

ETICA ÎN ACTIVITATEA DE EVALUARE A BUNURILOR IMOBILE

Ion ALBU, Svetlana ALBU

Universitatea Tehnică din Moldova
Chişinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Ion Albu, email ion.albu@fcgc.utm.md

ETHICS IN THE ACTIVITY OF EVALUATION OF REAL ESTATE

Abstract: *Currently in the Republic of Moldova, there is no code of ethics for evaluators, the regulations are made based on law no. 989, of 18-04-2002, regarding the evaluation activity. We mention that the organizations regulating the activity of evaluators from various countries have approved either the Rules of Business and Professional Ethics or the Code of Professional Ethics of Evaluators. The rules of the Code are binding on appraisers and experts, members of the Associations of Professional Appraisers (AEP) and recommendation for legal entities authorized to conclude contracts for evaluation, with which the evaluators-members of AEP have concluded employment contracts. Codes of professional ethics include a description of what evaluators should do in their professional practice and what should not be done in accordance with professional ethics. They define the criteria for recognizing an evaluator's professional conduct as unethical or unethical.*

Keywords: *ethics, code of ethics, integrity, objectivity, independence, impartiality, confidentiality, professional skills, reward, reporting.*

Rezumat: *Actual în R. Moldova, nu există un cod de etică pentru evaluatori, reglementările se efectuează în baza legii Nr. 989, din 18-04-2002, cu privire la activitatea de evaluare. Menționăm că, organizațiile de reglementare a activității evaluatorilor din diverse țări au aprobat fie Regulile de etică în afaceri și profesionale, fie Codul de etică profesională a evaluatorilor. Normele Codului sunt obligatorii pentru evaluatori și experți, membrii Asociațiilor de Evaluatori Profesioniști (AEP) și de recomandare pentru persoanele juridice abilitate să încheie contracte pentru evaluare, cu care evaluatorii-membrii AEP au încheiat contracte de muncă. Codurile de etică profesională includ o descriere a ceea ce evaluatorii ar trebui și a ceea ce nu ar trebui să facă în practica lor profesională, în conformitate cu etica profesională. Acestea definesc criteriile pentru recunoașterea conduitei profesionale a unui evaluator ca fiind etică sau lipsită de etică.*

Cuvinte cheie: *etica, Cod de etică, integritate, obiectivitate, independentă, imparțialitate, confidențialitate, competențe profesionale, recompensă, raportare.*

Introducere

Un evaluator este persoana, cu propriile sale cunoștințe, merite și rateuri. Practica evaluării este supusă aceluiași „boli ale societății”. Dacă pentru o persoană cuvintele „onoare, demnitate, corectitudine, reputație în afaceri” nu sunt cuvinte goale, atunci nu este dificil să urmezi principiile

eticii profesionale. Calitatea serviciilor de evaluare depinde în mare măsură de nivelul de pregătire al evaluatorului. În opinia noastră calificările insuficiente ale evaluatorului în sine nu pot fi atribuite principiilor etice, cu toate că au un impact semnificativ asupra calității rapoartelor de evaluare.

Principalele probleme etice cu care se confruntă actualmente un evaluator în activitatea sa pot fi:

Concurența neloială. Semnarea contractelor cu firme ce prestează servicii la comandă sau ce respectă anumite condiții ale beneficiarelor.

Presiunea clientului. Atunci când există presiune din partea clientului, evaluatorul trebuie să decidă singur: „*Particip* sau *Nu particip* la asta”. În cazul unei presiuni evidente, evaluatorul ar trebui să se retragă din misiunea de evaluare și să participe doar la lucrările de evaluare.

Executarea lucrărilor de evaluare cu rezultate prestabilite. Rezultatul acestor încălcări poate fi urmărirea penală. Nu există statistici cu privire la această problemă - doar cazurile cu cel mai înalt nivel de fraudare trebuie făcute publice. Trebuie de menționat că astfel de cazuri cauzează mari daune reputației întregii comunități de evaluare. Și pentru a exclude acest lucru, este necesar să se consolideze întreaga comunitate a evaluatorilor, o înțelegere a situației actuale ar trebui să lanseze un mecanism de „autoconservare colectivă” în comunitatea evaluatorilor.

Încălcarea normelor de etică și morală este o „chestiune voluntară”, este imposibil să forțăm respectarea acestor reguli, prin urmare, comunitatea evaluatorilor din R. Moldova nu este pregătită să apere colegii care au încălcat aceste principii.

Problemele etice sunt strâns legate de respectarea cerințelor legale pentru activitatea profesională a evaluatorului, prin urmare nu există exemple de descalificare a evaluatorilor din motive etice, cel mai adesea evaluatorul este exclus din AEP cu formularea „Pentru non - respectarea cerințelor legale pentru activitățile de evaluare” sau de retragere a Certificatului de evaluator de către Comisia de certificare a evaluatorilor din cadrul Agenției Servicii Publice - ARFC.

Scopul cercetării în abordarea aspectelor de etică la evaluarea proprietăților, pentru atingerea scopului, au fost formulate și realizate următoarele **sarcini**:

1. Identificarea, aspectelor de etică în legislația națională;
2. Studiul experienței internaționale în elaborarea și aplicarea Codului de etică;
3. Investigarea practicilor lipsite de etică și de profesionalism în procesul de evaluare;
4. Tragerea concluziilor privind importanța Codului de etică.

Practica Republicii Moldova

Activitatea de evaluare în R. Moldova este reglementată de Legea cu privire la activitatea de evaluare, în care sunt stipulate (la tema cercetată): [1]

Cerințele față de contractul de prestare a serviciilor de evaluare

Contractul de prestare a serviciilor de evaluare se încheie în scris între întreprinderea de evaluare și beneficiar și reprezintă un document sinalagmatic. În contractul de prestare a serviciilor de evaluare se indică: părțile contractante, denumirea și adresa obiectului evaluării, tipul și descrierea obiectului evaluării, scopul evaluării, tipul valorii de estimat, data la care urmează a fi estimată valoarea, suma care trebuie plătită pentru serviciile de evaluare, termenele de executare a lucrărilor de evaluare, condițiile confidențialității evaluării și reglementările restrictive cu privire la obligațiile evaluatorului și alte informații. [1]

Cerințele față de raportul de evaluare

Efectuarea evaluării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de evaluare. Raportul va conține opinia clară și neechivocă a evaluatorului privind valoarea obiectului evaluării. În raportul de evaluare se indică aceleași date ca și în contractul de prestare a serviciilor, la care se vor adăuga: tipul și definiția valorii estimate, care explică sensul noțiunilor utilizate, lista standardelor, metodelor, datelor inițiale, utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea, etapele evaluării și temeiul determinării valorii recomandate a obiectului evaluării, factorii restrictivi și domeniul aplicării valorii estimate. [1]

La raport se va anexa: copia de pe certificatul de competență al evaluatorului care a efectuat evaluarea, copiile de pe actele, utilizate de evaluator, în baza cărora au fost determinate caracteristicile calitative și cantitative ale obiectului evaluării. În raportul de evaluare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea evaluatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de evaluator, de conducătorul întreprinderii de evaluare și legalizat cu ștampila întreprinderii. Întreprinderea de evaluare păstrează câte un exemplar al rapoartelor de evaluare timp de 5 ani.

Practici Internaționale

Standarde Internaționale de Evaluare, ed. 8, 2007. Codul deontologic al profesiei de evaluator.

În aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare, editate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare – International Valuation Standards Committee - IVSC, este esențial ca evaluările, realizate în conformitate cu acestea, să fie efectuate de evaluatori profesioniști, onești și competenți, fără prejudecați și interese proprii, ale căror rapoarte sunt clare, nu induc în eroare și care prezintă toate aspectele esențiale pentru înțelegerea adecvată a evaluării. O evaluare elaborată pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare îl obligă pe evaluator să respecte Codul deontologic al profesiei de evaluator. Acest Cod nu are nici o autoritate legală și nu reprezintă decât o completare a regulilor, statutelor și regulamentelor asociațiilor naționale sau organizațiilor care controlează sau monitorizează activitățile evaluatorilor. [2]

Studiind Codul Deontologic s-a decis a scoate în evidență următoarele compartimente:

Etică. Evaluatorii vor menține în permanență un standard înalt de onestitate și integritate și își vor desfășura activitățile astfel încât să nu prejudicieze clienții, publicul și profesia.

Integritate. Un evaluator nu trebuie:

- ✓ să acționeze în mod înșelător sau fraudulos;
- ✓ să redacteze și să comunice în mod conștient un raport care conține opinii și analize false, inexacte sau părtinitoare;
- ✓ să contribuie sau să participe la un serviciu de evaluare pe care alți evaluatori îl consideră ca nejustificat;
- ✓ să acționeze legal și să respecte legile și reglementările din România, sau din țara în care îndeplinește o anumită misiune;
- ✓ să prezinte denaturat/neadevărat calificările sale profesionale sau să sugereze o astfel de prezentare;
- ✓ să folosească în mod conștient pretenții sau reclame false, eronate sau exagerate, cu intenția de a-și asigura lucrări de evaluare;
- ✓ să neglijeze grija ca orice salariat sau colaborator subordonat, care ia parte la misiunea de evaluare, să respecte acest Cod Deontologic.

Conflicte de interese. Un evaluator:

✓ nu trebuie să acționeze pentru doua sau mai multe părți în aceeași problemă, cu excepția unui consimțământ în scris al acelor părți;

✓ trebuie să ia toate măsurile necesare pentru a nu se ivi conflicte între interesele clienților săi și cele ale altor clienți, ale evaluatorului, ale firmei sale, rudelor, prietenilor sau asociaților.

Confidențialitate. Întotdeauna, un evaluator trebuie să trateze problemele clientului cu discreția și confidențialitatea corespunzătoare. Un evaluator nu trebuie să divulge informațiile sensibile, obținute de la un client sau rezultatele unei lucrări elaborate pentru un client, altor persoane decât celor autorizate de client, cu excepția cazului în care se solicită acest lucru în mod legal, cum ar fi situațiile în care un evaluator trebuie să respecte anumite proceduri judiciare.

Imparțialitate. Un evaluator:

✓ trebuie să efectueze o misiune de evaluare cu stricta independență, obiectivitate și imparțialitate și fără a considera interesele personale.

✓ nu trebuie să accepte o misiune de evaluare care presupune raportarea unor opinii și concluzii predefinite;

✓ nu va admite ca onorariile aferente unei misiuni de evaluare să depindă de mărimea valorii finale, propuse de evaluator în raportul de evaluare;

✓ va preciza în contractul de prestare a serviciilor de evaluare, dacă onorariul este sau nu condiționat de orice aspect al raportului;

✓ nu trebuie să se bazeze pe informațiile esențiale, furnizate de un client sau de orice altă parte, fără o verificare adecvată a acestor informații sau fără o confirmare a veridicității informațiilor din partea unei surse independente, cu excepția cazului în care natura și importanța gradului de încredere în informațiile primite sunt specificate ca o condiție limitativă;

✓ nu va accepta o misiune de evaluare care implică raportarea unor condiții ipotetice pe care și le-a asumat, dar care nu pot fi realizate într-o perioadă de timp rezonabilă;

✓ nu va folosi sau nu se va baza pe concluzii fără suport, bazate pe o prejudecată de orice fel sau nu va raporta concluzii care reflectă opinia că această prejudecată este necesară pentru menținerea sau maximizarea valorii;

✓ la verificarea raportului altui evaluator, va raționa în mod imparțial și își va justifica motivele pentru care este de acord sau în dezacord cu concluziile raportului.

Competența. Un evaluator trebuie să posede cunoștințele, competența și experiența necesară pentru a îndeplini în mod eficient misiunea de evaluare, în conexiune cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Înainte de a accepta o misiune de evaluare sau de a încheia un contract de efectuare a oricărei misiuni, un evaluator trebuie să identifice în mod corespunzător problema care trebuie abordată și să fie sigur că posedă experiența și cunoștințele necesare sau, în cazul unei misiuni în străinătate, ca este capabil să se asocieze cu un profesionist care are experiența sau cunoaște caracteristicile pieței, limba și legislația pentru a-și îndeplini misiunea în mod competent.

Atunci când se apelează la asistență din exterior, în vederea completării competențelor unui evaluator, acesta va trebui să stabilească dacă persoanele care oferă asistență posedă abilitățile și respectă principiile deontologice necesare.

Când se solicită asistență din exterior este necesară obținerea acordului clientului, iar identitatea persoanelor care oferă asistență și importanța rolului lor vor fi evidențiate în raportul de evaluare.

Prezentarea informațiilor. Este esențial ca evaluatorii să elaboreze și să comunice analizele, opiniile și concluziile lor către utilizatorii serviciilor prestate de ei, prin rapoarte clare

care vor dezvălui orice informații ce ar putea afecta obiectivitatea.

Raportarea valorilor. Misiunile de evaluare se pot referi la una sau mai multe proprietăți. Stilul raportului de evaluare trebuie să fie adaptat, în funcție de natura misiunii și de nevoile clientului, respectându-se și anumite cerințe minime cu privire la conținut.

Eficiența și conștiinciozitatea. Recomandări evaluatorilor:

1. Evaluatorul va acționa prompt și eficient pentru îndeplinirea condițiilor contractului semnat cu clientului și va informa clientul asupra stadiilor evaluării.

2. Înainte de raportarea evaluării, informațiile scrise vor fi primite de la client și/sau vor fi confirmate în scris de evaluator, conținând detalii suficiente pentru a evita orice interpretare eronată.

3. Un evaluator va face verificări și investigații detaliate pentru a se asigura că datele analizei conținute în raportul de evaluare sunt corecte și credibile.

4. Un evaluator va pregăti un dosar de lucru pentru fiecare misiune care, la finalizare, va conține câte o copie a originalului, pe hârtie sau în formă electronică, a tuturor rapoartelor scrise, a corespondenței și a notificărilor plus însemnările din dosar, care întăresc opiniile evaluatorului prin verificări, comparare obiectivă, deducție și calcul.

5. Dosarul de lucru al fiecărei misiuni de evaluare trebuie să fie păstrat pentru o perioadă de cel puțin cinci ani de la finalizarea misiunii. [2]

Menționăm că începând cu anul 2011 Codul deontologic a fost exclus din Standardele Internaționale de Evaluare. Conținutul, scopul și aplicarea Codului Deontologic, Codului de Etică, Codurilor Profesionale s-a pus la dispoziția Asociațiilor Evaluatorilor Practicieni sau altor Instituții din domeniul Evaluării din diverse țări.

România. ANEVAR - Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. [4]

Scopul Codului de etică constă în promovarea principiilor și conduitei etice pentru profesia de evaluator autorizat. Principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator autorizat stabilesc cadrul de conduită pe care trebuie să îl respecte evaluatorul autorizat atunci când oferă un serviciu de evaluare.

Principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator autorizat cuprind aspectele care trebuie luate în considerare sau acțiuni care trebuie efectuate în vederea evitării sau a diminuării pericolelor ce pot apărea pe parcursul activității unui evaluator autorizat. Aceste principii sunt:

Integritatea - obligă toți evaluatorii autorizați să fie cinstiți și onești în toate relațiile profesionale și de afaceri. Integritatea implică o comportare corectă și sinceră.

Obiectivitate, independentă, imparțialitate - să evite conflicte de interes, influențe sau preferințe care să îi afecteze judecata profesională. Principiul obiectivității obligă evaluatorul autorizat să aibă în activitatea desfășurată un comportament și un raționament profesional care să nu fie compromis din cauza prejudecăților, conflictului de interese sau din cauza influenței altor persoane. Evaluatorul are obligația de a fi imparțial, independent și onest. Evaluatorul autorizat trebuie să refuze lucrarea de evaluare pentru care există amenințări certe privind obiectivitatea, imparțialitatea sau independența sa. Evaluatorul autorizat nu va efectua o lucrare de evaluare pentru aceleași bunuri pentru două sau mai multe părți implicate într-o tranzacție, fără acordul scris al părților.

Confidențialitate - să respecte confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și să nu divulge astfel de informații terților fără a avea autoritate specifică, să nu

folosească informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți. Evaluatorul autorizat va comunica numai clientului sau destinatarului lucrării sau persoanelor autorizate de către aceștia, valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale, cu excepția cazului când se solicită acest lucru în mod legal, pentru respectarea anumitor proceduri judiciare. Contractul de servicii de evaluare reprezintă cadrul legal adecvat pentru a preciza tipul și natura informațiilor considerate confidențiale. Evaluatorul autorizat va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul aflat în subordinea sa și persoanele de la care obține asistență respectă obligația de confidențialitate rezultată ca urmare a unei misiuni de evaluare. Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat, client sau angajator. Contractul de prestare a serviciilor de evaluare reprezintă cadrul legal adecvat pentru a preciza tipul și natura informațiilor considerate confidențiale.

Competență profesională - să dețină cunoștințele și abilitățile profesionale necesare pentru a oferi clienților sau angajatorului servicii competente bazate pe practicile, legislație și tehnicile actuale. Să își desfășoare activitatea în mod serios și în concordanță cu standardele profesionale de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației de Evaluatori Profesioniști. Principiul competenței profesionale implică următoarele obligații din partea evaluatorului autorizat:

- dobândirea de cunoștințe profesionale adecvate;
 - menținerea cunoștințelor profesionale și a abilităților la nivelul necesar astfel încât angajatorul sau clienții să beneficieze de servicii profesionale competente;
 - realizarea serviciilor profesionale în conformitate cu standardele de evaluare obligatorii;
 - exercitarea judecății, în utilizarea cunoștințelor și a abilităților profesionale pentru realizarea serviciilor de evaluare;
 - menținerea nivelului de cunoștințe profesionale prin programele de pregătire continuă.
- Evaluatorul autorizat trebuie să aibă cunoștințele și abilitățile necesare, astfel încât:
- să înțeleagă și să utilizeze corect metodele și procedurile de evaluare general recunoscute pentru realizarea unei evaluări credibile;
 - să nu efectueze evaluarea într-o manieră neatentă sau neglijentă, favorizând apariția de erori;
 - va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că cei care își desfășoară activitatea de evaluare sub coordonarea sa, acționează în conformitate cu standardele de evaluare obligatorii;
 - va presta acele servicii de evaluare pentru care are competențe și calificări, conform Tabloului evaluatorilor autorizați, dobândite prin pregătire profesională specifică.

Comportament profesional - să respecte legile și reglementările în domeniul evaluării de bunuri și să evite orice fel de acțiuni care ar putea discredita profesia.

Evaluatorul autorizat nu va realiza cu bună știință un raport de evaluare, un raport de verificare sau orice altă opinie referitoare la evaluare care:

- conține declarații sau informații care sunt false, greșite sau întocmite în mod necorespunzător;
- conține erori fundamentale prin omisiune sau realizate cu intenție. [4, p. 3-6]

Dacă evaluatorul autorizat descoperă necorespunderea informațiilor sau erori, va trebui să ia imediat măsurile necesare pentru a corecta erorile efectuate și să informeze clientul și destinatarul lucrării de cele constatate. Principiul comportamentului profesional obligă toți evaluatorii autorizați să respecte legislația în vigoare și standardele de evaluare obligatorie. Evaluatorii

autorizați nu trebuie să compromită buna reputație a profesiei. Ei trebuie să fie cinstiți și sinceri, să prezinte obiectiv și fără ambiguități procesul de evaluare și concluziile lucrării, indiferent de dorințele și indicațiile clientului. Evaluatorii autorizați nu vor face afirmații compromițătoare cu privire la alți evaluatori autorizați sau la lucrările efectuate de către aceștia.

Onorariul perceput de evaluatorul autorizat pentru activitatea de evaluare desfășurată, nu trebuie să fie exprimat ca procent din valoarea estimată și nici nu trebuie să fie condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă. De asemenea, onorariul nu trebuie să depindă nici de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.

Nerespectarea dispozițiilor prezentului cod constituie abatere disciplinară și atrage răspunderea evaluatorilor autorizați conform regulamentelor în vigoare.

Federația Rusă. În anul 2010 a fost publicat „Codul de standarde de evaluare, ed. 2010”, al Asociației Evaluatorilor din Federația Rusă, în care s-a publicat Standardul 1-02-2010 (CCO POO 1-02-2010), „Regulile de afaceri și etică profesională” a organizației publice din Rusia „Asociația Evaluatorilor din F.Rusă”. În culegerea data au fost incluse Standardele Internaționale de Evaluare ediția 8, din 2007 (traducere), Codul Deontologic cu unele completări. [5]

Respectarea normelor deontologice și profesionale este responsabilitatea evaluatorului, în conformitate cu art. 15 „Obligațiile unui evaluator” nr. 135-LF „Despre activitățile de evaluare în Federația Rusă”. Și fiecare evaluator decide singur „sfera sarcinilor care trebuie îndeplinite”. În conformitate cu legislația în vigoare, este asigurată răspunderea disciplinară, patrimonială și penală. Reglementările aplicabile în FR stabilesc principiile de bază ale activității evaluatorilor:

- să acționeze cu bună credință;
- să asigure un nivel ridicat de furnizare a serviciilor;
- să consolideze prin acțiunile lor încrederea în profesie;
- să trateze pe ceilalți cu respect;
- să fie responsabil pentru munca prestată.

Întrucât activitatea profesională a unui evaluator din F. Rusă implică responsabilitatea pentru încrederea acordată acestuia, el trebuie să respecte standardele de etică profesională. Aceste cerințe etice sunt clasificate în patru grupuri: conduită, recompensă, confidențialitate și responsabilitate.

Aceste cerințe se referă la responsabilitatea personală și obligațiile fiecărui evaluator individual cât și la organizațiile de evaluare care trebuie să-și asume aceleași obligații etice.

Comportament. Un evaluator este obligat să acționeze etic și competent în conformitate cu standardele profesionale și să nu se angajeze în acțiuni care pot fi considerate ilegale, ne etice sau incorecte. Evaluatorul trebuie să evite orice acțiune care ar putea fi considerată înșelătoare să utilizeze sau să furnizeze un raport fals, incorect unui angajat sau altei persoane.

Nu este etic să evaluezi, să examinezi sau să oferi servicii de consultare pe baza ipotezelor ipotetice, cu excepția cazului în care raportul indică în mod clar utilizarea ipotezei în analiză.

Recompensa. Nu este etic să accepți un onorariu pentru serviciile de evaluare care este în dependență de mărimea valorii determinate sau valorii preferate de client. Nu este etic să accepți onorarii, comisioane sau alte plăți nespecificate în contractul de prestare a serviciilor de evaluare sau consultanță.

Notificările privind comisioanele sau alte tipuri de remunerații primite în legătură cu executarea misiunii de evaluare trebuie să fie prezentate în anexa la contractul de evaluare. În cadrul organizațiilor de evaluare, nu este lipsit de etică să plățiți angajații pentru a realiza o misiune în cadrul companiei.

Confidențialitate. Evaluatorul trebuie să respecte și să protejeze natura confidențială a relației evaluator-client.

Un evaluator nu trebuie să dezvăluie informațiile confidențiale primite de la un client sau rezultatele analizei efectuate pentru:

- 1) clientul și persoanele care sunt administratorii acestuia;
- 2) astfel de terți care au drepturile legale relevante;
- 3) comitete profesionale de supraveghere (comisii de revendicare sau de experți) cu drepturi adecvate. În consecință, nu este etic ca membrii unui astfel de comitet să dezvăluie informații confidențiale și date transmise comitetului.

Raportarea. Evaluatorul trebuie să pregătească documentația scrisă pentru prezentarea rezultatelor serviciului de evaluare, examinare sau consultare, inclusiv probe și rapoarte verbale, și să păstreze aceste evidențe timp de cel puțin trei ani după pregătirea raportului sau cel puțin doi ani după încheiere a procedurilor judiciare.

Dacă evaluatorul îndeplinește necondiționat cerințele pentru întocmirea și transferul către client a unui raport privind evaluarea obiectului, rezultatele prezentate în acesta (valoarea de piață sau altă valoare a obiectului) pot fi recunoscute ca fiind de încredere numai într-o procedura judiciară pentru examinarea litigiilor, precum și în modul stabilit de legislația Federației Ruse care reglementează activitățile de evaluare. Această regulă face parte integrantă din drepturile și obligațiile evaluatorului, formulate la art. 14-16 din Legea privind activitatea de evaluare. [6]

Drepturile și obligațiile unui evaluator profesionist sunt asigurate de independența sa, care se manifestă în punerea în aplicare a cerinței de inadmisibilitate a interesului său personal în rezultatele evaluării obiectului, inclusiv orice dependență de suma plății pentru lucrare de evaluare asupra valorii finale a valorii obiectului de evaluare. În același timp, potrivit Legii privind activitatea de evaluare, evaluatorul nu are dreptul să efectueze lucrări de evaluare a obiectelor aflate în proprietatea sa personală (proprietatea rudelor sale apropiate) sau în proprietatea unei persoane juridice în care evaluatorul este fondator (acționar) sau angajat oficial. [7]

În același timp, un evaluator profesionist este protejat legal de intervenția clientului sau a altor părți interesate care pot denatura fiabilitatea rezultatelor evaluării obiectului, punând presiune asupra evaluatorului pentru a-l discredita personal și discredita rezultatele evaluării unui anumit obiect.

Protejarea drepturilor consumatorilor de servicii de evaluatori împotriva pierderilor cauzate de acțiunile lor eronate este asigurată de condiția asigurării obligatorii a răspunderii civile a evaluatorilor.

Țările CSI. Asociația Internațională „Consiliul Asociațiilor Evaluatorilor din Eurasia”.

În Standardele de evaluare eurasiatice, 2014 – se expune practic aceleași aspecte, precum că **Evaluatorul** este o persoană de bună reputație care:

- are diplomă universitară, diplomă de recalificare profesională sau alt certificat profesional recunoscut;
- este membru al unei asociații naționale recunoscute de evaluatori;
- are experiență și competență în evaluarea activelor comparabile cu obiectul evaluării, sau apelând la asistența uneia sau mai multor persoane cu experiență și competență, având în prealabil informat clientul despre aceasta;

- respectă toate cerințele legale, contractuale și etice legate de evaluare, inclusiv prezentul Cod de Etică.

Conform prezentului Standard - Etica include următoarele norme: **onestitate, confidențialitate, imparțialitate, absența conflictului de interes**. [8]

Practici lipsite de etică și de profesionalism în procesul de evaluare

Sunt considerate practici lipsite de etică și de profesionalism, în mod deosebit:

1. Acceptarea de către evaluator a unui contract de efectuare a unei misiuni de evaluare, a cărui plată este condiționată de:

- ✓ decizie judecătorească favorabilă clientului referitoare la proprietatea evaluată;
- ✓ reducere de impozit pe venit obținută de client pentru proprietatea evaluată;
- ✓ prețul vânzării proprietății;
- ✓ orice indicații sau concluzii furnizate de client.

2. Acceptarea de către evaluator a unui contract de efectuare a unei misiuni de evaluare, a cărui plată reprezintă procente din valoarea la care se ajunge în urma evaluării.

3. Acceptarea de către evaluator a unui contract de efectuare a unei misiuni de evaluare, care privește o proprietate pentru care el are un interes actual sau de perspectivă. Interesele pe care un evaluator le-ar putea avea față de o proprietate evaluată includ:

- ✓ dobândirea respectivei proprietăți;
- ✓ funcționarea ca agent de vânzare - cumpărare sau finanțare a respectivei proprietăți;
- ✓ administrarea respectivei proprietăți.

4. Este lipsită de etică și profesionalism:

✓ utilizarea semnăturii unei persoane care nu a lucrat efectiv la evaluare sau nu a supravegheat efectiv evaluarea;

✓ în cazul unui raport comun, lipsa unei semnături sau a oricărei opinii din partea fiecărui specialist;

✓ în cazul colaborării între doi sau mai mulți evaluatori certificați, prezentarea de rapoarte separate;

✓ în cazul unor evaluări independente pentru aceeași proprietate, colaborarea în orice fel a evaluatorilor angajați independent.

5. Emiterea de opinii asupra valorii unei proprietăți fără a face investigații complete și fără a analiza toate datele.

6. Reclamă prin utilizarea informațiilor false, cum ar fi:

✓ prezentarea greșită a experienței și calificării profesionale a evaluatorului;

✓ prezentarea falsă a serviciilor ce pot fi oferite de evaluator, conform calificării sale, sau prezentarea în scop de reclamă, a unor contracte încheiate anterior, fără permisiunea expresă a clientului;

✓ afirmarea, garantarea sau insinuarea faptului că evaluarea ar putea fi efectuată conform intereselor clientului;

✓ la verificarea raportului altui evaluator, un evaluator nu va denigra munca desfășurată de autorul raportului de evaluare verificat și își va justifica motivele pentru care este de acord sau în dezacord cu concluziile raportului de evaluare verificat. Opiniile exprimate nu se vor referi la valoarea obținută, ci la respectarea standardelor și procedurilor recunoscute de evaluare, adecvarea metodelor alese și a judecății evaluatorului.

Concluzii:

Cercetările efectuate permit tragerea concluziei că Codul de etică a activității de evaluare, din Federația Rusă și România are practic același conținut ce se regăsește în Codul Deontologic din cadrul SIE, ediția 8, anul 2007. Principalele principii expuse sunt: etică, competență, prezentarea informațiilor, raportarea valorilor. Începând cu anul 2011 Codul Deontologic a fost exclus din Standardele Internaționale de Evaluare.

Recomandări:

1. Elaborarea și aprobarea Codului de etică profesională în domeniul Evaluării bunurilor imobile;
2. Pentru asigurarea competențelor profesionale de admis spre Certificare:
 - ✓ Evaluarea imobilului - numai absolvenții, ciclului I, licență specialitatea Evaluarea Imobilului;
 - ✓ Verificarea evaluării imobilului - - numai absolvenții, ciclului II, master specialitatea Evaluarea Imobilului;
3. De stabilit recompensa pentru serviciile de evaluare în mărime nu mai mică decât ex. Tarife la serviciile de expertiză judiciară prestate de Centrul Național de Expertize Judiciare, Ministerul Afacerilor Interne și Centrul Național Anticorupție.
4. Pentru clădirile istorice cu valoare arhitecturală de efectuat examinarea detaliată obligatorie a clădirilor – obiect al evaluării și celor analogice.

Referințe bibliografice:

1. Legea Nr. 989 „Cu privire la activitatea de evaluare”, din 18.04.2002. Monitorul Oficial nr. 102 art. 773, din 16.07.2002. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro, accesat la 06.03.2022;
2. Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția a opta, 2007. ISBN 978-973-0-05263-3. Disponibil: <http://www.ivsc.org>, accesat la 06.03.2022
3. Codul deontologic al profesiei de evaluator. Disponibil: <https://www.evaluari.ro/codul-deontologic-al-profesiei-de-evaluator/>, accesat la 08.04.2022
4. ANEVAR Evaluarea proprietății imobiliare. Ediția III (revizuită). București, 2019. ISBN 978-973-0-29732-4, 577p.
5. Свод стандартов оценки 2010, Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков», Москва, 2010. 240p.
6. Федеральный Закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г., одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 г. Disponibil: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054672>, accesat la 10.04.2022
7. Etica evaluatorului profesionist. Disponibil: https://studme.org/52876/ekonomika/kodeks_etiki_professionalnogo_otsenschika, accesat la 10.04.2022.
8. Международная ассоциация „Совет объединений оценщиков Евразии”. Евразийские стандарты оценки стоимости, Минск, Беларусь, 2014

Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.