

ROLUL INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SUPERIOR ÎN PREGĂTIREA ETICĂ A VIITORILOR EVALUATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA

Cristina Mihaela SALCĂ ROTARU, doctor
Facultatea de Drept, Universitatea Transilvania din Brașov, România
rotaruc@unitbv.ro

Rezumat: *Etica, un domeniu de actualitate al zilelor noastre, este asociată în principal cu domeniile învățământ, sănătate, administrație, dar își arată importanța și în aria profesiilor liberale, cum ar fi profesiile juridice, socio-umane, și de ce nu, al evaluatorilor imobiliari. Prezentul articol, pornind de la studiul literaturii de specialitate și analizând comparativ diferite coduri de etică în domeniu, identifică principalele aspecte etice în activitatea evaluatorilor imobiliari. Prin prisma obligativității introducerii cursurilor de etică la nivelul învățământului superior din România, propunem un set minim de cunoștințe și competențe etice necesare absolvenților domeniilor de licență care permit înscrierea la examenul de atribuire a calității de membru stagiar în cadrul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România. Aceste rezultate pot constitui baza construirii cursurilor de etică academică, astfel încât studiul eticii la nivelul învățământului superior să completeze pregătirea absolventului pentru piața muncii.*

Cuvinte cheie: *etică, cod de etică, competențe etice, evaluator imobiliar, instituție de învățământ superior, cursuri de etică.*

Abstract: *Ethics, a topical field today, is mainly associated with the fields of education, health, administration, but also shows its importance in the area of liberal professions, such as legal, socio-human, and why not, real estate appraisers. This article, starting from the study of the specialized literature and comparatively analyzing different codes of ethics in the field, identifies the main ethical aspects in the activity of real estate appraisers. In view of the mandatory introduction of ethics courses in higher education in Romania, we propose a minimum set of knowledge and ethical skills required for graduates of bachelor's degrees that allow enrollment in the exam for assignment as a trainee member of the National Association of Authorized Assessors in Romania. These results can form the basis for the construction of academic ethics courses, so that the study of ethics at the level of higher education completes the graduate's preparation for the labor market.*

Keywords: *ethics, code of ethics, ethical competencies, real estate appraiser, higher education institution, ethics courses.*

Introducere

Evaluarea imobiliară a început să se dezvolte ca activitate cu identitate separată, abia în jurul anului 1902 (Miller et al., 2003). Cunoștințele necesare unui bun evaluator imobiliar necesită o pregătire complexă, interdisciplinară, ce cuprinde în mod minim cunoștințe de drept, de științe tehnice și economice (Zrobec et al., 2016). Pregătirea evaluatorilor imobiliari în cadrul instituțiilor de învățământ superior a apărut în anii 1950, anterior aceasta realizându-se în mod informal (Parli, 2007).

Etica și comportamentul etic este un subiect abordat atât la nivel individual, general cât și la nivel organizațional și instituțional. La nivelul organizațiilor profesionale etica face obiectul codurilor de etică specifice profesiei. Ce este etica și ce influență are ea asupra evaluării imobiliare (Wolverton & Wolverton, 1999) a făcut obiectul literaturii de specialitate. Lucrările de specialitate au vizat diferite aspecte privind etica, cum ar fi:

- estimarea valorii unui imobil în mod imparțial, obiectiv și independent și nu după dorințele unei anumite persoane (Martin, 1997; Galiene et al., 2005)
- legătura dintre prevederile legale specifice și obligațiile etice în înțelegerea și aplicarea corectă a eticii (Brinkmann, 2009)
- tensiunea constantă între nevoia evaluatorilor imobiliari de a avea succes în afaceri și responsabilitatea lor în a avea un comportament etic necesar pentru a asigura încrederea publicului (Closser, 2007)
- conflictul de interese (Seagar, 2003; Kirkulak, 2009)
- independența evaluatorului imobiliar (Liao, 2018).

În mod clasic, pregătirea unui evaluator imobiliar vizează principalele trei aspecte ale profesiei: aspectul economic, aspectul tehnic și aspectul legislativ. Aceștia li se adaugă cerințele de pregătire în etica profesiei, care în contextul societății actuale devin din ce în ce mai pregnante. Rezultă astfel necesitatea abordării complexe a pregătirii pentru profesia de evaluator imobiliar, cu atât mai mult cu cât acesta se poate face în cadrul formal, al instituțiilor de învățământ superior.

Prezentul articol, pornind de la obligativitatea introducerii cursurilor de etică la nivelul învățământului superior din România, propune un set minim de cunoștințe și competențe etice, necesare absolvenților domeniilor de licență care permit înscrierea la examenul de atribuire a calității de membru stagiar în cadrul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

1. Coduri de etică în profesia de evaluator imobiliar

Pentru a structura setul minim de cunoștințe și competențe etice minime, utile și necesare absolvenților domeniilor de licență care permit înscrierea la examenul de atribuire a calității de membru stagiar în cadrul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, au fost studiate diferite coduri de etică incidente.

1.1. Codul de etică profesională al evaluatorilor imobiliari din Statele Unite ale Americii

Pornind de la faptul că imobilul este una dintre sursele de bază ale bogăției în economia globală și că serviciile profesioniștilor în evaluare sunt vitale pentru bunăstarea societății și a economiei globale (Appraisal Institute, 2021), Institutul de Evaluare a reevaluat în 2021 prevederile Codului de Etică Profesională și Standarde de Practică Profesională pentru a stabili cerințe pentru practica etică și competență profesională. Ca și scurt istoric acest cod își are originile în codurile de etică adoptate în 1931 de cele două asociații de evaluatori imobiliari din SUA, asociații care s-au reunit sub forma Institutului de Evaluare și au adoptat un cod unic în 1991 (Closser, 2007).

Codul și standardele de practică, în forma lor din 2021, prevăd cinci norme obligatorii, fiecare dintre acestea având între cinci și șapte reguli de etică specifice.

Cele 5 norme obligatorii vizează:

- abținerea de la comportamente dăunătoare Institutului de Evaluare, Profesiei și Publicului;
- asistarea Institutului de Evaluare în îndeplinirea rolului său în ceea ce privește calificările și respectarea eticii și standardelor;
- obiectivitatea și imparțialitatea evaluatorului în practica de evaluare;
- respectarea confidențialității;
- abținerea de a realiza sau solicita publicitate/reclamă care este înșelătoare sau contrară interesului public.

Aceste norme cu caracter general sunt dezvoltate, fiecare în parte, prin reguli specifice fiecareia și care, pentru a fi clar înțelese, sunt detaliate și exemplificate în Comentariile explicative la Codul de etică profesională.

Se poate observa că o parte a obligațiilor etice vizează relația dintre evaluator și organizația profesională, iar cealaltă parte vizează relația dintre evaluator și client. Ambele grupe de obligații au ca și țintă finală interesul public.

Pornind de la realitatea că evaluarea imobiliară și implicit activitatea evaluatorilor imobiliari este legată de activitatea de piață, există opinii (Martin, 1997) care arată că normele cuprinse în Standarde uniforme de practică profesională de evaluare reprezintă nu doar un compromis, ci o opoziție directă față de dorințele indivizilor care alcătuiesc piața.

1.2. Codul de etică profesională al evaluatorilor din Spania

În ceea ce privește aplicabilitatea Codului, acesta, spre deosebire de cel al evaluatorilor imobiliari din SUA, are o arie de reglementare mai mare, incluzând evaluatorii imobiliari. Astfel principiile și alte standarde etice ale codului spaniol se aplică (AEV, 2018):

- tuturor companiile care sunt asociate în temeiul Asociației Spaniole de Analiză a Valorilor, și în principal firmelor de evaluare,

- fiecărui angajat care lucrează pentru acestea, inclusiv personalului de conducere, membrilor organelor lor de conducere,

- clienților acestora, furnizorilor și oricărei alte terțe persoane cu care se stabilește o relație profesională. Acest aspect acoperă respectarea eticii și a evaluatorilor imobiliari independenți care colaborează cu firmele de evaluare imobiliară, și nu numai.

Codul prevede existența unui ofițer de conformitate și a unui comitet, care sunt responsabili cu supravegherea aplicării corecte a Cod Etic, precum și cu gestionarea oricăror întrebări legate de acesta.

Un aspect interesant este cel al stipulării, chiar înainte de a prezenta principiile etice minime și de bază în activitatea de evaluare, că ”evaluările trebuie furnizate de membri care au experiența corespunzătoare, abilități profesionale și judecată pentru a face acest lucru” (AEV, 2018) și că evaluatorii, atunci când își exercită atribuțiile profesionale, trebuie să fie în afara oricărei influențe sau părtiniri nejustificate.

Principiile etice din cod vizează: responsabilitatea, inclusiv cea care vizează aspectele financiare; conflictul de interese; transparența; încrederea; integritatea; obiectivitatea; confidențialitatea și competențele profesionale. Etica, în cazul acestui din urmă aspect, impune ca evaluatorul ”care nu are cunoștințele și experiența necesare pentru a îndeplini în mod competent misiunea de evaluare în cauză o va refuza” (AEV 2018).

În ceea ce privește personalul de conducere și membrii organelor de conducere ale societăților, conduita etică impune, în plus, obligativitatea de a: conduce prin exemplu; se asigura că toți angajații respectă Codul; verifica dacă comportamentul terților care intră în relații profesionale cu compania este în conformitate cu spiritul Codului; sprijini și ajuta angajații și evaluatorii independenți să se conformeze cu cerințele Codului; populariza conținutul Codului printre destinatarii săi vizați.

Un principiu deosebit îl constituie principiul reflectării. Acest principiu spune că ”evaluatorii trebuie să reflecteze în mod regulat asupra standardelor disciplinare și să evalueze continuu serviciile pe care le oferă pentru a se asigura că practica lor este în concordanță cu principiile etice și standardele profesionale în evoluție” (AEV, 2018). Principiul este profund, deoarece nu este vorba de o simplă autoevaluare etică și/profesională ci de o permanentă auto-vigilență asupra tuturor aspectelor care determină o conduită profesională și etică ireproșabilă.

Un alt aspect interesat al acestui cod îl reprezintă identificarea unor situații care ar pune evaluatorul în fața unei dileme etice, situații definite ca amenințări specifice, generate: (i) de un interes propriu, (ii) de interese diferite ale clienților cu privire la aceeași evaluare, sau (iii) de existența unei stări de familiaritate apărute ca urmare a unei relații îndelungate sau apropiate cu un client sau angajator, astfel încât fie un evaluatorul poate fi prea înțelegător cu interesele lor, fie clientul sau

angajatorul acceptă prea ușor rezultatele muncii sale. Codul vine și cu propuneri de soluționare a acestor dileme, mergând până la refuzul misiunii de evaluare.

1.3. Codul de etică profesională al evaluatorilor imobiliari din România

În România primul Cod de etică al profesiei de evaluator autorizat a apărut în anul 2012, an în care la Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost adoptat prin hotărâre (ANEVAR, 2012). Acest cod exprimă un obiectiv, un scop și prevede principiile etice după care trebuie să își desfășoare activitatea evaluatorul autorizat.

Obiectivul Codului de etică constă în constituirea încrederii publice în procesul de evaluare care trebuie realizat către evaluatorii autorizați și care, pe lângă o pregătire adecvată, trebuie să își desfășoare activitatea în mod etic.

Scopul Codului de etică constă în promovarea conduitei etice, în această profesie, în baza următoarelor principii etice: integritate, obiectivitate, independență, imparțialitate, confidențialitate, competență profesională și comportament profesional. Pentru înțelegerea mai clară a modului de interpretare a acestor principii, codul cuprinde câteva exemplificări ale modului de interpretare sau de aplicare concretă.

De exemplu:

- confidențialitatea presupune inclusiv a fi ”precaut și vigilent pentru a nu face dezvăluiri neintenționate”,
- principiului confidențialității se aplică ”chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat, client sau angajator”,
- comportamentul profesional impune ca evaluatorii să ”fie cinstiți și sinceri, să prezinte obiectiv și fără ambiguități procesul de evaluare și concluziile lucrării, indiferent de dorințele și indicațiile clientului” (ANEVAR, 2012).

2. Obligatorietatea cursurilor de etică în sistemul de învățământ universitar din România

Procesul de învățământ vizează în mod special dimensiunea cognitivă prin formarea cunoștințelor și deprinderilor specifice studiilor inginerești, iar paradigma învățământului centrat pe student se rezumă, adesea la „ce știi” și „ce știi să faci” studenții / absolvenții (Perniu et al., 2021). Aspectele colaterale ale profesiei, printre care și dimensiunea etică, nu au făcut obiectul disciplinelor studiate de către studenți.

Problemele de etică, în contextul concret al cercetărilor și al diseminării acestora, au generat apariția în 2018, la nivelul sistemului de învățământ românesc a Ordinului nr. 3131 privind includerea în planurile de învățământ, pentru toate programele de studii universitare organizate în instituțiile de învățământ superior din sistemul național de învățământ, a cursurilor de etică și integritate academică (MEN, 2018).

Ordinul prevede la articolul 1 obligativitatea introducerii în planurile de învățământ, începând cu anul universitar 2018 – 2019, de cursuri de etică și integritate academică. Această obligație vizează toate programele de studii universitare organizate în instituțiile de învățământ superior din sistemul național de învățământ, cu următoarele precizări:

- pentru programele de studii universitare de licență și de master, aceste cursuri vor avea durata de minimum 14 ore
- la nivelul studiilor universitare de licență aceste cursuri au caracter opțional, iar
- la nivelul studiilor universitare de masterat și doctorat aceste cursuri au caracter obligatoriu.

O problemă reală a acestor cursuri a constat în faptul că, dintr-o dată, au trebuit construite fișe de disciplină și suporturi de curs de către acele cadre didactice care au ”acceptat” includerea acestei discipline în norma de predare. Este de menționat că, aproape cu caracter general, nici una dintre aceste cadre didactice nu a avut o pregătire de specialitate în acest domeniu, astfel încât, este foarte posibil ca

acest aspect să se reflecte în calitatea actului didactic. Nu au existat consultări sau recomandări în ceea ce privește construirea și/scopul final al acestor cursuri, astfel că, marea lor majoritate s-au concentrat asupra aspectelor de etică generate de plagiat și autoplagiat, metode de cercetare bibliografică și redactare a lucrărilor de licență și disertație. Considerăm că pregătirea etică a unui student sau masterand trebuie să cuprindă și dimensiunea profesională pentru care acesta este pregătit. De aceea, în opinie personală, cursurile de etică pot fi și trebuie construite pe două mari direcții:

- etica academică, care cuprinde nu numai aspectele anterior prezentate, ci și comportamentul etic în mediul academic și

- etica profesiei pentru care este pregătit studentul/masterandul, privind aspectele specifice ale acestei profesii.

3. Propuneri privind stabilirea unui set minim de cunoștințe și competențe etice.

Pornind de la obligativitatea pregătirii etice a studentului / masterandului prin intermediul cursurilor de etică și integritate academică, constatăm că aspectele de etică aferente primei direcții, vizând probleme generale de etică, pot interfera cu aspectele etice specifice profesiei. Printre acestea se regăsesc aspectele:

- de **integritate**, unde se pune accentul pe dezvoltarea caracterului moral al studentului/masterandului, care apoi poate fi dezvoltat în partea ”specială” prin prezentarea problemelor de integritate ale exercitării profesiei;

- de etică care vizează relația student/masterand – instituția de învățământ superior și care pot fi extrapolate la relația profesională cu organizația din care va face parte la terminarea studiilor universitare. Aici se încadrează principiul **transparenței** dar și al **confidențialității**, alături de principiul **responsabilității**;

- de etică care vizează relația student/masterand – cadru didactic, relație în care (i) studentul se așteaptă să fie evaluat cu respectarea principiului **imparțialității** și **obiectivității** iar activitatea cadrului didactic să fie doar sub semnul **profesionalismului** iar (ii) cadrul didactic se așteaptă ca studentul să fie **responsabil** și **integru**, principii care pot fi extrapolate la viitoarea relație profesională cu clientul.

Un aspect al eticii, care mai puțin își găsește aplicabilitate pentru student/masterand în perioada studiilor universitare dar, care trebuie dezvoltat în cadrul cursurilor de etică îl reprezintă **conflictul de interese**. Înțelegerea conflictului de interese, care spre deosebire de starea de incompatibilitate nu beneficiază de o reglementare specifică, este mai dificilă și este strâns legată de posibilitatea de a identifica situațiile care nasc, în primul, rând dileme etice.

Aspectul etic al profesionalismului cuprinde atât conștientizarea faptului că în exercitarea profesiei este necesară o permanentă instruire (ceea ce este cunoscut sub denumirea de long-life-learning), cât și a faptului că achiziția de competențe profesionale nu este suficientă dacă, în cadrul relațiilor specifice, comportamentul nu este unul profesional.

Parcurgând cerințele diferitelor coduri de etică elaborate pentru profesia de evaluator, din perspectiva evaluatorului imobiliar, considerăm că o importanță deosebită o reprezintă acele cunoștințe care permit achiziția de competențe etice ce se manifestă concret în:

- relația dintre evaluator și client
- relația dintre evaluator și ceilalți membri ai profesiei
- relația dintre evaluator și terți
- interiorul propriei persoane, din perspectivă inclusiv profesională.

De aceea cursurile de etică trebuie astfel construite și constituite încât, pornind de la etica predominant academică, studentul să poată face ușor trecerea la etica profesională.

Bibliografie:

1. Miller, Norman G., Jr. & Markosyan, S. (2003). The academic roots and evolution of real estate appraisal. *The Appraisal Journal*, 71(2), 172-184. Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/academic-roots-evolution-real-estate-appraisal/docview/199957211/se-2?accountid=7257>
2. Żróbek S., Kucharska-Stasiak E., Naimaviciene J., Tupenaite L. (2016), Selected aspects of real estate appraisers' professional training on the background of economic theory, *Journal of International Studies*, Vol. 9, No 2, pp. 150-157. DOI: 10.14254/2071-8330.2016/9-2/11
3. Parli, R. L., M.A.I. (2007). The education of a profession. *The Appraisal Journal*, 75 (4), 326-338. Retrieved from www.proquest.com/scholarly-journals/education-profession/docview/199947419/se-2?accountid=7257
4. Wolverton, M.L., Wolverton, M. (1999). Toward a Common Perception of Ethical Behavior in Real Estate. In: Roulac, S.E. (eds) *Ethics in Real Estate. Research Issues in Real Estate*, vol 5. Springer, Boston, MA. https://doi.org/10.1007/978-1-4757-2995-5_4
5. Martin, M. M. (1997). The ethics of desire. *The Appraisal Journal*, 65(3), 227-231. Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/ethics-desire/docview/199937030/se-?accountid=7257>
6. Galinienė B., Marčinskas A., Deveikis S. (2005). The professional and ethical potential of Lithuanian property valuers, *International Journal of Strategic Property Management* 9(1), pp. 43–50.
7. Brinkmann, J. (2009). Putting ethics on the agenda for real estate agents: JBE. *Journal of Business Ethics*, 88(1), 65-82. doi:<http://dx.doi.org/10.1007/s10551-009-0099-8>
8. Closser, B. M. (2007). The evolution of appraiser ethics and standards. *The Appraisal Journal*, 75(2), 116-129. Retrieved from <https://www.proquest.com/scholarly-journals/evolution-appraiser-ethics-standards/docview/199961120/se-2?accountid=7257>
9. Seagar, C. (2003). Real estate professions, professionals and professionalism [Paper presented at the Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisals, Valuers and Counsellors (2002: Kuala Lumpur)]. *Australian Property Journal*, 37(5), 338–343. <https://search.informit.org/doi/10.3316/ielapa.200303482>
10. Kirkulak, B. (2009). Corporate Social Responsibility and Ethics in Real Estate: Evidence from Turkey. In *Professionals' Perspectives of Corporate Social Responsibility* (pp. 253-268). Springer, Berlin, Heidelberg.
11. Liao, H.F., Chu, N-Y., Peng, C-W. (2018). Awareness of Independence of Real Estate Appraisers: An Empirical Analysis. *INTERNATIONAL REAL ESTATE REVIEW*, Global Social Science Institute, Vol. 21 (3), pp. 295 – 316
12. Appraisal Institute. (2021). Code of Professional Ethics of the Appraisal Institute. Chicago: Appraisal Institute. <https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/CPE.pdf>
13. AEV. (2018). ASOCIACION ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR, CÓDIGO ÉTICO PARA LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACION ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR. https://www.asociacionaev.org/pdf/180615_codigo_etico_aprobado_ag_5_junio_2018.pdf
14. ANEVAR, (2012). HOTĂRÂRE pentru aprobarea Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat. M.O., Partea I, nr. 369 din 31 mai 2012
15. Perniu, D., Salcă Rotaru, C. M., & Drăghici, C. (2021). Environmental ethics in Ethics and academic integrity courses. *"Ethics and Deontology" Journal*, 1(02), 20–30. <https://doi.org/10.52744/RED.2021.02.03>
16. MEN. (2018). Ordinul Ministerului Educației Naționale Nr. 3131/2018 din 30 ianuarie 2018 privind includerea în planurile de învățământ, pentru toate programele de studii universitare organizate în instituțiile de învățământ superior din sistemul național de învățământ, a cursurilor de etică și integritate academică. M.O. nr. 140 din 14 februarie 2018.