

## HOTĂRÂRE

### pentru modificarea Procedurii de verificare și monitorizare a calității activității de evaluare, aprobată prin Hotărârea Consiliului director nr. 81/2014, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere prevederile art. 5 alin. (1) lit. d) și f) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art. 8 alin. (8) lit. j) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România adoptă prezenta hotărâre.

**Art. I.** –Procedura de verificare și monitorizare a calității activității de evaluare, aprobată prin Hotărârea Consiliului director nr. 81/2014 se modifică după cum urmează:

1. Punctul I lit. a) al articolului 19 se modifică și va avea următorul cuprins:  
„a) repetarea inspecției după cinci ani.”
2. Punctul II lit. a) al articolului 19 se modifică și va avea următorul cuprins:  
„a) repetarea inspecției după trei ani; și”
3. Punctul I lit. a) al articolului 23 se modifică și va avea următorul cuprins:  
„a) repetarea inspecției după cinci ani.”
4. Anexa nr. 5 se înlocuiește cu anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II.** – Prezenta hotărâre se publică în Buletinul informativ al Asociației și pe pagina web a Asociației și intră în vigoare la data publicării pe pagina web.

**Președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România**

**Daniel Manate**



București, 9 decembrie 2016

Nr. 76

ANEXA LA HCD 78/2016  
 (ANEXA NR. 5 LA  
 HCD 81/2014)

SECȚIUNEA	OBIECTIVELE INSPECȚIEI	Gradul de îndeplinire a obiectivelor
<b>A.</b>	<b>Obiectivele generale ale inspecției de verificare a calității activității de evaluator autorizat</b>	<b>Punctaj (0-5)</b>
1.	Îndeplinirea programului de pregătire continuă, inclusiv măsurile corective profesionale (dacă este cazul)	5
2.	Este pregătită pentru inspecție o listă a lucrărilor de evaluare, corespunzătoare activității desfășurate în perioada de referință, concordantă cu datele înscrise în raportul anual de activitate?	5
3.	Există dosare de lucru și acestea cuprind informații relevante pentru misiunile de evaluare, conform IVS (SEV 102)?	5
4	<b>Verificarea sistemului intern pentru urmărirea și controlul calității lucrărilor de evaluare efectuate, implementat de către evaluatorul autorizat</b>	
4.1.	Există un sistem de evidență a contractelor/comenzilor și a rapoartelor de evaluare corespunzătoare?	5
4.2.	Există un sistem propriu de referențiere pentru asigurarea calității rapoartelor de evaluare?	5
4.3.	Există proceduri care să asigure cerințele de independență și competență profesională prevăzute de Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat?	5
5	Există asigurare de răspundere civilă profesională pe întreaga perioadă monitorizată?	5
<b>TOTAL A (scor total obținut)</b>		<b>35</b>
<b>Scor total maxim posibil - secțiunea A</b>		<b>35</b>
<b>Gradul de îndeplinire a obiectivelor generale ale inspecției (% din punctajul total posibil)</b>		<b>100%</b>
<b>B.</b>	<b>Obiectivele verificării dosarelor de lucru inspectate</b>	<b>Punctaj (0-5)</b>
		B1
		B2
		B3
1.	<b>Cunoașterea ariei de cuprindere a activității de evaluare pe baza examinării conținutului contractelor de prestări servicii și a dosarelor de lucru</b>	45
		45
		45

1.1.	Existența dosarului de lucru (dosarul misiunii de evaluare)	5	5	5
Dosarul misiunii de evaluare conține:				
1.2.1. contractul/comanda pentru prestări servicii de evaluare/ termenii de referință.				
1.2.2. documentarea pentru identificarea obiectului evaluării și a dreptului de proprietate				
*EPI: acte și înscrisuri doveditoare ale dreptului de proprietate deținut, extrase de carte funciară, documentații cadastrale, coordonate geografice, certificat de urbanism, autorizații de construire, procese verbale de recepție, contracte de concesiune/închiriere, etc.				
*EBM: identificare prin marca de fabrică, codul modelului sau serie; acte și înscrisuri doveditoare ale dreptului de proprietate deținut, facturi, procese verbale de recepție; documente de identificare a accesoriilor sau activelor necorporale de natură tehnologică; contracte de leasing sau închiriere, etc.				
*EI: documentele oficiale de autorizare a activităților; acte și documente de tipul celor menționate la EPI și EBM; orice alte documente specifice care pot servi scopului evaluării, etc.				
*EIF: contractul care stă la baza respectivului activ financiar, orice alte documente specifice care pot servi scopului evaluării				
*VE: raportul de evaluare verificat, documente care au stat la baza raportului de evaluare verificat (dacă este posibil)				
1.2.3. elemente relevante pentru descrierea bunului evaluat				
*EPI: constatările la inspecția proprietății, fotografii; planuri de încadrare în zonă; planuri de amplasament și delimitare, relevee; memorii de arhitectură și instalații; autorizații de funcționare, avize de la autorități de reglementare în domeniul specific, extrase PUG, PUZ, PUD; existența și efectul unor eventuale elemente nonimobiliare; etc.				
*EBM: documente și înscrisuri necesare macroidentificării și microidentificării; constatări la inspecția bunurilor mobile de evaluat, fotografii; autorizații de funcționare, avize de la autorități de reglementare în domeniul specific; existența și efectul unor active necorporale asociate; etc.				
*EI: listele cu active; constatările la inspecția imobilizărilor corporale și a stocurilor, inclusiv fotografii (dacă e cazul); liste de furnizori; liste de clienți; situații despre concurenți, furnizori și clienți, situații și analize departamentale; fluxul de producție sau de servicii; înscrisuri despre starea tehnică și funcționarea imobilizărilor corporale; bilanțe de verificare, bilanțuri financiar contabile, conturi de profit și pierdere, existența și efectul unor active necorporale asociate, registru de mijloace fixe (dacă e cazul)				
*EIF: contractul care stă la baza respectivului activ financiar, orice alte documente specifice care pot servi scopului evaluării				
*VE: raportul de evaluare verificat; utilizarea raportului de verificare; tipul obiectivului verificării.				
1.2.		5	5	5

	<p>1.2.4. date și informații din surse relevante și credibile; documentarea și asigurarea trasabilității informațiilor folosite în evaluare, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- indicarea surselor pentru datele utilizate în evaluare, analiza credibilității și veridicității surselor de informații, modul de verificare a informațiilor din sursele respective, constatările rezultate în urma verificărilor;</li> <li>- lista informațiilor solicitate de la client;</li> <li>- modul de consemnare, înregistrare și arhivare a tuturor datelor</li> </ul>	5	5	5
	<p>1.2.5. investigații, înregistrări și analize relevante pentru misiunea de evaluare</p> <p><b>*EPI:</b> elemente rezultate din cercetarea condițiilor piețelor specifice, date relevante și consistente de pe piețele primare și secundare specifice; elemente de fundamentare a CMBU, încadrarea în zonă și fotografiile comparabilelor; informații legate de venituri și cheltuieli; corespondență letrică sau electronică purtată cu clientul/ beneficiarul /utilizatorul raportului (acolo unde este cazul); etc.</p> <p><b>*EBM:</b> elemente rezultate din cercetarea condițiilor pieței specifice, date relevante și consistente de pe piețele primare și secundare specifice; piața pe care se tranzacționează comparabilele; informații legate de venituri și cheltuieli; corespondență letrică sau electronică purtată cu clientul/ beneficiarul /utilizatorul raportului (acolo unde este cazul); etc.</p> <p><b>*EI:</b> analiza ratelor de rentabilitate a întreprinderii subiect și a celor comparabile; elemente rezultate din cercetarea condițiilor pieței specifice; analize tehnice / economice (daca e cazul); articole de specialitate adecvate (daca e cazul); corespondență letrică sau electronică purtată cu clientul/ beneficiarul /utilizatorul raportului (acolo unde este cazul), etc.</p> <p><b>*EIF:</b> analiza ratelor de dobândă de referință pentru obiectul contractului, inclusiv rate forward, dar și a cotațiilor de piață pentru activul suport; elemente rezultate din cercetarea condițiilor pieței specifice; fundamentarea ipotezelor care stau la baza veniturilor și cheltuielilor previzionate; analize tehnice, economice (daca e cazul); articole de specialitate adecvate (daca e cazul); corespondență letrică sau electronică purtată cu clientul/ beneficiarul /utilizatorul raportului (acolo unde este cazul), etc.</p> <p><b>*VE:</b> raportul de evaluare verificat; în cazul obiectivului extins, în relație cu obiectul raportului de evaluare verificat, se urmăresc elementele specifice tipului de proprietate de la acest punct.</p>	5	5	5
1.3.	Concordanța tipului de valoare estimat în raport cu scopul evaluării menționat în contract/comandă	5	5	5
1.4.	Concordanța tipului de raport de evaluare cu termenii de referință ai evaluării, cu tipul de proprietate	5	5	5
2.	<b>Conformitatea raportului de evaluare cu cerințele Standardelor de evaluare și cu prevederile Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat</b>	50	50	50

2.1.	Respectarea cerințelor minimele cu privire la conținutul raportului de evaluare, conform standardelor IVS (SEV) 101-103 (definirea corespunzătoare a termenilor de referință ai evaluării, conținutul raportului în conformitate cu cerințele ANEVAR)	5	5	5
2.2.	Coerența conținutului raportului de evaluare cu afirmațiile din declararea conformității; declararea conformității evaluării cu standardele aplicabile la data evaluării. Declararea competenței evaluatorului pentru tipul de bun evaluat, coerența și consecvența cu realitatea faptică; concordanta declarării obiectivității și imparțialității cu situația concretă.	5	5	5
2.3.	Valabilitatea standardelor de evaluare menționate ca referință a evaluării la data evaluării	5	5	5
2.4.	Identificarea și descrierea drepturilor de proprietate deținute și evaluate (inclusiv eventuale dezmembremente ale dreptului de proprietate pentru componente ale bunului evaluat)	5	5	5
2.5.	Descrierea bunului evaluat prin analiza componentelor care au relevanță în evaluare: *EPI: descrierea juridică; analiza zonei, amplasamentului, construcțiilor; intervenții asupra construcțiilor după data p.i.f.; analiza stării fizice a construcțiilor; descrierea eventualelor neadevăruri funcționale; descrierea deprecierilor externe etc. *EBM: descriere juridică; macroidentificarea și microidentificarea; analiza efectului intervențiilor asupra MEI după data p.i.f.; analiza stării MEI, descrierea eventualelor neadevăruri funcționale; descrierea deprecierilor externe; etc. *EI: descrierea tipului de capital evaluat, în relație cu termenii de referință; rezultatele economico financiare în perioada anterioară, evoluția probabilă și variabilele previzionate ale afacerii; piața ocupată și concurența; descrierea activității; dotarea tehnică și starea patrimoniului; elemente tehnice specifice; active corporale și necorporale ale fluxului tehnologic; activele din afara exploatarei; management și resurse umane, etc.; *EIF: descrierea mecanismului de functionare a instrumentului financiar, a duratei, activului suport etc *VE: prezentarea raportului de evaluare supus verificării și a principalelor informații conținute de acesta, prezentarea abordărilor și a concluziilor evaluatorului.	5	5	5
2.6.	Adecvarea și coerența datelor de intrare cu termenii de referință ai evaluării; relevanța datelor de intrare în relație cu ipotezele și ipotezele speciale.	5	5	5
2.7.	Rezonabilitatea și conformitatea justificării metodelor de evaluare aplicate cu explicații fundamentate, rezonabile; argumentarea omiterii unora dintre abordări, metode sau tehnici	5	5	5

2.8.	<p>Adecvarea, coerența și consistența analizelor necesare fundamentării metodelor de evaluare aplicate, cu termenii de referință ai evaluării</p> <p><b>*EPI:</b> analiză de piață concretă: definirea pieței specifice, delimitarea ariei de piață, activitatea pieței pe segmentul tranzacții și segmentul închirierii, oferta competitivă pe segmentele pieței specifice, cererea probabilă pe segmentele pieței specifice, echilibrul pieței; analiza CMBU acolo unde este cazul.</p> <p><b>*EBM:</b> analiză de piață concretă: definirea pieței specifice, delimitarea ariei de piață, activitatea pieței, oferta competitivă, cererea probabilă, echilibrul pieței; analiza pieței produsului /serviciului obținut cu MEI evaluată; analiza utilizării, acolo unde este cazul.</p> <p><b>*EI:</b> analiza diagnostic pe direcțiile de analiză adecvate tipului de întreprindere; descrierea pieței acțiunilor /părților sociale și tranzacții de capitaluri proprii în ramura specifică; analiza situațiilor financiare corelate cu datele aferente primului an de previziune; durata de previziune explicită; etc.</p> <p><b>*EIF:</b> descrierea pieței instrumentului financiar respectiv;</p> <p><b>*VE:</b> opinia verificatorului privind coerența și consistența datelor de la punctul 2.5; evidențierea neconformităților dar și a părților pozitive ale raportului verificat; clasificarea raportului în una din cele cinci categorii; în cazul obiectivului extins: prezentarea analizei efectuate pentru exprimarea propriei concluzii privind valoarea.</p>	5	5	5
2.9.	<p>Adecvarea, consecvența, fundamentarea, explicarea modului de prelucrare a datelor de intrare, argumentarea variabilelor utilizate în cadrul abordărilor</p> <p><b>*EPI:</b> adecvarea și descrierea comparabilelor, comparabilitatea acestora în relație cu CMBU și caracteristicilor fizice; adecvarea criteriilor de comparație; relevanța elementelor de comparație selectate; explicarea ajustărilor asupra comparabilelor; credibilitatea, rezonabilitatea, fundamentarea veniturilor și cheltuielilor; calcularea, selectarea sau construirea ratelor de capitalizare sau actualizare utilizate, sursele ratelor și modul de verificare, adecvarea și corelarea tipurilor de venit utilizate cu ratele de actualizare /capitalizare selectate; metode relevante de estimare a costurilor brute; cuantificarea și rezonabilitatea estimării uzurii fizice, depreciierilor funcționale și externe sau justificarea adecvată a deprecierei cumulate, etc.</p> <p><b>*EBM:</b> idem EPI</p> <p><b>*EI:</b> argumentarea comparabilității întreprinderilor din perspectiva similarității și relevanței, selectarea criteriilor de comparație, alegerea nivelurilor adecvate ale multiplicatorilor, explicarea ajustării multiplicatorilor; fundamentarea fluxurilor de venit previzionate; calcularea sau construirea ratelor de actualizare utilizate, sursele elementelor de calcul a ratelor de actualizare, adecvarea și corelarea fluxului de numerar cu rata de actualizare și cheltuielile aferente finanțării afacerii de la creditor; argumentarea elementelor necesare elaborării bilanțului economic și determinarea activului net ajustat, etc.</p> <p><b>*EIF:</b> argumentarea ipotezelor utilizate ca date de intrare cu precizarea surselor utilizate pentru acestea sau fundamentarea eventualelor ipoteze utilizate</p> <p><b>*VE:</b> argumentele care conduc la înțelegerea și acceptarea concluziilor.</p>	5	5	5

- model -

2.10.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii: revizuirea datelor dezvoltate în procesul de evaluare, explicarea selectării valorii finale pe baza raționamentului profesional al evaluatorului având în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor. Adecvarea alocării valorii pe componente și testarea rezultatelor, dacă este cazul.	5	5	5
3.	Aspectul general al raportului de evaluare, acuratețea exprimării, claritatea, adecvarea terminologiei, corectitudinea din punct de vedere gramatical și ortografic, organizarea generală a raportului.	5	5	5
<b>TOTAL B (scor total obținut)</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Scor total maxim posibil-secțiunea B</b>		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Gradul de îndeplinire a obiectivelor generale ale inspecției (% din punctajul total posibil)</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Scorul mediu obținut pentru secțiunea B (%) **</b>		<b>100,00</b>		
<b>SCOR TOTAL GENERAL PONDERAT (A și B) (***)</b>		<b>100,00</b>		

**NOTĂ:**

În secțiunea A, gradul de îndeplinire a obiectivelor generale se punctează de la 0-5 (0-deloc, 1-în foarte mică măsură, 2-în mică măsură, 3-satisfăcător, 4-în mare măsură, 5-în foarte mare măsură)

În secțiunea B, gradul de îndeplinire a obiectivelor specifice se punctează de la 0-5 (0-deloc, 1-în foarte mică măsură, 2-în mică măsură, 3-satisfăcător, 4-în mare măsură, 5-în foarte mare măsură)

Obiectivele punctate cu 0, 1 sau 2 puncte sunt considerate neconformități și vor fi menționate în Nota de inspecție, împreună cu măsurile corective necesare

B1, B2, B3 ... Bn reprezintă indicativul dosarului de lucru (în relație cu obiectul raportului de evaluare) verificat, selectat prin sondaj

\* Recomandări aplicabile de la caz la caz

\*\* Obiectivele verificării dosarului de lucru sunt tratate și punctate individual pentru fiecare dintre dosarele de lucru selectate pentru verificare (B1, B2 etc.), în final rezultând un scor calculat ca medie aritmetică a procentajelor obținute de fiecare dosar în parte.

\*\*\* Scorul total general se calculează ponderând fiecare secțiune în funcție de importanța sa relativă, respectiv pentru secțiunea A se acordă un coeficient de importanță de 0,2 iar pentru secțiunea B un coeficient de importanță de 0,8.