

**CONSTATĂRI****Neconformități și deficiențe** întâlnite în cursul inspecțiilor:

- Registrul de evidență a lucrărilor fie nu există, fie conține informații sumare, fără precizări legate de data intrării comenzii, obiectul evaluării și localizarea acestuia, scopul evaluării, nr. contractului, data raportului, etc;
- Contractele de prestare a serviciilor de evaluare nu conțin informații referitoare la termenii de referință ai evaluării;
- Dosarele de lucru nu conțin toate documentele și analizele relevante pentru concluzia finală, conform prevederilor SEV 102;
- Termenii de referință ai evaluării sunt, de cele mai multe ori, tratați incomplet și sumar;
- Se elaborează rapoarte de evaluare pentru proprietăți complexe pe baza unor modele de raport uniform;
- Raționamentul privind abordările aplicate nu este explicat în mod adecvat; în rapoarte sunt aplicate metode de evaluare a terenului neconforme cu standardele (metoda comparației prin bonitare, metoda bazată pe Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei);





CONSTATĂRI

- Descriere incompletă, vagă sau inadecvată a obiectului evaluării; date insuficiente pentru a permite identificare și localizarea proprietăților;
- Drepturile de proprietate supuse evaluării nu sunt analizate;
- În multe cazuri, analiza datelor este superficială – aspecte importante precum analiza zonei, analiza pieței, analiza celei mai bune utilizări fie nu sunt tratate deloc în cuprinsul rapoartelor, fie sunt abordate la nivel teoretic, fără a furniza suficiente informații suport, necesare în procesul de evaluare;
- Analiza pieței conține, de multe ori, înșiruiți de citate extrase din diferite articole, studii sau site-uri de specialitate, fără relevanță pentru tipul de proprietate;
- Sursele informațiilor de piață folosite în abordările, metodele sau tehnicile aplicate nu sunt consemnate sau sunt menționate generic, la nivel de categorie (de ex., site-uri imobiliare; baza de date a evaluatorului; publicații de specialitate);
- Nu se consemnează modul de identificare și verificare a comparabilelor; prezentarea lor se rezumă de multe ori doar la atașarea unor oferte extrase de pe internet, fără precizarea site-ului de unde provin, a datei ofertei sau a ID-ului anunțului;



**CONSTATĂRI**

- Comparabile selectate inadecvat, care prezintă diferențe semnificative față de subiectul evaluării;
- Grila datelor de piață lipsește în majoritatea cazurilor; lipsa unei prezentări adecvate a comparabilelor duce la omiterea unor caracteristici relevante care ar putea necesita ajustări;
- În unele cazuri, ajustările sunt aplicate direct prețului solicitat (ofertei) fără a ține seama de marja de negociere; alteleori, marja de negociere este aplicată la final prețului cerut al comparabilei selectate;
- Ajustările aplicate elementelor de comparație sunt în general neexplicate iar succesiunea lor nu este întotdeauna corectă;
- Criteriile de selectare a comparabilelor nu sunt explicate; în selectarea comparabilei care se aseamănă cel mai bine cu proprietatea subiect nu se ține cont de numărul ajustărilor;
- Se compară proprietăți care nu sunt în aceeași cea mai bună utilizare (de ex.: proprietăți rezidențiale comparate cu proprietăți industriale; terenuri intravilane comparate cu terenuri extravilane);





CONSTATĂRI

- Erori în identificarea terenului în exces și a terenului în surplus; terenul în exces nu este evaluat separat și nu se face analiza CMBU pentru acesta;
- Costuri brute nefundamentate, fără precizarea modului în care acestea au fost estimate și a surselor de informații;
- Mod inadecvat de estimare a deprecierilor; confuzii între conceptul de depreciere în accepțiunea evaluării și cel de depreciere contabilă (amortizare); deprecierile nu sunt justificate, fiind aplicate arbitrar;
- Utilizarea unor rate de capitalizare a căror sursă nu este precizată, fără fundamentare adecvată sau calcularea unor rate lipsite de relevanță pentru piața imobiliară (metoda construirii în trepte, pornind de la rata dobânzii BNR);
- Calcularea ratelor de capitalizare pornind de la oferte care nu au fost analizate și ajustate pentru a le transforma în „prețuri probabile” de tranzacționare;





CONSTATĂRI

- În cazul evaluărilor de afaceri, analiza diagnostic este foarte sumară și irelevantă; lipsa analizei financiare; fundamentare insuficientă a elementelor ce compun prognoza fluxului de numerar;
- Lipsa coerenței între diagnostic, elementele concrete de previziune a fluxurilor de numerar, tipul ratei de actualizare;
- Ratele de actualizare sunt necorelate cu tipul de venit;
- Modul de alocare a valorii pe componentele imobiliare teren și clădire nu este explicat și, de multe ori, în cazul evaluării pentru raportare financiară, valoarea rezultată prin comparații sau venit este alocată integral asupra clădirii, fără a se face alocarea pentru contribuția amplasamentului la valoare; Alteori se reconciliază costul de înlocuire net al construcției, determinat din abordarea prin cost (valoarea dreptului deplin de proprietate pentru construcției) cu valoarea rezultată din abordarea prin piață sau prin venit, care conține atât valoarea dreptului deplin de proprietate pentru amplasament cât și valoarea dreptului deplin de proprietate pentru construcție;
- Capitolul referitor la analiza rezultatelor evaluării nu este dezvoltat pe baza celor trei criterii de selectare a valorii.





CONSTATĂRI

În cazul evaluărilor efectuate conform Legii 151/2014 au fost constatate următoarele aspecte:

- Drepturile de proprietate pentru elementele patrimoniale nu sunt analizate;
- Tipul capitalului evaluat nu este stabilit iar ipotezele de lucru sunt neclare;
- Există rapoarte de evaluare pentru întreprinderi (afaceri) în care nu se face analiză diagnostic sau, în cazul în care aceasta a fost realizată pe direcțiile dezvoltate în raport, este foarte sumară, nereprezentativă și nu susține proiecția fluxurilor de numerar;
- Nu există coerență între datele de intrare și analiza datelor;
- Metodologia de lucru și raționamentul pe baza căruia s-au aplicat metodele dezvoltate în raport nu sunt argumentate;
- Veniturile și cheltuielile nu sunt fundamentate. Nu există o fundamentare a variației necesarului de fond de rulment;
- Lipsa fundamentării costului capitalului folosit în actualizarea fluxurilor de numerar;
- Nu există corelații între elementele de prezentare și proiecția fluxurilor viitoare;
- Corectările în "activul net" nu sunt argumentate.

