

# EXPERIENȚA MONDIALĂ PRIVIND SELECTAREA EVALUATORILOR PENTRU COLABORARE CU INSTITUȚIILE DE CREDITARE

Corina BURDUJA

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Studiul este efectuat pentru determinarea problemelor actuale gajării în Republica Moldova, fiind examinate relațiile dintre beneficiar – evaluator- instituție bancară. Sunt cercetate problemele actuale a gajării, măsurile luate pentru înlăturarea acestora, temeiul de colaborare și criteriile de selectare a evaluatorilor de către instituțiile bancare. Evaluatorul se află la mijloc, fiind răspunzător atât față de solicitantului de credit, cât și față instituției de credit, de aceea este extrem de important să fie evaluate aceste relații, fiind înlăturate orice neînțelegeri sau confuzii din cadrul acestora.

**Cuvinte cheie:** gaj, evaluator, beneficiar, consumator, instituție de creditare, criterii, colaborare, măsuri.

În viața de toate zilele membrii societății au necesitatea vitală de a intra în diferite raporturi juridice, în special cu caracter obligațional. Asumarea unei obligații de către o persoană are ca finalitate atât efectul pe care l-au urmărit părțile, anume executarea unei prestații determinate, cât și un alt efect, care constă în faptul că debitorul este ținut să execute obligația cu toate bunurile, fie ele mobile sau imobile, existente sau viitoare. Aceasta înseamnă – creditorul dobândește un drept asupra patrimoniului debitorului care îi conferă o anumită garanție împotriva riscului insolvabilității acestuia, insolvabilitate caracterizată prin depășirea activului debitorului de către totalul datoriilor ce îi revin.

Creșterea rapidă a sectorului de gaj a survenit în pofida lipsei unui cadru juridic pe deplin dezvoltat și coerent. De aceea au fost adoptate deja măsuri de reforme esențiale pentru a spori eficiența unor părți aparte ale sistemului, cum au fost cele referitoare la înregistrarea bunurilor imobile, exercitarea drepturilor ipotecare și gajarea proprietății imobiliare în temeiul unor acorduri de garanție. Sectorul dat fiind modificat și întărit a dus la modificările a unor legi care și constituie cadrul juridic domeniului.

Activitatea în domeniul creditării este reglementată de Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994, Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002, Legea cu privire la gaj nr.449, de alte acte normative. Metodologia de evaluare a obiectelor supuse ipotecării este prevăzută în Standardele Europene de Evaluare (EVS), Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC).

Băncile ar fi bucuroase să sporească atractivitatea creditării, numai că pentru aceasta au deocamdată posibilități limitate. În primul rând, depozitele sunt, în principal, pe termen scurt (astăzi, cetățenii nu își păstrează banii la bancă cu deceniile); în al doilea rând, sunt oarecum greu accesibile liniile de credit internaționale serioase; în al treilea rând, nu este dezvoltată piața derivatelor instrumentelor financiare. Cu toate acestea, sectorul financiar moldovenesc nici gând nu are să renunțe la creditarea cu gaj.

Procesul depunerii în gaj a unui bun imobil este unul complicat, care întrunește în sine mai multe etape și diferiți participanți. După ce beneficiarul a depus cererea, Banca studiază amănunțit documentațiile necesare, și verifică posibilitatea bunului imobil de a fi supus gajării. Dacă banca este satisfăcută la această etapă, urmează efectuarea evaluării independente de către evaluatori, pentru a stabili valoarea imobilului gajat, și la rândul său și valoarea creditului oferit. Anume la această etapă este evidențiat rolul evaluatorului în procesul gajării. Evaluatorul trebuie să corespundă următoarelor criterii: calitate, timp, responsabilitate și bună credință.

În urma evaluării, se întocmește și se semnează contractul de gaj, se autentifică notarial, și respectiv, se eliberează suma creditului stipulat în contract. În continuare, debitorul este obligat să respecte termenii și plățile indicate în contract.

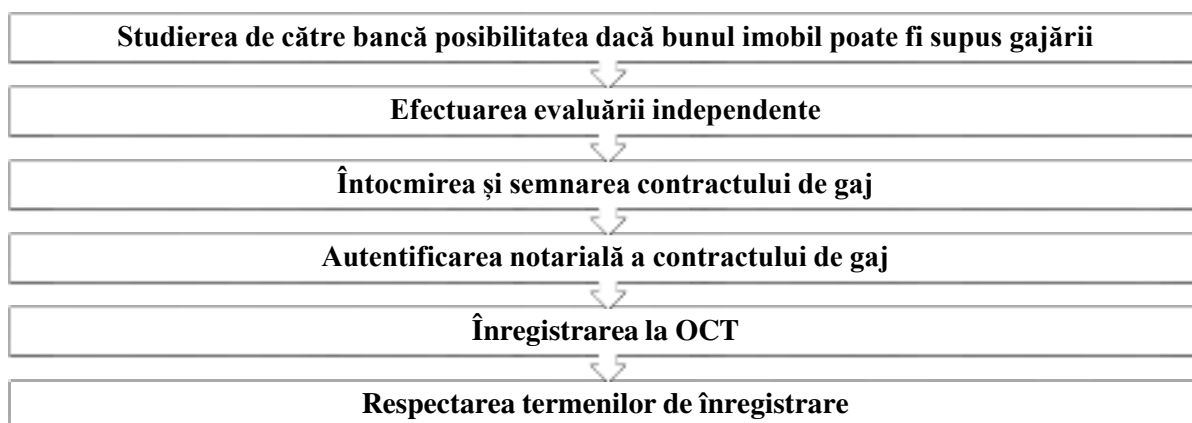


Fig. 1 Procesul depunerii în gaj a bunurilor imobiliare

Evaluatorul trebuie să înțeleagă că clientul său este banca, în ciuda faptului că serviciile de evaluare plătește beneficiarul. Banca este consumatorul final al raportului și utilizează rezultatele evaluării pentru a lua o decizie de creditare, și, evaluatorul fiind găsit vinovat în exagerarea valorii garanției, va pierde un client care ar furniza în mod regulat comenzi.[1]

În Republica Moldova, doar o singură banca îndeplinește rolul de beneficiar al evaluărilor, și anume ProCreditBank. Pentru a micșora riscurile, această instituție colaborează direct cu evaluatori, evidențiind cerințele specifice față de rapoartele de evaluare. În fiecare an ProCreditBank organizează tender pentru a selecta întreprinderi de evaluare pentru colaborare. Datele obligatorii prezentate de către întreprinderile de evaluare sunt prezentate mai jos.

Tabelul 1 Datele obligatorii prezentate de către întreprindere pentru participarea la tender

Nr.	Criterii	Prevederi
1	Date despre participant	Pachetul de documente (Denumirea, adresa, telefon, Copia Extrasului din Registrul de Stat al persoanelor juridice cu privire la administrator și fondatori, Copia Certificatului de înregistrare a Companiei, Copia Licenței pentru genul de activitate necesar pentru executarea lucrărilor, Copia certificatelor de atestarea a evaluatorilor care activează și întocmesc rapoarte de evaluare din numele companiei, etc)
2	Raportul financiar consolidat	Pentru perioada ultimelor 3 ani
3	Certificat privind confirmarea capacității prestării calitative a serviciilor	Numărul total al angajaților; Lista evaluatorilor deținători ai certificatului de atestare (valabil la data depunerii actelor) Lista evaluatorilor asistenți/stagiari Lista reprezentanților în centrele raionale a RM Denumirile precedente ale Companiei Portofoliu (lista companiilor pentru care au fost prestate servicii similare celor ce constituie obiectul prezentei cereri de ofertă) Experiența profesională al angajaților/evaluatorilor (diplome, certificate, etc)
4	Scrisori de recomandare	Minim 3 referințe recente din partea clienților
5	Numărul lucrărilor de evaluare efectuate pe parcursul ultimilor 2 ani	Separat pentru fiecare an de gestiune și categorie de bunuri evaluate (apartamente/complex comercial/încăperi ne locative etc)
6	Lista serviciilor oferite	Se prezintă lista serviciilor oferite, prețul și termele de executare a rapoartelor
7	Alte informații ce ar constitui un avantaj	Exemplu unui Raport de evaluare etc

În cazul cînd Banca nu este beneficiarul evaluării, ea poate acționa ca o parte terță a contractului pentru evaluare, în calitate de co-client al raportului. În acest caz, Banca, de regulă, va participa la formarea scopului evaluării și valorilor urmărite. Contractele trebuie să conțină clauze foarte clare cu privire la responsabilitățile fiecărei părți dacă își încalcă obligația de respectare a independenței. Trebuie să existe clauze care să protejeze banca în condițiile în care evaluatorul "face exces" de independență, la fel cum trebuie să existe clauze care să penalizeze orice fel de presiune a reprezentanților instituțiilor de credit asupra nivelului valorii obținute, deoarece este necesar să crească încrederea reciprocă a celor două părți.[2]

Pentru a se proteja de evaluări necalitative și pentru a îmbunătăți eficiența procesului de creditare, Comisia Asociației Băncilor din Rusia au elaborat criteriile de selecție al evaluatorilor pentru colaborare cu instituțiile de creditare, astfel Banca poate alege de sine stătător evaluatori anumiți ca parteneri. Criteriile de selecție a evaluatorilor pentru stabilirea parteneriatelor ar trebui să fie publice și să se bazeze pe indicatori obiectivi.[2]

Tabelul 2 Criterii de selectare ale evaluatorilor elaborate de Asociația Băncilor din Rusia

Nr.	Categorii	Criterii	Prevederi
1	Criterii generali	Experiența de lucru	Întreprinderea trebuie să activeze pe piață de cel puțin 3 ani și/sau să fie angajați doi evaluatori cu cel puțin 3 ani de experiență în evaluare
		Experiența în colaborarea cu instituțiile de creditare	Dovada experienței evaluatorului în lucrul cu instituțiile de credit poate fi recunoașterea publică a partenerului de către instituția bancară, confirmarea într-o scrisoare sau cu o listă a rapoartelor efectuate de evaluator în scopul gajării.
		Reputația evaluatorului	La alegerea unui evaluator se recomandă verificarea existenței: hotărârilor judecătorești care confirmă incompetența sau neprofesionalismul al evaluatorilor, cauzele penale inițiate împotriva evaluatorilor și legate de activitățile lor profesionale, sancțiunile disciplinare ale organizațiilor și asociațiilor de auto reglementare în domeniul de evaluare.
		Asigurarea profesională	Pentru o încredere mai mare, evaluatorul trebuie să își asigure activitatea.
2	Criterii structurali și tehnici	Existența sistemelor de control al rapoartelor de evaluare	existența unui sistem de standarde (cerințe) pentru calitatea rapoartelor sau instrucțiuni interne detaliate privind procesul de evaluare; verificarea rapoartelor de către un evaluator certificat; existența feedback-ului de la clienți.
		Baza tehnico-materială	Posesia evaluatorului a unor active este factorul preferabil în momentul alegerii. Poate fi luat în considerare faptul că întreprinderea dispune de bunuri imobile, echipamente de birou și alte bunuri necesare pentru efectuarea serviciilor de evaluare.
		Accesul la diferite baze de date, existența propriei baze de date	Accesul evaluatorului la bazele de date cu informații de piață este considerat un avantaj în selectarea de către bancă a evaluatorilor.
3	Criterii specifici	Specializarea evaluatorului	Existența la întreprindere a evaluatorului specializat în diferite domenii este considerat un avantaj. Atunci când se evaluează imobil special, se recomandă apelarea la evaluatori specializați direct în acest segment al pieței.
		Price - list	Este interzis ca banca să influențeze formarea prețului serviciilor evaluatorului. Nu este permisă dependența prețului serviciilor de evaluare de rezultatul final al evaluării.

În România, la fel au fost identificate anumite probleme în relațiile dintre instituția bancară și evaluatori. Asociația ANEVAR împreună cu Banca Națională a României au luat măsuri pentru a stopa practicile nedorite. Acțiunile întreprinse de către ANEVAR sau în curs de desfășurare care justifică necesitatea reevaluării relațiilor dintre evaluatori și instituțiile bancare, oferind și unele soluții de rezolvare, sunt următoarele:

- Standardele ANEVAR 2014 conțin 3 ghiduri de evaluare noi: GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile, GME 620 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, și GME 600 – Evaluarea întreprinderii, care reprezintă instrumente necesare atât evaluatorilor, cât și verificatorilor.

- Este în curs de elaborare un “raport de evaluare” care va arăta în mod practice modul de aplicare a cerințelor minime de calitate ale unui raport de evaluare.

- Este în curs de finalizare și apoi implementare o bază de date realizată de către ANEVAR, în care vor fi preluate informațiile transmise de către toți evaluatorii agreați de către instituțiile de creditare.

- Este în curs de elaborare materialul de curs privind “Verificarea evaluării” care va da posibilitatea absolvenților acestora să devină verificatori de evaluări.

Un reprezentant al ANEVAR va participa la grupurile de lucru de profil organizate de către Asociația Română a Băncilor pentru a exista un schimb de informații reciproc, care să ajute în luarea deciziilor comune.

Elaborarea unui website/reviste care va conține informații de pe piață, analiza vânzărilor, articole și opinii de la evaluatori/firme recunoscute.[1]

Experiența din Canada privind reglementarea relațiilor dintre evaluatori și instituțiile bancare este una deosebită, dar extrem de eficientă. Pentru reglementarea acestor relații este responsabilă Societatea Evaluatorilor din Canada. Din această Societate fac parte peste 5 000 de asociați din Canada, și din alte țări. Conform prevederilor legislative acestei țări, Societatea Evaluatorilor din Canada reprezintă un intermediar între instituțiile bancare și întreprinderile de evaluare. Ori de câte ori, banca are nevoie de evaluare, se adresează la această Asociație, iar ea, la rândul său, înaintează întreprinderea, sau specialistul care va efectua această evaluare, conform specializării, profesionalismului și altor criterii specifice.

Asociația garantează că evaluatorii recomandați vor îndeplini următoarele cerințe:

- Menținerea un nivel mai înalt de integritate și profesionalism.
- Acționează într-un mod care inspiră un sentiment de încredere și protejează interesul public;
- Prestarea serviciilor de calitate înaltă în domeniile lor de competență
- Respectarea principiilor și standardelor profesionale și etice.[3]

## Concluzie

În urma studierii experienței internaționale sa constatat că cea mai eficientă colaborare dintre evaluatori și instituțiile bancare va exista atunci când vor exista anumite criteriile publice bazate pe indicatori obiectivi. Banca trebuie să se implice mai intens în procesul de evaluare, acționând ca o parte terță a contractului pentru evaluare, în calitate de co-client al raportului.

Evaluatorul se află la mijloc, fiind răspunzător atât față de solicitantului de credit, cât și față instituției de credit. Armonia va exista atunci când va exista respectul adevărat și reciproc între cei trei participanți, iar acest respect ar trebui să provină din convingerea că niciunul dintre cei trei nu poate funcționa fără ceilalți.

## Bibliografie

1. VASCU A., *Reevaluarea relației Instituției de credit – Evaluator*, Revista “Valoarea oriunde este ea” Nr.4, România, 09.2014, p.13
2. *Рекомендации по критериям отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками*, Разработаны Комитетом АРБ по оценочной деятельности, Москва - 2009  
Disponibil: <<http://www.ocenchik.ru/docs/267.html>> [Accesat 01 Noiembrie 2017]
3. Website-ul oficial al Societății Evaluatorilor din Canada  
Disponibil: <<https://www.aicanada.ca/fr/>> [Accesat 13 Noiembrie 2017]