

Neconformități frecvente rezultate din monitorizarea calității activității de evaluare

- Nu se ține un registru al rapoartelor de evaluare în format x-cel pe baza căruia raportul anual de activitate să se întocmească repede, riguros, fără incoerențe față de activitatea concretă de evaluare a bunurilor.
- Registrele de evidență a rapoartelor de evaluare nu au înregistrate onorariile/lucrări și nu se poate vedea coerența cu rapoartele de activitate anuale.
- Există incoerențe între rapoartele de activitate anuale și listele (registrele) cu rapoartele de evaluare prezentate la inspecții.
- Nu există o evidență a contractelor de prestări servicii de evaluare iar multe misiuni de evaluare nu au la bază contracte/ comenzi/numiri.
- Contractele misiunilor de evaluare nu precizează clar obiectul evaluării, scopul și nu au articol cu termenii de referință, nefiind păstrate în forma semnată și de către client.
- Nu se țin dosare de lucru sau acestea sunt incomplete, sau dosarele de lucru există declarativ, dar nu pot fi consultate, arhivarea fiind făcută în altă localitate sau pe alt calculator care nu se găsește la locul inspecției, etc.
- Nu există o identificare a rapoartelor de evaluare în relație cu registrul de rapoarte și cu dosarele de lucru.
- Structura rapoartelor de evaluare nu reflectă bunele practici ale ANEVAR, respectiv conținutul cadru recomandat la cursurile de formare.
- Neprecizarea sau prezentarea superficială a termenilor de referință ai evaluării; termenii de referință nu se formulează și nu se însușesc de către părți conform SEV 101.
- Se precizează scopul evaluării prin tipul de valoare. De ex: "scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea raportării financiare".
- Descriere juridică inexistentă sau sumară, fără identificarea drepturilor de proprietate deținute și a celor evaluate; acolo unde există dezmembrări ale dreptului pentru teren sau pentru proprietatea integrală, sau pentru alte elemente patrimoniale din cadrul întreprinderii, nu se descriu dezmembrămintele și nu se analizează influența acestora în valoare sau în modul de alocare a valorii.
- Neprecizarea ipotezelor sau ipotezelor speciale ale valorii.
- Descrierea bunurilor de evaluat sau analiza diagnostic sumare; analiza bunului de evaluat, analiza amplasamentului, analiza construcțiilor, analiza elementelor nonimobiliare, sunt sumare, nefiind analizate elementele relevante care influențează valoarea; lipsa unei analize cu privire la reglementările urbanistice; la bunurile mobile nu se face macroidentificare și microidentificare.
- Analize de piață inconsistente, nerelevante pentru tipurile de proprietăți evaluate, și care nu susțin abordările și metodele aplicate.

- Analiza celei mai bune utilizări se rezumă la noțiuni teoretice, fără analiză coerentă cu reglementările urbanistice. Concluzii neconforme gen: „CMBU este cea de teren liber” sau „CMBU este cea de teren construit”.
- Nu este prezentat raționamentul privind adecvarea metodelor de evaluare aplicate (de ce se folosesc doar o parte din abordările, metodele și tehnicile consacrate).
- Comparabilele nu sunt identificate, descrise, sau se rezumă prezentarea lor doar la atașarea ofertei în anexele raportului, fiind incoerențe între datele din anunț și datele menționate în elementele de comparație; uneori comparabilele selectate au CMBU diferite față de subiectele de evaluat.
- Ajustările aplicate elementelor de comparație sunt superficial explicate sau neexplicate, nu există un raționament profesional care să susțină cuantumul sau procentul ajustării.
- Ajustări negândite, nefiltrate rațional; de exemplu: proprietate rezidențială tip vilă; una dintre comparabile este o ofertă cu 699.999 EUR, la care se aplică o ajustare pentru dimensiunea construcției de 1.177.2374 EUR!!!!.
- Se aplică ajustări pentru element „CMBU”, acolo unde utilizările sunt semnificativ diferite (industrial vs. rezidențial).
- Se face grilă de comparații în care subiectul este teren în cotă indiviză, iar comparabilele sunt terenuri libere din vecinătăți.
- Rate de capitalizare stabilite doar cu oferte care nu au fost analizate și ajustate pentru a aduce valoarea lor la „preț probabil”, sau chiar nefundamentate. Rate de capitalizare calculuate cu elemente și tehnici de construire a ratei de actualizare.
- Rate de actualizare folosite aleatoriu sau fundamentate neadecvat.
- Costuri brute nefundamentate; nu se precizează prin ce metodă au fost estimate și care au fost sursele de cost.
- Nu sunt explicate și fundamentate deprecierea aplicată costurilor brute. Cuantificări procentuale care nu au suport valoric. Uzurile fizice nu rezultă din raport vârstă/durată aplicat la costul elementelor segregate, cu viață scurtă și cu viață lungă. Deprecierile prin neadecvări funcționale sunt puse aleator ca procent, fără o estimare adecvată conform tehnicilor prezentate în cursurile de formare și fără să fie descrise în capitolul de prezentare a proprietății. Deprecierile externe sunt stabilite procentual dar aleator, fără fundamentări sau cu fundamentări neadecvate.
- Capitolul privind analiza rezultatelor nu este dezvoltat corespunzător, astfel încât, pe baza criteriilor de selectare a valorii, să reflecte raționamentul evaluatorului.
- La multe evaluări pentru raportare financiară, în urma reconcilierii, valoarea rezultată prin venit este toată raportată pe clădire fără a se aloca contribuția amplasamentului în valoare sau se reconciliază costul de înlocuire net al clădirii, din abordarea prin cost (valoarea dreptului deplin pentru clădire) cu valoarea rezultată prin piață sau prin venit, care conține atât valoarea dreptului deplin pentru amplasament cât și valoarea dreptului deplin pentru clădire.

- La evaluarea bunurilor mobile, grilele de comparații se folosesc grile de comparații pe structura grilelor de la proprietăți imobiliare, adaptate inconsistent și incoerent la specificul bunurilor mobile.
- La evaluarea de întreprinderi nu există coerențe între analizele diagnostic și previziuni, între structura fluxurilor de numerar și costul capitalului, între fluxurile nete de numerar și tipul de rată de actualizare utilizat, etc.
- Exprimări neconforme: „valoare de înlocuire”, „valoare rămasă actualizată” „abordarea prin metoda.....” „ metoda capacității beneficiare”.