pentru estimarea unei forme a deprecierei economice, în cadrul abordării prin cost. De câte ori nivelul de exploatare al unei instalații sau al unui activ este mai scăzut decât capacitatea sa cotate sau proiectată, activul este mai puțin valoros decât ar putea fi altfel. *O penalitate pentru inutilitate* poate fi utilizată pentru cuantificarea pierderii din valoare.
- Factorii externi nefavorabili pot determina costurile de exploatare dentare ale instalației în cauză sau activului. Aceste costuri de exploatare excedentare, cauzate de factori externi, pot fi cuantificate și transformate într-o penalitate pentru deprecierea economică utilizând aceleași metode prezentate la secțiunea de depreciere din exploatare.

Bibliografie:

1. Ristea M., Dumitru C. G.. Prudență și agresivitate în tratamentele contabile. Editura Tribuna Economică. București, 2008.
2. Feleagă N., Malciu L.. Provocările contabilității internaționale la cumpăna dintre milenii. Editura Economică. București, 2004.
3. Comitetul pentru mașini și specialități tehnice al American Society of Appraisers. Evaluarea mașinilor și echipamentelor: bazele evaluării mașinilor și altor active tehnice. Publicată cu acordul Societății Americane a Evaluatorilor Copyright 2004 Asociația Națională a Evaluatorilor din România pentru traducere în limba română.