

Cod Deontologic

1.0 Introducere

În aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare este esențial ca evaluările, realizate în conformitate cu acestea, să fie efectuate de evaluatori profesioniști, onești și competenți, fără prejudecăți și interese proprii, ale căror rapoarte sunt clare, nu induc în eroare și care prezintă toate aspectele esențiale pentru înțelegerea adecvată a evaluării. Evaluatorii vor promova și vor menține în permanență încrederea publicului în profesiunea de evaluator.

2.0 Arie de aplicabilitate

2.1 Evaluatorii respectă aceste Standarde fie ca o opțiune a lor, fie din necesitatea de a aplica prevederile legii sau ale reglementărilor, fie ca urmare a instrucțiunilor clienților, utilizatorilor și/sau organizațiilor naționale. O evaluare elaborată pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare îl obligă pe evaluator să respecte acest Cod Deontologic.

2.2 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.

2.3 Evaluările, efectuate în conformitate cu aceste Standarde, devin acceptabile, pentru utilizatorii finali, numai când sunt elaborate de un membru instruit în cadrul unui organism național profesional și recunoscut, care pune în aplicare standarde obligatorii de calificare, competență, experiență, etică și comunicare în evaluare. În acele țări, în care nu există încă o infrastructură pentru o exercitare instruită și controlată a profesiei de evaluator, principala responsabilitate este ca utilizatorii să fie satisfăcuți, iar evaluatorii să-și îndeplinească sarcina în mod competent.

3.0 Definiții

3.1 *Ipotezele* sunt supoziții considerate ca fiind adevărate. Ipotezele implică fapte, condiții, sau situații care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării. Toate ipotezele, care stau la baza unei evaluări, trebuie să fie rezonabile. Toate evaluările depind, într-un anumit grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiția *valorii de piață* include ipoteze care asigură consecvența abordării și evaluatorul poate fi pus în situația de a face și alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

3.2 *Condițiile limitative* sunt restricții impuse evaluărilor.

Condițiile limitative pot fi impuse: de clienți (de ex., atunci când evaluatorului nu i se permite să investigheze complet unul sau mai mulți factori importanți, care ar putea afecta evaluarea); de evaluator (de ex. atunci când clientul nu poate publica parțial sau total raportul de evaluare sau certificatul de evaluare, fără acordul prealabil, în scris, al evaluatorului cu privire la forma și contextul în care poate să apară); sau de legislația națională aferentă.

3.3 Un *evaluator* este o persoană care are pregătirea profesională necesară, capacitatea și experiența de a efectua o evaluare. În unele țări, se impune obținerea unei autorizații înainte ca evaluatorul să își desfășoare activitatea în acest sens.

Evaluatorul va fi o persoană cu o bună reputație care:

- a obținut o pregătire profesională adecvată, în cadrul unui centru de pregătire recunoscut sau o calificare academică echivalentă;
- are experiență adecvată și este competent în evaluarea pe piața și categoria respectivă de active;
- cunoaște, înțelege și poate pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile;
- este membru al unui organism național profesional de evaluare recunoscut; urmează un program de instruire profesională;
- urmează un program de pregătire/instruire profesională continuă; și

□ respectă toate cerințele acestui Cod Deontologic.

În cazul în care, într-o țară nu există calificări universitare adecvate, cum sunt cele menționate mai sus, evaluatorul trebuie să aibă un nivel de pregătire suficient și experiență în evaluare, fie să fie membru al unui organism național profesional de evaluare recunoscut, fie să posede o autorizație din partea guvernului sau o numire din partea justiției sau unei autorități cu un statut echivalent.

În unele țări, prin lege, evaluatorul are nevoie de o autorizație sau de un certificat, din partea unui organism independent, pentru a putea profesa în această calitate.

3.4 Un *evaluator intern* este un evaluator angajat fie în cadrul întreprinderii care deține activele, fie în cadrul firmei de contabilitate responsabilă cu elaborarea rapoartelor și/sau înregistrărilor financiare ale întreprinderii. Un evaluator intern este apt să respecte toate exigențele privind independența și obiectivitatea profesională, solicitate în conformitate cu acest Cod Deontologic, însă în anumite tipuri de angajamente, este posibil să nu îndeplinească întotdeauna rolul de evaluator independent, din cauza unor reglementări de reprezentare publică.

3.5 Un *evaluator extern* este un evaluator care, împreună cu oricare asociat, nu are legături importante cu clientul, cu un agent care acționează în numele clientului sau cu proprietatea supusă evaluării.

3.6 Ținând cont de faptul că toți evaluatorii, care îndeplinesc misiuni în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, trebuie să respecte cerințele privind imparțialitatea, obiectivitatea profesională și transparența solicitată în baza acestui Cod Deontologic, acești evaluatori trebuie să respecte solicitările privind independența lor, aferente mai multor misiuni. În anumite țări sau pentru anumiți clienți ar putea fi aplicate restricții suplimentare, prin regulamente sau prin lege, referitoare la cine ar putea să facă o evaluare pentru un anumit scop. Acest Cod nu își propune să definească diferitele grade de independență dincolo de standardul de independență, cerut deja în conformitate cu acest Cod.

4.0 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, profesia sau organismul național profesional de evaluare din care fac parte.

4.1 Integritate

4.1.1 Un evaluator nu trebuie să acționeze în mod înșelător sau fraudulos.

4.1.2 Un evaluator nu trebuie să redacteze și să comunice în mod conștient un raport care conține opinii și analize false, inexacte sau părtinitoare.

4.1.3 Un evaluator nu trebuie să contribuie sau să participe la un serviciu de evaluare pe care alți evaluatori îl consideră ca nejustificat.

4.1.4 Un evaluator trebuie să acționeze legal și să respecte legile și reglementările țării în care își desfășoară activitatea sau în care îndeplinește o anumită misiune.

4.1.5 Un evaluator nu trebuie să prezinte denaturat/neadevărat calificările sale profesionale sau să sugereze o astfel de prezentare.

4.1.6 Un evaluator nu va folosi în mod conștient pretenții sau reclame false, eronate sau exagerate, cu intenția de a-și asigura lucrări de evaluare.

4.1.7 Un evaluator va avea grijă ca orice salariat sau colaborator subordonat, care ia parte la misiune, să respecte acest Cod Deontologic.

4.2 Conflicte de interes

4.2.1 Un evaluator nu trebuie să acționeze pentru două sau mai multe părți în aceeași problemă, cu excepția unui consimțământ în scris al acelor părți.

4.2.2 Un evaluator 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 asociațiilor. Posibilele conflicte vor fi evidențiate în scris, înainte de acceptarea

instrucțiunilor clientului. Orice astfel de conflicte, pe care evaluatorul le descoperă ulterior, trebuie să fie imediat comunicate. În cazul în care aceste conflicte sunt percepute de evaluator, după finalizarea evaluării, comunicarea acestora trebuie făcută într-o perioadă de timp rezonabilă.

4.3 *Confidențialitate*

4.3.1 Întotdeauna, un evaluator trebuie să trateze problemele clientului cu discreția și confidențialitatea corespunzătoare.

4.3.2 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 cvasi-judiciare, în cadrul organismului național profesional de evaluare recunoscut, al cărui membru este respectivul evaluator.

4.4 *Imparțialitate*

4.4.1 Un evaluator trebuie să efectueze o misiune cu strictă independență, obiectivitate și imparțialitate și fără a considera interesele personale.

4.4.2 Un evaluator nu trebuie să accepte o misiune care presupune raportarea unor opinii și concluzii predeterminate.

4.4.3 Onorariile aferente unei misiuni nu trebuie să depindă de rezultatul predeterminat al oricărei evaluări sau al oricărui sfat independent, obiectiv inclus în raportul de evaluare.

4.4.4 Dacă onorariul evaluatorului este sau nu condiționat de orice aspect al raportului, acest lucru trebuie precizat.

4.4.5 Un evaluator 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.

4.4.6 Un evaluator 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.

4.4.7 Condițiile ipotetice, care exprimă o posibilitate rezonabilă, pot fi raportate cu condiția să fie însoțite de o discuție cu privire la șansele de realizare a ipotezei precum și la determinarea valorii care reflectă adevărata situație, de ex., o situație în care un client vrea să știe care va fi valoarea terenului care ar putea fi decontaminat.

4.4.8 Un evaluator 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.

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

5.0 **Competență**

Un evaluator trebuie să posede cunoștințele, competența și experiența necesare pentru a îndeplini în mod eficient misiunea sa, în conexiune cu un standard profesional acceptabil. Numai acei evaluatori capabili să respecte definiția evaluatorului, menționată în Definiții (paragraful 3.3 de mai sus) vor desfășura activități în conformitate cu aceste Standarde.

5.1 *Acceptarea instrucțiunilor*

5.1.1 Înainte de a accepta o misiune 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, că este capabil să se asocieze cu un profesionist care are experiență sau cunoaște caracteristicile pieței, limba și legislația pentru a-și îndeplini misiunea în mod competent.

5.2 *Asistență din exterior*

5.2.1 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.

5.2.2 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 evaluatorului.

5.3 *Eficiență și conștiinciozitate*

5.3.1 Evaluatorul va acționa prompt și eficient pentru îndeplinirea instrucțiunilor clientului și va informa clientul asupra stadiilor evaluării.

5.3.2 Instrucțiunile vor fi refuzate în cazul în care circumstanțele împiedică efectuarea investigațiilor necesare, obținerea unei calități bune a muncii și finalizarea evaluării într-un timp rezonabil.

5.3.3 Înainte de raportarea evaluării, instrucțiunile 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.

5.3.4 Un evaluator va face verificări și investigații laborioase pentru a se asigura că datele analizei conținute în evaluare sunt corecte și credibile.

5.3.5 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 (salvate corespunzător) a tuturor rapoartelor scrise, a corespondenței și a notificărilor plus însemnările din dosar, care întăresc opiniile evaluatorului prin verificări, comparare obiectivă, deducție și calcul.

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

6.0 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.

6.1 Raportul de evaluare va trebui să facă o descriere clară și precisă a sferei misiunii întreprinse, a scopului și a destinației acesteia, prezentând orice ipoteze, scenarii ipotetice sau condiții limitative care afectează în mod direct evaluările și, acolo unde este cazul, să arate efectul lor asupra valorii.

6.2 Raportul de evaluare trebuie să furnizeze informații suficiente pentru descrierea activității desfășurate, pentru concluziile obținute și contextul în care s-au format.

6.3 Un evaluator trebuie să prezinte orice relație personală sau a firmei, directă sau indirectă, cu proprietatea sau compania care este subiectul oricărei misiuni și care ar putea duce la un posibil conflict de interese.

6.4 Atunci când un evaluator acționează în ipostaza de evaluator intern, relația sa cu entitatea care controlează activul va trebui dezvăluită în raportul de evaluare.

6.5 Atunci când un evaluator acționează în ipostaza de evaluator extern, însă a lucrat și în alte contracte pentru client, această relație trebuie să fie dezvăluită în cazul în care o terță parte, care se bazează pe evaluare, consideră că obiectivitatea evaluatorului este compromisă.

6.6 Trebuie să fie dezvăluite orice limitări privind calitatea serviciului pe care un evaluator îl poate oferi, fie că aceste limitări se datorează unor constrângeri externe impuse, fie în special evaluatorului sau misiunii. În cazul în care apelează la asistență din exterior, evaluatorul trebuie să prezinte identitatea persoanelor care oferă asistență, gradul de încredere și natura acestei asistențe.

6.7 Un evaluator trebuie să stabilească o restricție de nepublicare a unei evaluări sau a concluziilor acesteia, fără acordul sau prealabil, astfel încât evaluatorul să păstreze un control asupra formei și contextului în care evaluările sale sunt dezvăluite public.

6.8 Un evaluator va prezenta orice devieri de la Standardele Internaționale de Evaluare.

6.8.1 Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Vor exista situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

7.0 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.

7.1 Acest paragraf prezintă conținutul minim al oricărui raport sau certificat. Trebuie să fie incluse următoarele elemente (vezi și paragraful 5.1 din IVS 3, Raportarea evaluării):

- identitatea evaluatorului și data raportului;
- identitatea clientului;
- instrucțiunile, data efectivă a valorii estimate, scopul și utilizarea evaluării;
- baza evaluării, incluzând tipul și definiția valorii;
- identitatea, situația juridică și locația (locațiile) proprietății (proprietăților) care vor fi evaluate;
- data și amploarea inspecțiilor;
- sfera și amploarea activității în misiunea de evaluare;
- orice ipoteze și condiții limitative și orice ipoteze speciale, neobișnuite sau extraordinare;
- o declarație de conformitate prin care se arată că evaluarea a fost făcută prin respectarea standardelor și altor cerințe de prezentare;
- calificarea profesională și semnătura evaluatorului; și o certificare specifică din partea evaluatorului, într-o formă standard, așa cum se solicită în unele țări.

7.2 Utilizarea evaluării și complexitatea proprietății determină gradul de detaliere adecvat al unui raport de evaluare. În cazul în care se raportează o evaluare a unei proprietăți unicat sau complexe, este recomandabil ca raportul să conțină mai multe detalii cu privire la datele pe care se bazează evaluarea și la raționamentul care fundamentează concluziile. În cazul în care un raport este elaborat pentru un portofoliu de proprietăți, în scopul utilizării evaluării într-o misiune de audit, nivelul de detaliere a datelor solicitate pentru fiecare dintre proprietățile din portofoliu, poate fi mai puțin extins.

7.3 Această secțiune nu trebuie să fie considerată ca reprezentând investigațiile, cercetarea și analiza necesare desfășurării unei evaluări adecvate, ci, pur și simplu, minimul care trebuie prezentat în raport.