

MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE ȘI CERCETĂRII ȘTIINȚIFICE
UNIVERSITATEA „1 DECEMBRIE 1918” DIN ALBA IULIA
Școala Doctorală de Contabilitate

TEZĂ DE DOCTORAT
(REZUMAT)

CONDUCĂTOR ȘTIINȚIFIC:

Prof. univ. dr. Sorin BRICIU

DOCTORAND:

Silviu-Cornel-Virgil CHIRIAC

Alba Iulia
2016

MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE ȘI CERCETĂRII ȘTIINȚIFICE
UNIVERSITATEA „1 DECEMBRIE 1918” DIN ALBA IULIA
Școala Doctorală de Contabilitate

DEZVOLTĂRI ȘI APROFUNDĂRI PRIVIND
CONTABILITATEA INVESTIȚIILOR IMOBILIARE ȘI
IMPLICAȚIILE ACESTORA ASUPRA
RAȚIONAMENTULUI PROFESIONAL AL AUDITORILOR

CONDUCĂTOR ȘTIINȚIFIC:

Prof. univ. dr. Sorin BRICIU

DOCTORAND:

Silviu-Cornel-Virgil CHIRIAC

Alba Iulia
2016

STRUCTURA
REZUMATULUI TEZEI DE DOCTORAT

Cuprinsul tezei de doctorat	4
Cuvinte-cheie.....	7
Introducere.....	7
Motivația și importanța cercetării.....	9
Scopul și obiectivele cercetării	11
Stadiul cunoașterii în domeniu	13
Aria de cuprindere a cercetării.....	14
Metodologia cercetării științifice.....	15
Conținutul succint al tezei	18
Concluzii, contribuții proprii și cercetări viitoare	21
Bibliografie.....	28

Cuprinsul tezei de doctorat

Introducere.....	6
Motivația și importanța cercetării.....	10
Scopul și obiectivele cercetării.....	11
Stadiul cunoașterii în domeniu.....	14
Aria de cuprindere a cercetării.....	15
Metodologia cercetării științifice.....	16
CAPITOLUL 1. POLITICILE DE INVESTIȚII IMOBILIARE ȘI PERFORMANȚA ECONOMICO-FINANCIARĂ A ENTITĂȚII.....	19
1.1. Delimitări conceptuale privind investițiile imobiliare.....	19
1.1.1. Definierea și recunoașterea investițiilor imobiliare.....	19
1.1.2. Tipuri de abordare a investițiilor.....	29
1.1.3. Caracteristicile fundamentale și particulare ale investițiilor imobiliare.....	32
1.2. Performanța economico-financiară a entității și decizia de investiții.....	34
CAPITOLUL 2. ASPECTE TEORETICE, PERSPECTIVE PRACTICE ȘI ABORDĂRI CONTEMPORANE PRIVIND FINANȚAREA, CONTABILIZAREA ȘI ANALIZA INVESTIȚIILOR IMOBILIARE.....	54
2.1. Politica de finanțare a investițiilor imobiliare.....	54
2.1.1. Analiza comparativă a surselor de finanțare aflate la dispoziția entității.....	54
2.1.2. Structura de finanțare a investițiilor imobiliare.....	61
2.1.3. Decizia de finanțare și costul investiției imobiliare.....	69
2.1.4. Opțiuni moderne de finanțare a investițiilor imobiliare - avantaje, costuri și beneficii.....	74
2.2. Standardele internaționale de raportare financiară și contabilitatea investițiilor imobiliare.....	82
2.2.1. Tratatamentul contabil al investițiilor imobiliare după litera și spiritul IAS 40 „Investiții imobiliare”.....	82
2.2.2. Reflectarea investițiilor imobiliare în contabilitate conform O.M.F.P. 1802/2014	88
2.2.3. Prezentarea informațiilor cu privire la investițiile imobiliare.....	92
2.3. Modalități de analiză a investițiilor imobiliare.....	93
2.3.1. Indicatori tradiționali utilizați în analiza investițiilor.....	93
2.3.2. Indicatori de analiză a investițiilor ce au la bază fluxul de numerar actualizat.....	95

2.3.3. Modele de analiză a investițiilor în mediu incert	97
2.3.4. Fezabilitatea investiției imobiliare	99
CAPITOLUL 3. METODE DE EVALUARE A INVESTIȚIILOR IMOBILIARE	103
3.1. Aspecte metodologice ale evaluării.....	103
3.1.1. Necesitatea și importanța evaluării	103
3.1.2. Conceptul de valoare – trecut, prezent și viitor.....	106
3.1.3. Principii care stau la baza evaluării.....	111
3.1.4. Abordări și metode de evaluare	112
3.1.5. Scopul și procesul de evaluare	114
3.2. Evaluarea investițiilor imobiliare.....	124
3.2.1. Abordarea prin piață	124
3.2.2. Abordarea prin venit.....	132
3.2.3. Abordarea prin cost	141
3.3. Particularități privind evaluarea terenurilor	146
3.4. Particularități privind evaluarea construcțiilor.....	151
CAPITOLUL 4. NOI VALENȚE COGNITIVE PRIVIND ROLUL AUDITULUI ÎN EVALUAREA INVESTIȚIILOR IMOBILIARE ȘI IMPACTUL ASUPRA DECIZIEI FINANCIAR – CONTABILE.....	155
4.1. Evaluarea investițiilor imobiliare pentru raportarea financiară și pentru impozitare – procesul de verificare al evaluărilor.....	155
4.2. Auditul investițiilor imobiliare.....	159
4.2.1. Înțelegerea, evaluarea și testarea procesului de determinare a evaluărilor și prezentărilor de informații privind investițiile imobiliare.....	159
4.2.2. Provocări în auditarea investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă	162
4.2.3. Raționamentul auditorului și redactarea opiniei din raportul de audit.....	167
CAPITOLUL 5. ABORDAREA EMPIRICĂ A INVESTIȚIILOR IMOBILIARE DIN PERSPECTIVA RAȚIONAMENTULUI PROFESIONAL AL AUDITORILOR ȘI IMPACTUL ASUPRA PERFORMANȚEI ENTITĂȚILOR	192
5.1. Construirea indicelui compozit a performanțelor companiilor.....	194
5.1.1. Datele utilizate.....	194
5.1.2. Metodologia utilizată	200
5.1.3. Rezultate empirice.....	202
5.2. Analiza empirică a investițiilor imobiliare asupra performanțelor entităților	209

5.3. Investigarea percepției auditorilor asupra evaluării investițiilor imobiliare de către entități și implicațiile ei asupra raționamentului profesional al acestora.....	223
5.3.1. Obiectivul studiului.....	223
5.3.2. Proiectarea chestionarului.....	223
5.3.3. Metodele utilizate.....	225
5.3.4. Rezultate empirice.....	225
5.3.5. Concluziile studiului.....	277
CAPITOLUL 6. CONCLUZII ȘI CONTRIBUȚII PROPRII.....	281
Bibliografie.....	284
LISTA FIGURILOR ȘI TABELELOR.....	297
Lista figurilor.....	297
Lista tabelelor.....	300
Lista abrevierilor.....	301
Anexa A.....	303

Cuvinte-cheie

Investiții imobiliare, proprietăți imobiliare, evaluare, cost, valoare justă, performanță, audit, contabilitate, raportare financiară, indicatori financiari.

Introducere

La fel ca oricare cercetător care se află la debutul unei activități științifice, ne-am confruntat și noi cu starea de necunoscut. Deși punctul de pornire era conturat, finalitatea demersului științific era dificil de previzionat, conștienți fiind de complexitatea și dificultatea temei alese: „Dezvoltări și aprofundări privind contabilitatea investițiilor imobiliare și implicațiile acestora asupra raționamentului profesional al auditorilor”.

Necesitatea informării devine tot mai stringentă iar prin studiul nostru încercăm să contribuim la dezvoltarea perspectivei de cercetare, prin aportul de informații prezentat. În demersul nostru științific ne propunem să continuăm cercetările existente în domeniul contabilității investițiilor imobiliare și a auditului financiar, prin următoarele aspecte:

- prezentarea și dezvoltarea noțiunii de investiție imobiliară;
- aprofundarea și propunerea unor caracteristici noi a investițiilor imobiliare;
- recomandarea unor criterii de delimitare a investițiilor imobiliare de proprietățile imobiliare;
- evidențierea problematicei în evaluarea inițială și ulterioară a investițiilor imobiliare;
- determinarea rolului informației contabile privind investițiile imobiliare în procesul decizional;
- argumentarea și recomandarea necesității de eliminare a discrepanțelor dintre prevederile reglementărilor naționale și internaționale referitoare la contabilitatea investițiilor imobiliare;
- determinarea rolului și influenței investițiilor imobiliare în performanța economico-financiară a entității;
- analiza comparativă a surselor de finanțare aflate la dispoziția entității;
- fundamentarea aspectelor teoretice privind structura de finanțare a investițiilor imobiliare;
- examinarea deciziilor de finanțare și costul investiției imobiliare;

- prezentarea modalităților de finanțare a investițiilor imobiliare;
- analiza metodelor de evaluare a investițiilor imobiliare;
- evidențierea rolului auditului în evaluarea investițiilor imobiliare și impactul asupra deciziei financiar-contabile;
- analiza particularităților în evaluarea pentru raportarea financiară;
- examinarea provocărilor intervenite în procesul de auditare al investițiilor imobiliare evaluate la valoarea justă;
- abordarea problemelor survenite de prezentarea informațiilor generale referitoare la investiții imobiliare în setul de situații financiare;
- identificarea aspectelor problematice în contabilizarea tranzacțiilor de transfer și ieșire a investițiilor imobiliare;
- prezentarea procesului de verificare al evaluărilor;
- abordarea empirică a investițiilor imobiliare din perspectiva raționamentului profesional al auditorilor;

Actualitatea temei de cercetare este dată de următoarele aspecte:

- evoluția economiei României din ultimii doi ani;
- în ultimul deceniu și jumătate piața imobiliară din România a cunoscut evoluții dintre cele mai interesante;
- cererea tot mai intensă de evaluare a investițiilor imobiliare;
- noile reglementări aduse de modul de impozitare a imobilelor;
- lacunele reformei contabilității privind implementarea IFRS în România;
- lacunele contabilizării investițiilor imobiliare, în urma reglementărilor OMFP 1802/2014;
- includerea investițiilor imobiliare în bilanțul contabil;
- importanța de care beneficiază informațiile oferite de auditori;
- necesitatea gestionării eficiente a investițiilor imobiliare;
- insuficiența prezentării informațiilor legate de investițiile imobiliare în lucrările din literatura autohtonă și străină.

Actualitatea aspectelelor amintite mai sus au determinat alegerea temei de cercetare.

Sub aspect structural, raportul este constituit din: introducere, motivația și importanța cercetării, scopul și obiectivele cercetării, stadiul cunoașterii în domeniu, aria de cuprindere a cercetării, metodologia cercetării științifice, șase capitole, bibliografie, lista figurilor și a tabelor, lista abrevierilor, anexe.

Pentru abordarea temei propuse, respectiv „Dezvoltări și aprofundări privind contabilitatea investițiilor imobiliare și implicațiile acestora asupra raționamentului profesional al auditorilor”, argumentele profesionale sunt reflectate de experiența dobândită ca urmare a calificărilor de auditor financiar, expert contabil și evaluator autorizat.

La momentul finalizării prezentei lucrări adresez mulțumiri persoanelor care direct sau indirect m-au sprijit și susținut în realizarea acestui demers științific. Mulțumirile se adresează în primul rând domnului **Profesor Universitar Doctor Sorin BRICIU**, în calitate de coordonator științific al acestei lucrări.

Motivația și importanța cercetării

Societatea mileniului trei este caracterizată prin resurse limitate, incertitudini, speculații, răsturnări radicale de situație. Aceste procese își pun amprenta asupra entităților sub toate aspectele pe care aceste procese le implică. Sistemul contabil a fost nevoit să suporte și el, la rândul lui, procese profunde de transformare pentru a putea face față cerințelor impuse de noile reglementări. Date fiind condițiile actuale, termeni precum diversificare, cunoaștere, internaționalizare, globalizare sunt cei ce caracterizează contextul în care majoritatea participanților își desfășoară activitatea economică. Prin urmare, noua eră a informației impune un proces de regândire a afacerii astfel încât aceasta să reziste noilor condiții concomitent cu satisfacerea nevoilor clienților și obținerea unui profit maxim. Așadar, tot mai mulți participanți la viața economică ajung, de cele mai multe ori să își regândească afacerea. În acest context capacitatea de performanță a unei entități depinde tot mai mult de cunoștințele procesului decizional, dar și a celui de execuție. Se are în vedere importanța majoră de care trebuie să beneficieze informația contabilă în procesul decizional, prin care se subînțelege că această activitate reprezintă punctul central al activității de audit. Atât profesia de contabil cât și cea de auditor s-a dezvoltat ca urmare a necesităților impuse de evoluția mediului de afaceri. Verificările realizate de auditori au căpătat un spațiu important în piața evaluării odată cu apariția crizei pieței imobiliare, în urma căreia auditorii au urmărit cu atenție sporită valorile proprietăților imobiliare aflate în patrimoniul entităților. În studiul nostru, de o atenție deosebită a beneficiat activitatea auditorului, prin rolul său în activitatea financiar-contabilă, cât și în eliminarea erorilor și fraudelor, în vederea de a conferi încredere în informațiile prezentate în situațiile financiare. Rolul și relevanța informațiilor oferite de auditori prin intermediul raportului de audit, reprezintă un subiect

foarte discutat, în ultimii ani, care a generat multe controverse în rândul teoreticienilor și a practicienilor.

În teoria economică contemporană se utilizează în mod frecvent concepte precum: investiția imobiliară, proprietate imobiliară, evaluarea investițiilor. Aceste concepte comportă, pentru profesionistul contabil, înțelesuri și însușiri diferite care transpuse în limbaj contabil și interpretate prin prisma aportului pe care îl aduc entității pot reflecta și reda într-un mod fidel situația financiară a acesteia. Definirea acestor concepte, clasificarea și metodologia evaluării investițiilor imobiliare reprezintă procese care ridică unele dificultăți cauzate de noutatea acestor concepte.

Mai mult decât atât, odată cu reglementările aduse de O.M.F.P. 1802/2014 sunt incluse în setul de situații financiare informații referitoare la investițiile imobiliare. Datorită caracterului lor de noutate s-au creat discuții la nivelul entităților naționale, ale normalizatorilor contabili și ale evaluatorilor de investiții. În acest context, s-a dorit o prezentare unitară asupra recunoașterii acestor active în situațiile financiare și, implicit, pentru evaluarea lor credibilă. Aceste procese întreprinse au o importanță aparte pentru entități și factorii externi (investitorii existenți, potențiali, organisme ale statului, etc). Fără un proces de recunoaștere și evaluare credibil, calitatea dar și cantitatea informației oferite celor anterior menționați nu ar influența într-un mod corect și pertinent calitatea deciziilor. De aceea informațiile necesare fundamentării deciziilor trebuie atent analizate prin prisma consecințelor care pot afecta calitatea informațiilor furnizate.

Printr-un set de norme precise și tehnici de recunoaștere a oricăror tranzacții sau a altor evenimente de natură economico-financiară sistemul contabil va putea furniza informații de calitate necesare fundamentării deciziilor.

Elaborarea studiului de caz a avut ca obiectiv principal identificarea factorilor determinanți ai performanțelor entităților din sectorul imobiliar.

Abordările noastre teoretice și practice vor încerca să ofere răspunsuri mai clare și, totodată, sintetizate în ceea ce privește recunoașterea, evaluarea, și analiza implicațiilor categoriei de investiții imobiliare asupra rezultatelor entităților. Totodată, demersul nostru va căuta stabilirea unei analize a influențelor pe care raționamentul contabil îl exercită în prezentarea situațiilor financiare.

Găsirea unei soluții la această problemă comportă, la rândul ei, studierea unei bibliografii destul de extinse întrucât problema identificării și determinării influenței investițiilor imobiliare este tot mai des întâlnită.

Scopul și obiectivele cercetării

Investițiile reprezintă cel mai important factor în strategiile de dezvoltare ale economiei naționale, cât și a tuturor domeniilor și ramurilor de activitate. Investițiile imobiliare reprezintă un activ care oferă posibilitatea de a valorifica rațional o proprietate imobiliară în vederea atingerii performanței. Pentru a atinge obiectivele stabilite de către entitate sunt necesare abordări contabile și utilizarea de strategii investiționale în activitatea de management prin aplicarea de tehnici și metode științifice. Tema de cercetare presupune urmărirea și prezentarea importanței investițiilor imobiliare pentru mediul economic.

Scopul acestui studiu constă în dezvoltarea și perfecționarea aspectelor teoretice și practice privind deciziile de investiții imobiliare orientate spre obținerea performanței ridicate a unei entități.

Din punct de vedere teoretic, acest obiectiv este concretizat de următoarele sarcini:

- analiza conceptului de investiții imobiliare;
- expunerea tipurilor de abordare a investițiilor;
- analiza conceptului de performanță;
- argumentarea rolului investițiilor în dezvoltarea durabilă a unei entități;
- descrierea managementului investițional al unei entități;
- sistematizarea surselor de finanțare pe termen lung;
- analiza comparativă a surselor de finanțare aflate la dispoziția unei entități;
- analiza elaborării strategiilor investiționale îndreptate spre rentabilitate economică.
- analiza conceptului de valoare;
- analiza conceptului de evaluare;
- analiza importanței, necesității și scopului evaluării;
- expunerea tipurilor de valori;
- descrierea principiilor care stau la baza evaluării;
- analiza metodelor de evaluare;
- analiza procesului de evaluare;
- expunerea reglementărilor verificării raportului de evaluare;
- descrierea procesului de verificare;
- analiza verificărilor realizate de auditori;
- analiza procesului de auditare a imobilizărilor corporale;

- descrierea Standardului Internațional de Audit 545 - „Auditul evaluărilor și prezentărilor de informații privind valoarea justă”;
- descrierea Standardului Internațional de Audit 620 - „Utilizarea activității unui expert din partea auditorului”
- prezentări de informații privind valoarea justă;
- evaluarea rezultatelor procedurilor de audit.

Obiectivul principal al cercetării îl constituie investițiile imobiliare, ca element de bază în dezvoltarea economică durabilă atât pe plan macroeconomic cât și microeconomic. O atenție sporită este acordată recunoașterii, evaluării și contabilizării investițiilor imobiliare. Principalul obiectiv poate fi realizat prin identificarea principalelor dificultăți ce derivă din definiția investițiilor imobiliare, clasificarea, recunoașterea și evaluarea acestora. Evaluarea are ca scop exprimarea unei opinii asupra valorii prin demersuri specifice, realizate de către un profesionist sau o societate specializată. Prin evaluare nu se creează valoare, ci se interpretează piața pentru a se ajunge la estimarea unei valori. Elementele amintite reprezintă obiectul de studiu al cercetării și pot aduce un aport la soluționarea problemei științifice privind stabilirea axelor de perfecționare a contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea inițială și ulterioară a acestora, la transferul și ieșirea lor din entitate, precum și la prezentarea informațiilor privind investițiile imobiliare în setul de situații financiare.

Obiectivele particulare ce se vor atinge prin dezvoltarea acestei teze sunt:

- analiza stadiului actual al cunoașterii din zona investițiilor imobiliare și a auditului;
- sistematizarea cadrului conceptual și teoretic ce vizează categoria investițiile imobiliare;
- identificarea rolului auditului investițiilor imobiliare prin analiza caracteristicilor și abordărilor acestui domeniu;
- cercetarea modalităților de exercitare a activității de audit conform cu cerințele reglementărilor legislative naționale și internaționale;
- prezentarea importanței investițiilor imobiliare în dezvoltarea entității;
- analiza modului în care investițiile imobiliare, evaluarea și auditarea acestora contribuie la crearea de plus valoare a unei entități;
- identificarea riscurilor care pot să apară în activitatea de audit și analiza modului în care acestea pot fi gestionate astfel încât să contribuie la îmbunătățirea procesului decizional;

- identificarea celor mai importante caracteristici ale raționamentului profesional adecvat al auditorului;
- identificarea gradului de importanță al înțelegerii, evaluării și testării procesului de determinare a evaluării activelor în auditarea investițiilor imobiliare;
- reliefarea celor mai relevante proceduri de audit a investițiilor imobiliare;
- reliefarea gradului de relevanță al utilizării serviciilor unui expert evaluator (ISA 620) de către auditor în scopul înțelegerii și a evaluării riscurilor implicate de evaluarea terenurilor și a altor investiții imobiliare;
- determinarea percepției asupra datoriei auditorului de a verifica gradul de conformitate al evaluărilor și prezentările de informații privind valoarea justă a investițiilor imobiliare din situațiile financiare ale entității față de cadrul aplicabil de raportare financiară al entității;
- reliefarea gradului de conformare al auditorului cu privire la verificarea aplicării metodei entității pentru evaluările investițiilor imobiliare la valoarea justă;
- evaluarea riscului de denaturare semnificativă a evaluării și prezentărilor de informații prin valoarea justă a investițiilor imobiliare și reliefarea ipotezelor de bază;
- studiu asupra reflectării investițiilor imobiliare în situațiile financiare ale unui eșantion format de 29 de companii listate la BVB București la nivelul anului 2014;
- studiu privind investigarea percepției auditorilor asupra evaluării investițiilor imobiliare de către entități și implicațiile ei asupra raționamentului profesional al acestora.

Definirea, clasificarea și delimitarea investițiilor imobiliare nu sunt investigate suficient de complex în literatura autohtonă și străină. Ca urmare, cercetările noastre vor încerca să contribuie la elucidarea și fundamentarea direcțiilor de soluționare a acestora.

Stadiul cunoașterii în domeniu

Stadiul actual al cunoașterii în problematica contabilizării investițiilor imobiliare, evaluării investițiilor imobiliare, performanței entității prezentate prin prisma investițiilor imobiliare și a auditării acestora, derivă din numeroase studii de actualitate realizate, în principal ale următorilor autori: Amarfii - Răilean N., Andronic C., Anghel I., Briciu S., Burja V, Burja C, Bunget O.C, Burguignon A., Căpraru B., Ciobanu A., Costea, V., Collings

S., Crecană C., Dănescu T., Danziger, R., Diaz, B.A, Dragotă M., Freudenberg, M., Jianu I., Lebas, M., Lorino P. , Matiș D., Mihăilescu I., Mironiuc M., Morariu A., Munteanu C., Nicolescu, E, Onofrei M., Pazitor T., Perez, S.M., Pereș I.,Petcu M., Popper L., Porter, M.E, Stan S., Stanescu C., Stoian M., Socol A., Tamaș A., Timbuș R.,Țurlea E., Vasilescu I., Vâlsan C..

În cadrul cercetării noastre au fost luate în considerare cercetările autorilor nominalizați, precum și prevederile Directivelor UE, IFRS și OMFP 1802/2014.

Mediul competitiv în care entitățile își desfășoară activitatea le obligă pe acestea să aplice metode noi de contabilizare a aportului pe care elementele din patrimoniul său le poate aduce în vederea creșterii imaginii entității în viziunea potențialilor investitori. Așadar, practica contabilă este supusă schimbărilor mediului de afaceri, iar profesionistul contabil trebuie nu numai să fie informat în acest nou domeniu, ci trebuie să fie deschis noutăților aduse de recunoașterea, evaluarea și raportarea investițiilor imobiliare și a altor elemente.

Date fiind elementele menționate anterior considerăm ca fiind o reală necesitate sistematizarea întregului potențial, atât din punct de vedere teoretic cât și practic, date fiind condițiile economice actuale caracterizate de fenomenul internaționalizării entităților din România.

O mai bună cunoaștere a importanței contabilizării investițiilor imobiliare va crea beneficii entităților din România care pot conduce la avantaje de pe urma acestora (ne referim aici la prezentarea în diversele raportări a acestor elemente care vor conduce la un plus de valoare pentru entitate și, implicit, o mai bună imagine în fața potențialilor investitori).

Aria de cuprindere a cercetării

În cadrul cercetărilor au fost investigate abordările fundamentale și specifice privind: definirea, clasificarea, recunoașterea, evaluarea, contabilizarea, auditarea, investițiilor imobiliare, precum și recunoașterea acestora în setul de situații financiare.

În contextul demersului științific am parcurs următoarele etape:

- alegerea temei de cercetare;
- definirea problemei;
- studiul bibliografiei aferente domeniul temei de cercetare;
- conceperea planului de cercetare;
- identificarea metodelor relevante de cercetare;

- cercetarea propriu-zisă;
- analiza și interpretarea rezultatelor obținute;
- redactarea tezei de doctorat.

Mediul actual de afaceri este caracterizat de fenomene precum internaționalizare, globalizare care dau naștere competitivității între entități, toate încercând să facă față noutății în domeniul de activitate dar, în același timp, să satisfacă și cerințele venite din partea clienților. Date fiind noile condiții și în contextul unui grad diferit de dezvoltare între țări, respectiv între entitățile care își desfășoară activitatea pe teritoriul lor, se impune o mai bună sistematizare a proceselor contabile referitoare la investițiile imobiliare și găsirea unui răspuns în ceea ce privește stabilirea unui „numitor comun” în contabilizarea acestor elemente. Prin urmare, scopul central îl constituie găsirea elementelor cu caracter comun între diversele tipuri de sisteme contabile în ceea ce privesc procesele de recunoaștere, evaluare și raportare a investițiilor imobiliare. Dată fiind noutatea abordării investițiilor imobiliare în sistemul contabil al țării noastre, ne vom concentra atenția asupra practicilor contabile utilizate de entitățile autohtone. Finalitatea practică a acestei cercetări teoretice, considerăm că va fi găsirea unui răspuns privind existența unei relații între investițiile imobiliare și performanța entității.

Metodologia cercetării științifice

Metodologia cercetării, în general, este un ansamblu de principii, etape, faze, metode, tehnici și instrumente de investigare și cunoaștere științifică a fenomenelor/proceselor studiate.

Alegerea metodelor de cercetare în prezenta teze este în strânsă legătură cu obiectivele stabilite și depinde de natura fenomenelor supuse analizei. Metodele și instrumentele de cercetare variază de la un capitol la altul, fiind prezentate în cadrul acestui paragraf obiectivele pe care ni le-am stabilit. Cercetarea s-a concentrat pe reliefarea rolului investițiilor imobiliare în legătura cu performanța unei entități, precum și pe rolul auditului pentru investitori și procesul decizional al entității. Exercițarea auditului reprezintă una din cele mai elementare modalități prin care echipa de management se poate asigura de certitudinea prezentării informațiilor din situațiile financiare.

Principalele categorii de surse de documentare au fost obținute pe baza unei documentări bibliografice și webografice, sursele folosite fiind citate atât pe parcursul lucrării cât și în bibliografie.

În cadrul documentării de tip bibliografic s-a avut în vedere consultarea de lucrări și articole din sfera: contabilității, auditului, evaluării precum și a statisticii. Scopul acestei documentări a fost de a defini și clarifica noțiunile esențiale abordate în cadrul cercetării, precum și a aspectelor teoretice referitoare la investiții imobiliare, auditul investițiilor imobiliare, evaluarea investițiilor imobiliare. Acest tip de documentare a stat la baza elaborării planului de cercetare. Principalele surse de documentare au constat în: cărți, manuale, articole, monografii, teze de doctorat, atât cu caracter teoretic cât și practic.

În cadrul documentării de tip webografic s-a avut în vedere ca lucrările alese să fie reprezentative pentru tema aleasă și totodată să fie de actualitate. Dezvoltarea sistemului informațional cu ajutorul internetului a condus la o documentare webografică, care a constituit o sursă considerabilă de documentare.

În măsura posibilităților au fost consultate surse originale, autentice și primare.

Activitatea de cercetare este motivată de următoarele:

- necesitatea înțelegerii cadrului teoretic cu privire la tema analizată, denumită cercetare pură sau cercetare fundamentală;
- necesitatea descrierii situațiilor din realitatea domeniului financiar-contabil, implicând observații empirice asupra fenomenelor relevante- cercetare de tip pozitivist.

În conformitate cu tipologia cercetării științifice prezentată de H.Simon, laureat al premiului Nobel, cercetarea noastră face parte din sfera științelor economice, ca parte a științelor sociale.

Metodologia cercetării științifice în contabilitate este o parte a metodologiei cercetării în științele economice și este formată din trei niveluri de metode:¹

1. metode de maximă generalitate, specifice tuturor științelor;
2. metode proprii unui anumit grup de științe (științele economice);
3. metode specifice contabilității/auditului/fiscalității/analizei economice/sistemelor informaționale contabile.

În funcție de tehnica utilizată am utilizat atât cercetarea de tip calitativ cât și cercetarea de tip cantitativ.

Pe parcursul lucrării, cercetarea calitativă a fost îmbinată cu cercetarea cantitativă și a urmărit descrierea fenomenelor studiate și a utilizării deducției proprii în raport cu raționamentul logic astfel încât să se obțină cele mai temeinice explicații concretizate în

¹ Ioan I.Andone (coord.), Metodologia cercetării în contabilitate, Editura Tehnopress, Iași, 2011, p.12

enunțuri. Cercetarea cantitativă a fost efectuată prin aplicarea modelelor și metodelor matematice și statistice pe un eșantion de 29 entități în scopul validării ipotezelor cercetării.

Data fiind complexitatea proceselor analizate, și pentru o mai bună înțelegere a fenomenelor, din punct de vedere temporal, în analiza acestora am folosit și metodele longitudinale. Prin urmare tipul de analiză a fost unul retrospectiv, abordarea noastră asupra diverselor sisteme contabile urmărind contextul în care acest concept și-a făcut apariția atât la nivel microeconomic, național cât și internațional.

Totodată în cadrul expunerii am încercat să realizăm o prezentare descriptivă bazându-ne pe diverse informații statistice, pe date și indicatori cu impact asupra acestui fenomen.

La nivel microeconomic, am folosit studiile de caz bazate pe metoda descriptiv/narativă, dar și instrumentul de lucru concretizat în analiza legilor, hotărârilor și reglementărilor de natură economică.

Culegerea datelor și informațiilor necesare a fost realizată prin metoda observației.

Considerăm că în cadrul acestei teme, metodele descriptive prezintă relevanță, deoarece procesele de definire, recunoaștere, evaluare, auditare și raportare a investițiilor imobiliare prezintă particularități specifice. Pentru culegerea datelor, principala metodă folosită a fost metoda observării, metodă mai întotdeauna aflată pe primul loc în cadrul metodelor de cercetare și mai ales observația științifică. Metoda observației este metoda care se conturează treptat pornind de la convingerea tot mai fermă că faptele își dezvoltă semnificația lor prin contactul dintre ele. Prin observație se înțelege simpla constatare a ceea ce este sau ceea ce se petrece. Această metodă a observației a fost aplicată subiectului de drept care este sistemul contabil prin reglementările sale (la nivel național, internațional sau american).

În cadrul derulării cercetării, combinarea metodei observației structurate (cantitative) și a celei nestructurate (calitative) ne-a ajutat să sistematizăm și să înțelegem mai bine modul în care aceste elemente influențează situațiile financiare în care sunt cuprinse.

Analiza noastră, atât din punct de vedere teoretic cât și practic, va încerca să ofere răspunsuri cât mai clare și, totodată sintetizate în ceea ce privește recunoașterea, evaluarea, auditarea și implicațiile investițiilor imobiliare asupra rezultatelor entității.

În cadrul cercetării ne-am limitat la anumite probleme specifice temei noastre de interes.

Considerăm că această lucrare reprezintă un punct de plecare în cercetările noastre viitoare, atenția orientându-se și spre alte aspecte netratate în prezenta lucrare.

Ca și recomandări pentru cercetări viitoare, se dorește construirea unui indice compozit de performanță a entităților pentru evaluarea performanțelor, însă pentru 4 ani, 2012-2015, prin analiza în componente principale multivariată specifică datelor de tip panel și identificarea grupurilor de companii după performanțele lor. Ulterior se va urmări analiza impactului investițiilor imobiliare asupra performanței companiilor pe baza indicelui agregat obținut anterior, prin analiza de regresie specifică datelor de tip panel.

Conținutul succint al tezei

Obiectivul principal al cercetării îl constituie investițiile imobiliare, ca element de bază în dezvoltarea economică durabilă atât pe plan macroeconomic cât și microeconomic. O atenție sporită este acordată recunoașterii, evaluării și contabilizării investițiilor imobiliare. Principalul obiectiv poate fi realizat prin identificarea principalelor dificultăți ce derivă din definiția investițiilor imobiliare, clasificarea, recunoașterea și evaluarea acestora. Elementele amintite reprezintă obiectul de studiu al cercetării și pot aduce un aport la soluționarea problemei științifice privind stabilirea axelor de perfecționare a contabilității investițiilor imobiliare la evaluarea inițială și ulterioară a acestora, la transferul și ieșirea lor din entitate, precum și la prezentarea informațiilor privind investițiile imobiliare în setul de situații financiare.

Definirea, clasificarea și delimitarea investițiilor imobiliare nu sunt investigate suficient de complex în literatura autohtonă și străină. Ca urmare, cercetările noastre vor încerca să contribuie la elucidarea și fundamentarea direcțiilor de soluționare a acestora.

Introducerea justifică actualitatea temei alese și determină scopul cercetării.

În capitolul I „Politice de investiții imobiliare și performanța economico-financiară a entității” sunt examinate noțiunile de investiții imobiliare și performanță, sunt prezentate tipurile de abordare ale investițiilor și sunt indicate deciziile de investiții.

În capitolul II „Aspecte teoretice, perspective practice și abordări contemporane privind finanțarea, contabilizarea și analiza investițiilor imobiliare” sunt cercetate următoarele aspecte: sursele de finanțare aflate la dispoziția unei entități, structura de finanțare a investițiilor imobiliare, modalitățile moderne de finanțare a investițiilor imobiliare, contabilizarea investițiilor imobiliare.

În capitolul III „Metode de evaluare a investițiilor imobiliare” sunt examinate noțiunile de evaluare și valoare, sunt prezentate tipurile de valori sunt indicate principiile care stau la baza evaluării și sunt cercetate metodele de evaluare a investițiilor imobiliare.

În capitolul IV „Noi valențe cognitive privind rolul auditului în evaluarea investițiilor imobiliare și impactul asupra deciziei financiar-contabile” sunt identificate provocările întâmpinate în auditarea evaluărilor la valoarea justă. În același timp sunt analizate aspectele legate de: particularitățile în evaluarea pentru raportarea financiară, procesul de verificare al evaluărilor, raționamentul auditorului și impactul informațiilor imobiliare asupra procesului decizional.

În capitolul V „Abordarea empirică a investițiilor imobiliare din perspectiva raționamentului profesional al auditorilor și impactul asupra performanței entităților” este cuprins un studiu de caz care își propune identificarea factorilor determinanți ai performanțelor entităților din sectorul imobiliar și construirea unui indice compozit al performanțelor companiilor pe baza unui eșantion format de 29 de companii listate la BVB București la nivelul anului 2014 utilizând una dintre tehnicile de analiză multidimensională a datelor, analiza în componente principale. De asemenea se va realiza o clasificare a companiilor în funcție de factorii determinanți, prin care se evidențiază cele mai importante clase de performanță. Totodată, se va realiza o analiză a performanțelor companiilor și după regiune și secțiunea codului CAEN.

De asemenea, acest capitol și-a propus investigarea percepției auditorilor asupra evaluării investițiilor imobiliare de către entități și implicațiile ei asupra raționamentului profesional al acestora prin aplicarea unui chestionar unui eșantion format din 82 de respondenți din totalul de 405 persoane, cu rată de succes de 20%.

În funcție de obiectivele urmărite s-a elaborat un chestionar cu 24 de întrebări, unele dintre ele cu itemi multipli. Construirea chestionarului și formularea întrebărilor a reprezentat faza cea mai importantă, astfel încât datele obținute în urma aplicării acestuia să poată fi prelucrate statistic.

În prima parte a chestionarului s-a urmărit aflarea anumitor informații generale referitoare la auditor (profilul educațional, calificări profesionale, experiența în domeniul auditului financiar, forma de organizare a activității de audit financiar, veniturile anuale obținute din activitatea de audit financiar, vârsta și sexul acestuia). Chestionarul continuă cu secțiunea B, dedicată evaluării raționamentului profesional al auditorului în auditarea investițiilor imobiliare formată din 12 întrebări. Chestionarul se încheie cu întrebări legate de personalitatea auditorului. Acesta este prezentat în anexa A.

Ca și tipuri de întrebări, în cadrul chestionarului, marea majoritate a întrebărilor sunt întrebări închise în care se încearcă să se găsească cele mai potrivite posibilități de răspuns, acestea fiind prezentate ca variante. Au fost incluse și câteva întrebări deschise sau parțial deschise utilizate pentru a afla opinia persoanei intervievate fără a i se sugera posibile variante: Q9, Q4, Q12, Q15, Q17, Q18, Q20, etc.

Ca și tipuri de scale utilizate în proiectarea chestionarului, au fost utilizate următoarele tipuri de scale:

- Scale nominale pentru întrebările: Q1, Q2, Q4, Q7, Q18, Q19;
- Scale nominale dihotomice: Q7, Q15, Q16, Q20;
- Scale ordinale: Q3, Q5, Q6, Q17, Q21, Q22, Q24;
- Scală Likert: Q8, Q10, Q11, Q12, Q13, Q14, Q23.

Colectivitatea cercetată: Profesioniști auditori, persoane fizice și juridice-membrii ai C.A.F.R.

Volumul eșantionului: 82 persoane dintr-un total de 405 chestionare distribuite, cu o rata de răspuns de 20,2%. Chestionarul a fost distribuit online în perioada 01.06.2016-30.06.2016. Culegerea, verificarea și prelucrarea datelor: odată completate chestionarele se trece la codificarea și constituirea tabelor indivizi-variabile în vederea prelucrării și analizei ulterioare. Datele au fost introduse într-un fișier SPSS 18.0. Fiecare întrebare din chestionar cu o singură variantă de răspuns s-a constituit într-o variabilă în fișier. În cazul întrebărilor cu răspuns multiplu, răspunsurile „s-au scindat” în mai multe întrebări cu o singură variantă de răspuns, iar acestea au constituit o variabilă în fișier.

În capitolul VI „Concluzii și contribuții proprii” sunt incluse: formularea unor concluzii generale a cercetării științifice, sinteza rezultatelor cercetării efectuate de autor, recomandări referitoare la dezvoltarea și perfecționarea contabilizării investițiilor imobiliare și prezentarea succintă a aspectelor care se intenționează a se cerceta în viitor.

În baza cercetării teoretice efectuate au fost elaborate concluziile pe care s-a bazat cercetarea empirică. În cadrul cercetării empirice, elementul de noutate adus aspectelor studiate constau în:

- Identificarea factorilor determinanți ai performanțelor entităților care dețin investiții imobiliare;
- Identificarea celor mai importante trăsături ale raționamentului adecvat al auditorului în auditarea investițiilor imobiliare.

Contribuția personală a constat în analiza literaturii de specialitate referitoare la investițiile imobiliare, prin sintetizarea celor mai importante rezultate, acest lucru fiind posibil prin consultarea a peste 176 surse bibliografice și webografice.

În opinia noastră, domeniul contabil este un domeniu care trebuie tratat ca fiind interdisciplinar, fiind în strânsă corelație cu mediul în care evoluează. Poate mai mult decât oricare dintre disciplinele de studiu din sfera contabilității, auditul implică utilizarea cunoștințelor din contabilitate, dar și din alte domenii precum: juridic, analiza economico-financiară, matematica, etică, evaluare, informatică, etc. Auditul este privit nu numai ca o materie interdisciplinară, dar și ca un domeniu de activitate în care, în mod implicit, se impun anumite rigori, standarde de pregătire profesională, o anumită conduită etică, de la care auditorul nu se poate abate fără a avea repercursiuni. Analiza economico-financiară este considerată de literatura de specialitate o disciplină intermediară între contabilitate și beneficiarii finali ai informațiilor financiar-contabile, deoarece prin analiză se prelucrează și traduce informațiile contabile în vederea interpretării și ulterior valorificării acestora, putându-se stabili un diagnostic de valoare, risc și rentabilitate a entității.

Investițiile imobiliare continuă să își manifeste importanța în multe din domeniile de activitate ale societății. Cunoașterea în detaliu a acestui domeniu poate conduce la noi modalități de abordare a acestui concept. Interdisciplinaritatea tezei este reliefată de depășirea granițelor artificiale dintre domeniile ce analizează investițiile imobiliare.

Concluzii, contribuții proprii și cercetări viitoare

Cercetările efectuate în baza temei „Dezvoltări și aprofundări privind contabilitatea investițiilor imobiliare și implicațiile acestora asupra raționamentului profesional al auditorilor” permit formularea următoarelor concluzii:

- O entitate performantă este cea întreprindere care creează valoare pentru acționarii săi, care își satisface clienții, are în vedere opinia salariaților săi, și se preocupă de respectarea mediului natural;
- Principalii ofertanți de fonduri financiare pentru domeniul imobiliar sunt: băncile comerciale, băncile ipotecare, instituțiile financiare în sistem mutual, instituții financiare nebancare care oferă și produse de finanțare a domeniului imobiliar: credite imobiliare sau leasing imobiliar, companiile de asigurări, fondurile de pensii, brokerii de credite ipotecare, fondurile mutual specializate în investiții de tip imobiliar și instituțiile de transfer sau

vehiculele financiare care sunt acele instituții specializate în operațiuni de titrizare a creditelor ipotecare;

- Decizia de investiții este influențată semnificativ de decizia de finanțare;
- Investițiile imobiliare în comparație cu alte categorii de investiții sunt eterogene, indivizibile și au costuri ridicate de management;
- În opinia noastră cea mai utilizată formă a leasingului imobiliar este cea de tip sale-leaseback;
- Principalul dezavantaj al leasingului imobiliar constă în faptul că în cazul încheierii contractului de leasing, vânzătorul-utilizator nu poate beneficia de aprecierea valorii de piață a imobilului;
- Investițiile în domeniul imobiliar care sunt susceptibile a beneficia de finanțare din fonduri europene vizează în principal regenerarea zonelor defavorizate, investițiile în infrastructura imobiliară a IMM-urilor și diversele investiții concretizate în: reabilitări de clădiri, sau ansamblu de clădiri, modernizări, restaurări, etc.;
- Valoarea justă a proprietății imobiliare trebuie să reflecte stadiul actual al pieței și împrejurările existente la data bilanțului, și nu la o dată anterioară sau viitoare;
- Prin evaluare nu se creează valoare, ci se interpretează piața pentru a se ajunge la estimarea unei valori;
- Valoarea este creată prin interacțiunea a patru factori economici interdependenți: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare;
- Scopul procesului de evaluare este prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, prin care evaluatorul demonstrează că a luat în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea;
- Evaluatorii trebuie să aplice toate abordările care se potrivesc cu tema de evaluare și pentru care deține datele necesare. Valoarea justă a proprietății imobiliare trebuie să reflecte stadiul actual al pieței și împrejurările existente la data bilanțului, și nu la o dată anterioară sau viitoare - se repetă fraza, propun eliminare sau reformulare;
- Un investitor care achiziționează o proprietate imobiliară ce generează venituri modifică o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor;
- Piața și investițiile imobiliare sunt riscante deoarece analiza și evaluarea lor necesită specializări specifice. Terminologia este încă o barieră de comunicare în piața specifică;
- Piața determină și susține utilizarea, cea mai bună utilizare determină valoarea de piață. Datele de piață conduc la un ordin de mărime a valorii de piață, nicidecum la o estimare rezonabilă.

Obiectivul principal al studiului l-a reprezentat identificarea factorilor determinanți ai performanțelor companiilor din sectorul imobiliar și construirea unui indice compozit al performanțelor companiilor pe baza unui esantion format din 29 de companii listate la BVB București la nivelul anului 2014. De asemenea, s-a realizat o clasificare a companiilor în funcție de factorii determinanți și s-a reliefat cele mai importante clase de performanță. Totodată, s-a realizat o analiză a performanțelor companiilor și după regiune și secțiunea codului CAEN.

Pentru aceasta, au fost aplicate metode de analiză multidimensională a datelor, analiza în componente principale și analiza cluster cu scopul identificării principalelor variabile latente cu impact semnificativ asupra performanțelor companiilor selectate.

Rezultatele studiului au evidențiat faptul că marja profitului net, gradul de îndatorare generală, indicatorul de lichiditate generală și ponderea investițiilor imobiliare în cifra de afaceri explică, cel mai bine performanțele financiare ale companiilor listate la BVB la nivelul anului 2014.

Ca urmare a grupării companiilor după primele două componente ce recuperează aproximativ 52% din varianța variabilelor originale se evidențiază companiile performante BC Carpatica și Amonil care au un scor bun pe componenta „gradul de îndatorare generală” și SIF Moldova și SIF Banat Crisana cu scoruri bune pe componenta „marja profitului net”.

Analiza cluster realizată după toți cei patru indicatori sintetici reflectă existența următoarelor clase de companii: Oltchim, Carpatica, Mecanica Fina, Alro și Conted Dorohoi.

Prin analiza performanței financiare a companiilor după valorile indicelui compozit se constată faptul că o performanță financiară peste medie o au companiile Romcarbon Buzau, Biofarm, TeraPlast, Aerostar, Alro, SIF Moldova, Conted Dorohoi. La polul opus, se află companiile Oltchim, Carpatica și Amonil cu performanțe financiare slabe.

Analiza performanțelor companiilor după regiune reflectă faptul că, cele mai bune performanțe medii financiare la nivelul anului 2014 sunt înregistrate de companiile din regiunile Nord-Est, Sud-Est și Vest și Nord-Vest, în timp ce performanțe slabe sunt înregistrate de companiile din regiunile Sud și Centru.

Analiza distribuției performanțelor medii ale companiilor după secțiunea codului CAEN, conduce la faptul că performanțe bune au companiile din secțiunea „Industria prelucrătoare și tranzacții imobiliare” precum și „Intermedieri financiare și asigurări”. La polul opus se află domeniile precum producția și furnizarea de energie electrică, termică și gaze și construcții ce au companii cu performanțe slabe.

Analiza performanțelor companiilor după diviziunea codului CAEN relevă faptul că entitățile performante au diviziunea codului CAEN „Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte”, „Fabricarea produselor din cauciuc și mase plastice, respectiv industria metalurgică și fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice”. La polul opus se află companiile ce se ocupă de „Fabricarea substanțelor și a produselor chimice”, „Fabricarea altor mijloace, aparatelor transport” precum și „Producția și furnizarea de energie electrică și termică, gaze, apă caldă și aer condiționat”.

În urma aplicării chestionarului, se poate purcede la analiza empirică a răspunsurilor oferite de respondenți care a evidențiat următoarele:

Cele mai importante trăsături ale raționamentului adecvat al auditorului identificate din răspunsurile auditorilor sunt: logic, nepărtinitor, independent dar și precis. De asemenea, raționamentul trebuie să fie corect, fără a fi alterat de erorile contabile dar și echilibrat, armonizând experiența cu cunoștințele, intuiția și emoțiile.

Marea majoritate a respondenților alocă o importanță mare înțelegerii, evaluării și testării procesului de determinare a evaluării în auditarea investițiilor imobiliare dar și efectuării procedurilor de audit a investițiilor imobiliare în evaluarea rezultatelor.

Din punct de vedere al relevanței următoarelor proceduri/teste de audit a investițiilor imobiliare în vederea evaluării rezultatelor misiunii de audit, cei mai mulți auditori consideră ca și relevante în ordinea importanței: existența investițiilor imobiliare, prezentarea informațiilor, tratamentul contabil al cheltuielilor ulterioare, variația valorii juste a investițiilor imobiliare.

Însă majoritatea respondenților susțin că nu sunt de acord cu procesul apelării și utilizării serviciilor unui expert evaluator pentru a înțelege și a evalua riscurile implicate de evaluarea terenurilor și a altor investiții imobiliare și totodată cei mai mulți consideră total adevărată următoarea afirmație „Gradul în care o evaluare la valoarea justă este susceptibilă de a fi denaturată constituie un risc inherent”.

Într-un procent covârșitor, respondenții consideră că auditorul trebuie să verifice dacă evaluările și prezentările de informații privind valoarea justă a investițiilor imobiliare din situațiile financiare ale entității sunt conforme cu cadrul aplicabil de raportare financiară al entității și de asemenea auditorul trebuie să verifice dacă metoda entității pentru evaluarea investițiilor imobiliare la valoarea justă a fost aplicată cu consecvență.

De asemenea, o proporție foarte mare dintre respondenți consideră că riscul de denaturare semnificativă a evaluării prin valoarea justă a investițiilor imobiliare este afectat într-o mare măsură atunci când auditorul nu evaluează dacă ipotezele semnificative utilizate

de conducere la determinarea valorilor juste, asigură o bază rezonabilă pentru evaluările și prezentările de informații privind valoarea justă din situațiile financiare.

În ceea ce privește caracteristicile ipotezelor ce ar trebui să stea la baza evaluărilor și prezentărilor de informații privind valoarea justă a investițiilor imobiliare, ele trebuie să fie: complete, credibile și relevante.

Marea majoritate a respondenților consideră util ca auditorul să verifice atât evaluarea investițiilor imobiliare pentru raportarea financiară cât și pentru impozitare și de asemenea să propună ajustări în ceea ce privește investițiile imobiliare în urma verificărilor efectuate și a constatării de erori contabile.

Cei mai mulți respondenți au definit “scepticism profesional” prin “circumspecție” respectiv “seriozitate”.

În urma analizei trăsăturilor de personalitate ale auditorilor, se poate constata faptul că:

- cei mai mulți consideră că rar se îndoiesc de capacitatea lor de a lua decizii;
- cei mai mulți nu utilizează experiențele anterioare pentru evaluarea unui eveniment actual;
- cei mai mulți nu sunt de acord cu faptul că dacă au luat o decizie, nu mai sunt interesați de evenimentele actuale din jurul lor ce ar putea schimba viziunea asupra problemei;
- referitor la influențarea evaluării finale prin raportarea la evaluarea inițială, cei mai mulți consideră că, cele două evaluări ar trebui tratate independente fără nici o legătură între ele.

Analiza diferențelor de percepție cu privire la caracteristicile raționamentului profesional în funcție de vârsta și experiența în domeniul auditului financiar a reliefat existența unor diferențe semnificative astfel: trăsături precum caracterul logic, nepărtinitor, corect fără a fi alterat de erorile contabile, ținut, ce determină decizia în urma unei alegeri între mai multe opțiuni sunt apreciate a fi foarte importante pentru cei cu vârste cuprinse între 23-30 ani, cu o experiență relativ relativ în domeniu.

De asemenea, diferențe semnificative în ceea ce privește gradul de importanță pe care îl are evaluarea și testarea procesului de determinare a evaluării acestor active în auditarea investițiilor imobiliare, precum și efectuarea procedurilor de audit a investițiilor imobiliare în vederea evaluării rezultatelor au fost identificate iar persoanele juridice autorizate cu angajați le apreciază ca fiind foarte importante.

Percepția cu privire la relevanța procedurii de audit a investițiilor imobiliare a condus la diferențe semnificative pe grupe de vârstă. Astfel, procedura de audit privind existența

investițiilor imobiliare, recunoașterea și gruparea lor este considerată relevantă de cei cu vârste de peste 45 de ani; în timp ce evaluarea la recunoaștere, amortizarea investițiilor imobiliare evaluate la cost, variația valorii juste a investițiilor imobiliare și cedarea investițiilor imobiliare sunt considerate relevante de cei cu vârste cuprinse între 35-45 de ani.

Cei cu venituri anuale de peste 10000 lei/an consideră relevantă procedura de evaluare la recunoaștere, în timp ce cei ce au experiență de până în 10 ani în domeniu consideră relevante procedurile privind existența investițiilor imobiliare și evaluarea la cunoaștere. Ca și grad de relevanță, persoanele juridice autorizate cu angajați apreciază ca fiind relevante:

- Evaluarea la recunoaștere;
- Politica contabilă (modelul bazat pe valoarea justă versus modelul bazat pe cost);
- Variația valorii juste a investițiilor imobiliare;
- Cedarea investițiilor imobiliare;
- Prezentarea informațiilor.

Au fost identificate diferențe semnificative în ceea ce privește gradul de relevanță al procedurilor de audit a investițiilor imobiliare în funcție de trăsăturile de personalitate. Astfel cei care sunt foarte încrezători în capacitatea lor de a decide, consideră relevante procedurile de amortizare a investițiilor imobiliare evaluate la cost și tratamentul contabil al cheltuielilor ulterioare și a eventualelor transferuri.

Cei care în general nu se bazează pe o abordare cunoscută dar inefficientă, consideră relevante următoarele proceduri de audit: Politica contabilă (modelul bazat pe valoarea justă versus modelul bazat pe cost), Variația valorii juste a investițiilor imobiliare, Tratatamentul contabil al cheltuielilor ulterioare și a eventualelor transferuri, Cedarea investițiilor imobiliare precum și Prezentarea informațiilor.

Astfel cei care nu sunt de acord cu afirmația "Am luat o decizie. Nu mă deruta cu realitatea!" tind să aprecieze ca și relevantă procedura de audit de cedare a investițiilor imobiliare.

Auditorii care în general apelează într-o mică măsură la o evaluare inițială atunci când realizează o evaluare finală a unei situații/eventiment consideră ca și relevante procedurile de audit precum:

existența investițiilor imobiliare, recunoașterea și gruparea lor, politica contabilă (modelul bazat pe valoarea justă versus modelul bazat pe cost), variația valorii juste a investițiilor imobiliare, tratamentul contabil al cheltuielilor ulterioare și a eventualelor transferuri.

În ceea ce privește utilizarea serviciilor unui expert evaluator (ISA 620) de către auditor în scopul înțelegerii și a evaluării riscurilor implicate de evaluarea terenurilor și a altor investiții imobiliare, persoanele juridice autorizate fără angajați consideră foarte importantă utilizarea serviciilor unui expert evaluator, spre deosebire de cei ce au regim de colaborare cu alți auditori coordonatori de misiune.

În ceea ce privește afirmația „Gradul în care o evaluare la valoarea justă este susceptibilă de a fi denaturată constituie un risc inerent”, sunt total de acord cu ea cei care au o experiență relativ redusă. De asemenea cei ce percep această evaluare de a fi denaturată ca fiind un risc iminent sunt cei care în general utilizează rar o abordare cunoscută într-o evaluare chiar dacă aceasta nu este bună, care sunt receptivi la schimbare, care se raportează într-o mică măsură la o evaluare inițială atunci când fac o evaluare finală a unei situații, și care în general au rar momente de îndoială cu privire la capacitatea lor de a lua bune decizii.

În ceea ce privește gradul în care este afectat riscul de denaturare semnificativă a evaluării și prezentărilor de informații prin valoarea justă a investițiilor imobiliare atunci când auditorul nu evaluează dacă ipotezele semnificative utilizate de conducere la determinarea valorilor juste, asigură o bază rezonabilă pentru evaluările și prezentările de informații privind valoarea justă din situațiile financiare, persoanele juridice autorizate fără angajați consideră că acest risc de denaturare va fi afectat în mare măsură. De asemenea cei care consideră că acest risc de denaturare semnificativă a evaluării și prezentărilor de informații prin valoarea justă a investițiilor imobiliare va fi afectat în mare măsură sunt în general cei care utilizează rar o abordare cunoscută într-o evaluare chiar dacă aceasta nu este bună, care sunt receptivi la schimbare, care se raportează într-o mică măsură la o evaluare inițială atunci când fac o evaluare finală a unei situații, și care în general au rar momente de îndoială cu privire la capacitatea lor de a lua bune decizii.

Cei mai mulți respondenți ce consideră că este în sarcina auditorului să verifice dacă metoda entității pentru evaluările investițiilor sale imobiliare la valoarea justă este aplicată cu consecvență sunt de asemenea de părere că auditorul trebuie să verifice dacă evaluările și prezentările de informații privind valoarea justă a investițiilor imobiliare din situațiile financiare ale entității sunt conforme cu cadrul aplicabil de raportare financiară al entității.

Astfel, cei mai mulți dintre cei care consideră că este în sarcina auditorului să verifice dacă evaluările și prezentările de informații privind valoarea justă a investițiilor imobiliare din situațiile financiare ale entității sunt conforme cu cadrul aplicabil de raportare financiară al entității sunt de părere că ipotezele ce stau la baza evaluărilor și prezentărilor de informații

privind valoarea justă a investițiilor imobiliare trebuie să fie în mod fundamental credibile și neutre.

Iar dintre cei ce consideră că auditorul trebuie să evalueze dacă metoda entității pentru evaluările investițiilor sale imobiliare la valoarea justă este aplicată cu consecvență consideră de asemenea că ipotezele ce formează baza unei metode de evaluare trebuie să fie credibile, neutre și complete.

Ca și recomandări pentru cercetări viitoare, se dorește construirea unui indice compozit de performanță a companiilor pentru evaluarea performanțelor, însă pentru 4 ani, 2012-2015, prin analiza în componente principale multivariată specifică datelor de tip panel și identificarea grupurilor de companii după performanțele lor. Ulterior se va urmări analiza impactului investițiilor imobiliare asupra performanței companiilor pe baza indicelui agregat obținut anterior prin analiza de regresie specifică datelor de tip panel.

Bibliografie:

Cărți în limba română

1. Achim M.V., Analiză economico-financiară, Editura Risoprint, Cluj-Napoca, 2010
2. Amarfii - Răilean N., Investițiile imobiliare: abordări contabile naționale și internaționale. În: Materialele Conferinței Științifico – Practice Internaționale din 28 – 29 mai 2010 „Premisele dezvoltării economiei naționale în contextul crizei economice”. Bălți: Presa universitară
3. Andronic C., Performanța firmei, Editura Polirom, Iași, 2000
4. Angelescu C., Stănescu I., Economie politică: elemente fundamentale, Editura Oscar Print, București, 2002
5. Anghel I (coord.), Evaluarea întreprinderii, Editura Economică, București, 2010
6. Anghel I., Onofrei M., Dezvoltarea imobiliară – analiză și principii, Editura Economică, București, 2013
7. Anghelache C., Statistica teoretică și economică, Editura Economică, București, 2004
8. Armeanu D, Enciu A., Poanta D., Proprietăți ale criteriilor de selecție a proiectelor de investiții în mediul incert, Economie teoretică și aplicată, Volumul XVIII (2011), No. 7(560)
9. Bădescu G, Oancea-Negescu M.D. - Analiza investițiilor imobiliare, Editura Economică, București, 2009

10. Bistriceanu Gh. D, Adochiței M.N., Negrea E., *Finanțele agenților economici*, Editura Economică, București, 2001
11. Bogdan V., *Normalizarea și armonizarea contabilă internațională – suport de curs*, Oradea, 2009
12. Briciu S., *Contabilitatea managerială*, Editura Economică, București, 2006
13. Briciu S, Todea N., Socol A., *Audit și certificarea bilanțului contabil*, Editura Argus, București, 2001
14. Bufan R., Minea M.S., Bunget O.C. s.a. (colectiv), *Codul Fiscal comentat*, Editura Wolters Kluwer, București, 2008
15. Bunget O., Bunget E., *Capitalurile agenților economici și contabilitatea acestora*, Editura Mirton, Timișoara, 1999
16. Bunget O., *Repere ale evoluției contabilității*, Editura Mirton, Timișoara, 2004
17. Bunget O.C., *Contabilitatea Românească între reformă și convergență*, Editura Economică, București, 2005
18. Bunget O.C., *Contabilitatea românească: între reformă și convergență*, Editura Economică, București, 2005
19. Bunget O.C., Almasan A.C., Dumitrescu A.c., *Expertul contabil: o profesie cu întrebări și răspunsuri. Contabilitate*, Editura Mirton, Timișoara, 2008
20. Carlea A., Tico S., Dumitra E. *Consilier – Contabilitate*. București, Editura Rentrop și Straton, 2010
21. Căpraru B., Onofrei M., *Investiții imobiliare – Fundamente, practici și studii de caz*, Editura C.H. Beck, București, 2013
22. Căruntu C., Lăpăduși M. *Standarde Internaționale de Raportare Financiară - viziune de ansamblu asupra adoptării și aplicării acestora la nivelul firmei. În: Analele Universității „Constantin Brăncuși”*, Târgu – Jiu, 2011
23. Ciobanu A., *Analiza performanței întreprinderii*, Editura ASE, București, 2006
24. Ciora C., *Analiza performanței prin creare de valoare*, Editura Economică, București, 2013
25. Ciuhureanu A., Balteș N. *Organizațiile moderne în contextul activității financiar - contabile. În: Analele Universității Româno – Germane*. Sibiu: Editura BURG, 2008, Seria Științe Economice, nr. 7
26. Constantin S., *Analiza diagnostic și evaluarea întreprinderii*, Editura Universitară Transilvania, Brașov, 2008

27. Cristea D.H. (coord.), Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 23-Costurile îndatorării, Editura CECCAR, București, 2004
28. Cristea H., Bunget O., Dumitrescu A., Teste grilă pentru verificarea cunoștințelor din domeniul financiar-contabil, Editura Mirton, Timișoara, 2004
29. Cuzdriorean D., Dezvoltări și aprofundări privind relația dintre contabilitate și fiscalitate. Rezumatul tezei de doctorat. Cluj - Napoca: Universitatea Babeș – Bolyai, 2011
30. Danetiu T., Metode avansate de analiză multivariată a datelor, Tribuna Economică v. 16, nr. 36/2005
31. Deaconu A., Standarde de evaluare internaționale. Curs masterat universitar, Cluj – Napoca: Universitatea Babeș – Bolyai, 2012 – 2013
32. Deaconu A., Evaluarea afacerilor, Editura Intelcredo, Deva, 2002
33. Dolghi C., Organizarea serviciului de contabilitate în cadrul entității economice. Funcții de bază și cerințe. În: Studia Universitatis, 2010
34. Dragotă M., Decizia de investire pe piața de capital, Editura ASE, București, 2006
35. Dragotă V., Ciobanu A., Obreja L., Dragotă M., Management financiar, vol. II, Politici financiare de întreprindere, Editura Economică, București, 2003
36. Farcane N., Dima (Cristea) Ș., Standardele Internaționale de Raportare Financiară IAS/IFRS: Aspecte fundamentale, Editura Mirton, Timișoara, 2011
37. Feleagă N. Sisteme contabile comparate, Ediția a II-a, vol. I, București: Editura Economică, 1999
38. Feleagă L., Feleagă N. Contabilitate financiară. O abordare europeană și internațională. Vol. II, București: Editura Info Mega, 2005
39. Feleagă N., Contabilitate aprofundată, Editura Economică, București, 1996
40. Feleagă N., Îmblânzirea junglei contabilității, Editura Economică, București, 1996
41. Feleagă N., Sisteme contabile comparate, Editura Economică, București, 1995
42. Feleagă N., Feleagă L. Contabilitate financiară. O abordare europeană și internațională. Ediția II. Vol.2, Contabilitate financiară aprofundată. Editura Economică, București, 2007
43. Feleagă N., Feleagă L. Guvernanța întreprinderii, pârgie indispensabilă a politicii de maximizare a bogăției acționarilor și complementele ei contemporane. În: Economie teoretică și aplicată, 2006

44. Furtuna F.T., Sabau G., Analiza datelor statistice și programe de utilizare, Editura ASE, 2000
45. Gârbină M., Bunea Ș. Sinteze, Studii de caz și teste grilă privind aplicarea IAS - IFRS, Vol. III, CECCAR, București, 2008
46. Ghita M., Pereș I, Popescu M., Bunget O., Croitoru I., Audit public intern. Concepte și metodologie, Editura Mirton, Timișoara, 2005
47. Ghita M., Pereș I., Bunget O.C. s.a. (colectiv), Guvernanța corporativă și auditul intern, Editura Mirton, Timișoara, 2009
48. Harja E., Analiza datelor statistice utilizând SPSS , Editura Alma Mater a Universității din Bacău, 2009
49. Istrate C., Contabilitatea operațiunilor fiscale ale întreprinderii. Iași: Universitatea „Alexandru Ioan Cuza”, 2011
50. Jianu I., Evaluarea, prezentarea și analiza performanței întreprinderii, Editura CECCAR, București, 2007
51. John M. K., Teoria generală a folosirii mâinii de lucru, a dobânzii și a banilor, Editura Științifică, București
52. Lapițkaia L., Problemele contabilității titlurilor de valoare și a instrumentelor financiare derivate. Teză de doctor în științe economice. Chișinău: ASEM, 2001.
53. Lazari L., Influența proceselor de armonizare contabilă asupra comunicării economico – financiare. În: Analele Academiei de Studii Economice a Moldovei. Ediția a X-a, 2012. Chișinău: ASEM, 2012
54. Mateș D., Pereș I., Pereș C., Bazele contabilității, Editura Mirton, Timișoara, 2005
55. Matiș D., Timbuș R.(coord), Evaluarea proprietăților imobiliare, Editura Risoprint, Cluj-Napoca, 2013
56. Mihăilescu I., Responsabilitatea auditorilor de a avea în vedere fraudele și erorile într-un angajament de audit – suport de curs – Camera Auditorilor Financiar din România, Pregătire auditori financiar, 2006
57. Mircea M., Sisteme contabile comparate. Suport de curs. Bacău: Universitatea „Vasile Alexandri”, 2010
58. Mironiuc M., Analiză economico-financiară. Performanță. Poziție financiară. Risc, Editura Universității Alexandru Ioan Cuza, Iași, 2009

59. Morariu A., Crecană C. Investițiile imobiliare din România – analiză și tendințe. În: Analiza economic - financiară și evaluarea proprietăților. Provocări în actualul context global. Simpozion științific, București, 29 - 31 mai 2009
60. Morariu A., Țurlea E., Auditul financiar contabil, Editura Economică, 2001,
61. Munteanu C., Vâlsan C., Investiții internaționale, Editura Oscar Print, București, 1996
62. Needles B., Anderson H., Galdwell J. Principiile de bază ale contabilității. Ediția a cincea. Traducere din limba engleză. Chișinău: ARC, 2000
63. Niculescu M., Diagnostic financiar, vol. II, Editura Economică, București, 2005
64. Niculescu M., Lavalette G. , Strategii de creștere, Editura Economică, București, 1999
65. Onofrei M., Finanțele întreprinderii, Editura Economică, București, 2004
66. Oprea C., Ristea M. Bazele contabilității, Editura Didactică și Pedagogică, R. A, București, 2003
67. Păun C., Finanțarea afacerilor. Oportunități de finanțare în contextul integrării europene, suport de curs, București, 2008, accesibil, online la www.academia.edu/08.07.2014
68. Pecican, E., Econometrie, Editura ALL, București, 1994
69. Pereș I., Cotlet D., Bunget E., Bunget O., Bilanțul contabil, Editura Dacia Europa Nova, Lugoj, 1999
70. Pereș I., Bunget O., Audit financiar contabil, Editura Mirton, Timișoara, 2000
71. Pereș I., Popovici D., Bunget O., Pereș C., Controlul economic financiar, Editura Mirton, Timișoara, 2000
72. Pereș I., Bunget O.C., Popa I.E., Dumitrescu A.C., Control financiar, Editura Universității de Vest, Timișoara, 2008
73. Pereș I., Bunget O., Pereș C., Control financiar și expertiză contabilă, Editura Mirton, Timișoara, 2004
74. Petcu M., Analiza economico-financiară a întreprinderii, Editura Economică, București, 2003
75. Peumans H. , Valoarea proiectelor investiționale, Deusto, 1967
76. Popa A.F., Pitulice I.C., Nichita M., Jianu I., Studii practice privind aplicarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară în România, Editura Contaplus, Ploiești, 2007
77. Popa E.I., Briciu S., Oprean I., Bunget O., Pereș C., Pete Ș, Bazele contabilității, Editura Economică, București, 2009

78. Popper L., Pazitor T., Analiza și evaluarea economică a întreprinderilor, Editura Perfect și Editura Printech, București, 2006
79. Ruxanda Gh., Analiza datelor , Editura ASE, București, 2001
80. Saporta G., Stefanescu V., Analiza datelor și informatica : cu aplicații la studii de piață și sondaje de opinie , Editura Economică, 1996
81. Spircu L, Analiza datelor : aplicații economice , Editura ASE, 2005
82. Stan S., Anghel I, (coord) – Evaluarea întreprinderii, Ediția a cincea revizuită, Editura Iroval, București, 2013
83. Stancu, I., Finanțe, ediția a patra, Editura Economică, București, 2007
84. Stanescu C., Analiza economico-financiară, Editura Economică, București, 1996
85. Stoian M., Gestiunea investițiilor, București, Editura A.S.E., 2003
86. Suciuc G., Analiza economico – financiară, Brașov, Editura Infomarket, 2009
87. Tabără N. Sisteme contabile comparate. Ediția III – a. Iași: Editura TipoMoldova, 2014
88. Tabără N., Nistor C, Implicațiile adoptării IFRS asupra contabilității societăților comerciale din România. În: Contabilitatea și auditul în contextul integrării economice europene: progrese și așteptări. Conferința științifică internațională din 05 aprilie 2013. Chișinău: ASEM, 2013
89. Tarrago S. F. , Noțiuni fundamentale ale economie de afaceri , 1986
90. Tuhari T., Aspecte ramurale la etapizarea planurilor de conturi și a politicilor contabile. În: Problemele contabilității în contextul integrării europene: Conferința Internațională din 10 – 11 noiembrie 2009. Chișinău: ASEM, 2010
91. Vasilescu I., Strategii investiționale, în Strategii manageriale de firmă, Editura Economică, București, 1998
92. Vintilă N., Evaluarea și finanțarea investițiilor directe, Editura ASE, București, 2009

Publicații în alte limbi

1. Accountants International Study Group: Materiality in Accounting. Current Practices in Canada, the United Kingdom and the United States, New York, 1974
2. Accounting Standard (AS13) „Accounting for Investments”. India, 1993, disponibil online la http://www.mca.gov.in/Ministry/notification/pdf/AS_13.pdf, accesat la data de 03.11.2015
3. Ajitaritei, R., The optimal capital structure for the companies on the emergent markets, Revista ASE DAFI nr. 4/2006

4. Anahid, D., A., The analyze of the correlations between risk and profitability ratios Case study – Romanian civil construction industry, Revista ASE DAFI nr.3/2006
5. Armeanu, Dan; Lache, Leonard, Application of the Model of Principal Components Analysis on Romanian Insurance Market - Economie teoretică și aplicată, 6, 2008
6. Belniak S. Najbar K., Lesser market foreign investment [in:] H. Henzel: Diagnosis and prospects of investment processes in the countries of Central Works Scientific AE in Katowice, Katowice 2003
7. Bungen Ovidiu, Les implications de l'introductions des Standardes Internationales de Raportation Financiere (IFRS) en Roumanie, "Economica, Le management de la transition, vol. II, Relations economiques au dedans et au dehors de l'Union europeene", București, 2004
8. Burguignon A., "Peut-on définir la performance?", Revue Francais de Gestion, August, 1995
9. Collings S., IAS 40 Investment Properties. By: GLOBAL ACCOUNTANT Published 09/05/2012 in Financial Technical Articles. <http://www.globalaccountantweb.com/ias-40-investment-property> accesat la data de 08.02.2016
10. Costea, V., Determinants of corporate financial performance, Revista ASE DAFI, nr. 6, 2012
11. Danziger, R., Encyclopedia of Accounting, Management and Audit, Economic Printing House, Paris, 2000;
12. De Muro P., Mazziotta M., & Pareto A., Composite indices for multidimensional development and poverty: An application to MDG indicators. In Wye City Group Meeting. Held in Rome, Italy: June. 2009, http://www.fao.org/es/ess/rural/wye_city_group.
13. Diaz B.A., J.A. Viedma Catasno, El riesgo de la auditoria y la materialidad. Factores que limitan el alcance de la auditoria, Institut de Cultura Juan Gil-Albert, Generalitat Valenciana, Conselleria de Culruta, Educacion I Ciencia
14. Dragota, M., & Semenescu, A., A Dynamic Analysis of Capital Structure Determinants. Empirical Results for Romanian Capital Market. Theoretical and Applied Economics, 4(4), 2008
15. Duff&Phelps. PP&E Impacts of First Time Adoption of IFRS in Canada disponibil online la

http://www.duffandphelps.com/sitecollectiondocuments/reports/ifrs1_canada_insert.pdf , accesat la data de 05.11.2015

16. Freudenberg, M., Composite indicators of country performance: a critical assessment; OECD; Paris, 2003
17. Graham J, Harvey C., How do CFOs make capital budgeting and capital structure decisions?, *Journal of Applied Corporate Finance*, 15(1), 2002
18. Hazen G.B., An extension of the internal rate of return to stochastic cash flows, *Management Science*, 55(6), 2009
19. Klimczak K., Determinants of Real Estate Investment, *Economics and Sociology*, vol.3, no. 2, 2010
20. Lopes Lord Justice, *The Law Times*, Volume LXXIV, Court of Appeal, 11 July 1896, quoted in Sarup D, *Watchdog or Bloodhound? The Push and Pull Towards a New Audit Model*, *Information Systems Control Journal*, Volume 1, 2004.
21. Lebas, M, *Performance Measurement and Performance Management*, *International Journal of Production*, nr. 41, 1995
22. Lorino P. , *Comptes et récits de la performances*, Ed. D' Organisation, Paris, 1995
23. Mączyńska E. , The effectiveness of investing in real estate. Basic rules. [in:] M. Bryx: *Selected aspects of investing in real estate Poland*. San Set, Warsaw 2001
24. Mongestern O. – „Experiment und Berechnungen grossen Umfangz in der Wirtschaft - Wissenschaft”, Berlin, 1976
25. Nicolescu E., .Analysis of determinant factors of a company’s performance, *Revista ASE DAFI*, nr.6, 2012
26. Nikolay N., *Exchange Rates and Inflation: France and Bulgaria in the Interwar Period and the Contribution of Albert Aftalion (1874-1956)*, Bulgarian National Bank, 2006
27. Park M., Chu Y., Lee H.S., Kim W., Evaluation methods for construction projects, *Journal of Civil Engineering and Management*, 15(4), 2009
28. Perez S.M., *Consideraciones psicologicas de la formacion del juicio del auditor: la importancia relative el la planificacion de la auditoria*, Sevilla, 2001
29. Peters T. J., & Waterman, R. H., *In Search of Excellence*. New York, NY: Harper & Row, 1982;
30. Piciu C. I., *The correlation between risk and rentability in the construction industry of Romania*, *Revista ASE DAFI* nr. 6/2012
31. Pierre M., *Le plan ou l’anti-hasard*, Edition Gallimard, 1965

32. Principal Components and Factor Analysis
<http://www.uta.edu/faculty/sawasthi/Statistics> - University of Texas, Arlington
33. Porter M.E., Competitive Advantage: Creating and Sustaining Superior Performance. New York: Free Press., 1985
34. Rejda G.E., Principles of Insurance Glenview, Dallas, Oakland, Scott, Foresman and Company, USA, 1982
35. Shlens J., A tutorial on principal components analysis <http://www.sn1.salk.edu/~shlens> – pagina de internet Jon Shlens
36. SFAC no. 5 Recognition and Measurement in Financial Statements of Business Enterprises. Copyright ©2008, by Financial Accounting Standards Board., pct. 63 <http://www.fasb.org/cs/BlobServer?blobcol=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobkey=id&blobwhere=1175820900391&blobheader=application%2Fpdf> , accesat la data de 10.02.2016
37. Tongkong, S., Key factors influencing capital structure decision and its speed of adjustment of Thai listed real estate company, Ed. Elsevier, Volumul 40, 2012
38. Trojanek M., The Application of Income Approach in Property Valuation in Poland, Economics and Sociology, vol. 3, no. 2, 2010

Acte normative

1. Directiva 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 iunie 2013 privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor tipuri de întreprinderi. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene L 182/19, 29. 06. 2013
2. IAS 1 Prezentarea situațiilor financiare disponibil pe <http://www.worldgaapinfo.com/pdf/IAS/IAS1.pdf>;
3. Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător nr. 81-XV din 18.03.2004
4. Legea 227/2015 privind Codul fiscal cu normele metodologice de aplicare, actualizat prin Legea nr.57 din 11 aprilie 2016
5. Legea contabilității a României nr. 82 din 24. 12. 1991. În: Monitorul Oficial al României, 18.06.2008, nr. 454. disponibil online la <http://codfiscal.net/15635/legea-nr-821991-legea-contabilitatii-actualizata-2011>
6. Legea nr. 32/2006 privind obligațiunile ipotecare

7. O.M.F.P. nr. 1802/2014, Reglementări contabile conforme cu Directiva 34/2013/UE, Monitorul Oficial nr. 963/30.12.2014

Surse electronice

1. www.brunswik.org/notes/WolfOriginalLens2005.pdf
2. <http://dexonline.ro/definitie/audit> accesat la data de 16.02.2012
3. <http://dexonline.ro/definitie/investitie> accesat online la 24.07.2014
4. http://ec.europa.eu/internal_market/auditing/docs/reform/resume_impact_assesment_r_o.pdf accesat la data de 16.02.2012
5. <http://edufin.asfromania.ro/index.php/abc-ul-investitorului/analize-bursiere/13-analiza-fundamentala-indicatori-financiari>
6. <http://mf.gov.md/actnorm/contabil/standartraport> , accesat la data de 25.05.2015
7. <http://teoraeco.blogspot.com/2009/12/principiul-pragului-de-semnificatie.html> accesat la data de 22.06.2014
8. http://www.cafr.ro/uploads/hot_88-norme%20de%20audit%20intern%20inclusiv%20proceduri-5bdf.pdf accesat la data de 16.02.2012
9. http://www.contabilii.ro/index.php?option=com_content&view=article&id=631:ias-40&catid=85:ifrs&Itemid=117 accesat la data de 02.02.2016
10. <http://www.structuralconsult.ro/accesare-fonduri-europene.php>05.08.2014
11. www.wall-street.ro

Alte surse

1. ANEVAR, EPI 201- Procesul de evaluare, descrierea și inspecția proprietăților imobiliare, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2007
2. ANEVAR, Seminar de pregătire continuă D23 Evaluarea pentru raportare financiară, Editura Iroval 2012
3. ANEVAR, Standarde de evaluare ANEVAR, București, 2014
4. ANEVAR, Standardele Internaționale de Evaluare 2011, București, 2011
5. Apostolescu Elena, Evaluarea pentru raportare financiară și evaluarea pentru impozitare. Puncte comune și diferențe, prezentare ppt., Cluj Napoca, ianuarie 2016
6. Appraisal Institute USA și ANEVAR, Evaluarea Proprietății Imobiliare, ediția a treia canadiană (versiunea în limba română), Editura Iroval, București, 2011
7. Appraisal Institute, ANEVAR, Evaluarea proprietății imobiliare, Ediția a doua canadiană, București, 2004

8. Appraisal Institute, Evaluarea Proprietății Imobiliare, Ediția a treia canadiană (versiunea în limba română), ANEVAR, București, 2011
9. ASC Topic 946 Financial Services – Investment Companies, FASB, disponibil online la www.fasb.org, accesat la data de 03.12.2015
10. Asociația Națională a Evaluatorilor din România, EPI 201- Procesul de evaluare, descrierea și inspecția proprietăților imobiliare, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2007
11. Asociația Națională a Evaluatorilor din România, EPI 201- Procesul de evaluare, descrierea și inspecția proprietăților imobiliare, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2007
12. AUDIT FINANCIAR, Anul VIII, nr.4/2010 - Martyn JONES - Auditorii și fraudă - sfârșitul „câinilor de pază” și al „copoilor” din domeniul financiar , Auditors and Fraud - and the end of Watchdogs and Bloodhounds
13. Breban L., Organizarea contabilității întreprinderilor – modul 12, Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane 2007 -2013, online la <http://www.ccisalaj.ro/proj/modul12.pdf> accesat la data de 16.02.2012
14. Briciu S., Dragu G.G., Ivan O.R., Responsabilitatea față de furnizori referitor la standardizare - factorul de creștere a calității informației contabile, online la <http://steconomiceuradea.ro/anale/volume/2010/n1/074.pdf>, accesat la data de 11.07.2014
15. Bunget O., Bunget E., Rolul informației financiare, "Contabilitatea, expertiză și auditul afacerilor", București, 2001
16. Bunget O., Despre aplicarea tratamentului contabil alternativ permis de IAS 21, "Contabilitatea, expertiza și auditul afacerilor", 2004
17. Bunget O., Normalizarea și reglementarea informației, "CECCAR, Congresul profesiei contabile din România. Armonizare sau Convergența", București, 2004
18. Bunget O.C., Etică și audit intern: problematica whistleblowing-ului, "Revista Audit Financiar", București, 2009
19. Burja C., Burja V., Realități și perspective ale economiei bazate pe cunoaștere din România în contextual integrării în Uniunea Europeană, disponibil online la http://mpr.aub.uni-muenchen.de/7842/2/MPRA_paper_7842.pdf, accesat la data de 11.07.2014
20. Cadrul general conceptual pentru raportarea financiară IASB (International Accounting Standards Board), 2010, <http://minfin.md/actnorm/contabil/standartraport> , accesat la data de 26.08.2015

21. CECCAR, Ghid privind accesarea, contabilitatea, fiscalitatea, auditul și managementul proiectelor cu finanțare europeană, Editura CECCAR, București, 2011
22. CECCAR, Ghid de ținere a contabilității și de elaborare a situațiilor financiare individuale în conformitate cu IFRS-urile la societățile comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată, Editura CECCAR, București, 2013
23. Crișan S., Decizia firmelor de a reevalua activele, prezentare ppt., KPMG Advisory – Valuation Services, martie 2014
24. Dănescu T. ,, The impact of Accounting Models in Management Decision”, disponibil online la <http://www.ibimapublishing.com/journals/JAARP/2014/867281/867281.pdf>, accesat la data de 01.07.2016
25. DEX, Editura Academiei RSR, 1975
26. Dicționar contabil, 2016, http://www.conta.ro/dictionar_online_valoare%20de%20inventar.html accesat la data de 02.03.2016
27. Dicționar de economie, ediția a doua, Editura Economică, București, 2001
28. Dumitru G., Tratatamentul contabil al investițiilor imobiliare. În: Curierul Național, 2013
29. Exemple de standarde ce oferă o îndrumare specifică anumitor active și datorii: SAS 92 (AU Sec. 332, AICPA 2000), Auditing Derivative Instruments, Hedging activities, and Investments in Securities, și Auditing Fair Value Measurements and Disclosures: A Toolkit for Auditors (AICPA 2003), care se referă la evaluările la valori juste impuse de SFAS 141 Business Combinations, SFAS 142 Goodwill and Other Intangible Assets și SFAS 144.
30. Ghencea, L.N., Factori determinanți ai performanței întreprinderii, Revista ASE DAFI nr. 1/2008
31. Ghid de aplicare a Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, Autoritatea de Supraveghere Financiară, 2013
32. Ghid pentru înțelegerea și aplicarea IAS 1 „Prezentarea situațiilor financiare”, Editura CECCAR, București, 2004
33. Lenghel R. Studiul comparativ privind sistemul contabil anglo – saxon. În: Dezvoltare și Integrare Europeană. Secțiunea B. Dezvoltare economică în contextul integrării europene. Conferința Internațională din 16 – 17 octombrie 2009. Maramureș – România. Presa Universitară Clujeană, 2010

- http://s3.amazonaws.com/zanran_storage/extensii.ubbcluj.ro/ContentPages/2470238643.pdf, accesat la data 05.01.2016
34. Manual de Standarde Internaționale de Audit și Control de Calitate, Audit Financiar 2009, Editura Irecson, 2009
 35. Manual de Standarde Internaționale de Audit și Control de Calitate, Audit Financiar 2009, Editura Irecson, 2009
 36. Manual de Reglementări Internaționale de Control al Calității, Audit, Revizuire, Alte Servicii de Asigurare și Servicii Conexe, Ediția 2014, Volumul I, București, 2015
 37. Marcel G., Auditul intern -o nouă profesie, <http://www.oeconomica.uab.ro/upload/lucrari/820061/10.pdf> accesat la data de 16.02.2012
 38. Paraschiv N., Gestionarea informației contabile în auditul intern al organizației, articol publicat în Tribuna Economică nr.37/2011 Online la http://www.tribunaeconomica.ro/index.php?id_tip_categorie=1&id_categ=7&id_revista=7683&id_nr_revista=200&mode=revista&mod=arhiva accesat la data de 16.02.2012
 39. Pereș I., Bunget O., Auditul și mediul informatic, "Controlul economic financiar", București, 2000
 40. Pereș I., Bunget O., Proceduri și tehnici de audit, "Controlul economic financiar", București, 2000
 41. Pereș I., Bunget O., Pereș C., Proceduri de auditare a mijloacelor de trezorerie-teste de detalii asupra soldurilor, "Controlul economico-financiar", București, 2004
 42. Pereș I., Bunget O., Pereș C., Proceduri de auditare a mijloacelor de trezorerie, "Controlul economico-financiar", București, 2004
 43. Popa A., Farcane N., Bunget O., Dumitrescu A., Caciuc L., The impact of IFRS on the romanian accounting rules, "Volumul simpozionului", Regensburg, 2005
 44. Reglementări contabile 2015, Editura CON FISC, București, 2015
 45. Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Chișinău: Ministerul Finanțelor, 2013, <http://mf.gov.md/actnorm/contabil/standartraport> , accesat la data de 03.03.2016
 46. Standardul Internațional de Evaluare (IVS) 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”, București, 2011

47. Standardul Internațional de Raportare Financiară (IFRS) pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii (IFRS pentru IMM-uri). București: CECCAR, 2009
48. Statistica Multivariata–Analiza în componente principale–SPSS
http://profs.info.uaic.ro/~val/statistica/StatWork_11.pdf
49. Tamaș A., Petrașcu D., Internal Audit versus Internal Control and Coaching, disponibil la <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212567113001913>, accesat la data de 15.06.2016
50. Țurlea E., Decizia de investiții pe piața de capital și rolul auditului informațiilor contabil-financiare, online la <http://www.oeconomica.uab.ro/upload/lucrari/820061/43.pdf> accesat la data de 16.02.2012
51. Vasile R., Analiză economico-financiară, Costurile și beneficiile furnizării informațiilor financiare de către întreprindere, Contabilitate și informatică de gestiune nr. 9/2004