

PREMIERĂ

Evaluările imobilelor pentru credite - sub lupa ANEVAR

Nicolae Cintează: "O idee excepțională ce creează transparență"
Radu Ghețea: "Trebuie să fim atenți la secretul bancar"



Președintele ANEVAR, Adrian Vasca, este convins că se va crea cel mai curat indice imobiliar prin crearea Bazei de Informații pentru Garantare (BIG).

o supraveghere cât mai bună și obținerea independenței evaluatorilor. "Odată ce vor fi centralizate toate informațiile din rapoartele evaluatorilor, va putea fi creat cel mai curat indice imobiliar", este de părere Adrian Vasca.

Domnia sa ne-a spus, în cadrul unui interviu, că au existat situații în care ofițerii de credit au solicitat evaluatorilor să atribuie valori nereale bunurilor evaluate: "Ca și în cazul băncilor din Statele Unite ale Americii, unii ofițeri de credit aveau bonusuri, reprezentând un anume procent din cât vindeau, iar interesul lor să vândă era maxim, punând, astfel, presiune pe evaluatori să atribuie o valoare mai mare, pentru ca ei să poată să dea credite".

Domnul Vasca ne-a explicat cum va funcționa noua bază de date: "Odată centralizate informațiile, eu, evaluator, după ce am finalizat raportul de evaluare, înainte să-l trimit băncii, accesez baza de date, introduc numărul legitimației și parola personală, selectez banca pentru care lucrez, tipul proprietății pe care am evaluat-o, câte camere are, codul poștal, suprafață, etaj, grad de finisaje, teren (câteva date legate de proprietate, fără să cerem numele beneficiarului) și, în final, valoarea de piață propusă".

După încheierea proiectului-pilot, vor urma alte două luni, mai și iunie - în care Baza de Informații pentru Garantare va rula într-o fază preliminară -, ce vor reprezenta o perioadă de acomodare pentru toți cei implicați.

"Din 1 iulie 2015, va intra în vigoare și standardul de evaluare referitor la obligativitatea de raportare în Baza de Informații. Deci,

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) a demarat, la începutul lunii februarie, un proiect-pilot, în vederea întocmirii Bazei de Informații pentru Garantare (BIG), acesta urmând să fie derulat până la finalul lunii aprilie.

Adrian Vasca, președintele ANEVAR, ne-a explicat că acest proiect vine în întâmpinarea implementării unei baze de date, care să conțină o sinteză cu informațiile ce nu sunt confidențiale din fiecare raport de evaluare întocmit pentru garantarea împrumutului în țara noastră.

În timp ce Nicolae Cintează, direc-

torul Direcției Supraveghere din cadrul Băncii Naționale a României, salută inițiativa ANEVAR, subliniind că reprezintă un fundament pentru evaluări corecte și o idee excepțională, ce creează transparență, Radu Grațian Ghețea, președintele Asociației Române a Băncilor (ARB), ne-a spus că băncile au disponibilitatea să lucreze cu ANEVAR, dar că acestea trebuie să fie foarte atente să nu încalce secretul bancar.

Șeful Supravegherii de la BNR ne-a precizat: "Avem o colaborare foarte bună cu ANEVAR, care a ridicat standardele de evaluare. Am început să facem un schimb de informații despre calitatea evaluatorilor, întrucât

unii dintre aceștia cedează foarte ușor la cererile băncilor, care, de multe ori, doresc o anumită valoare a imobilelor cu care debitorii își garantează creditele".

La rândul său, domnul Ghețea ne-a spus: "Noi avem o colaborare foarte bună cu ANEVAR. Acum câțiva ani a fost încheiat un protocol, finalizat cu Ghidul de evaluare, actualizat anual de ANEVAR și avizat favorabil și de către BNR. Acum, dacă vor să facă o bază de date, noi avem disponibilitatea să lucrăm cu ei, dar trebuie să fim foarte atenți, pentru că se pune problema secretului bancar, pe care nu trebuie să-l încălcăm".

Programul ANEVAR are ca obiectiv



10
bănci s-au înscris în
programul-pilot,
până la jumătatea
lunii februarie.

acesta va fi, practic, startul oficial”, potrivit lui Adrian Vascu.

Domnia sa ne-a spus că, până la jumătatea lunii februarie, în proiectul-pilot deja se înscriseră zece bănci, ale căror active reprezintă peste 50% din piață. Este vorba despre Banca Transilvania, BRD, ING Bank, CEC Bank, Volksbank, Raiffeisen Bank, Libra Internet Bank, Veneto Banca, Exim Bank, Banca Comercială Feroviara (ordinea este aleatorie).

Președintele ANEVAR a mai subliniat că, până la data menționată, au fost create 70 de conturi pentru membri titulari (evaluatori persoane fizice) și 20 pentru membri corporativi (companii de evaluare).

“Nu toți au și început să introducă date în BIG, dar sperăm că vor face acest lucru cât de curând, pentru că ne dorim atât să se familiarizeze cu sistemul, cât și să ne ofere feedback-ul și propunerile lor de îmbunătățire”, ne-a declarat domnul Vascu, în urmă cu circa două săptămâni.

Potrivit domniei sale, în primele două săptămâni de la demararea proiectului-pilot, evaluatorii înscrși au introdus aproximativ 50 de rapoarte în Baza de Informații pentru Garantare: “Cele mai multe rapoarte introduse de un singur evaluator până la această dată sunt în număr de șapte”.

Adrian Vascu a spus că ANEVAR primește atât observații de natură tehnică, dar și legate de conținut, atât din partea evaluatorilor, cât și a reprezentanților băncilor: “Ne bucură foarte mult acest lucru, întrucât înseamnă că cei implicați iau foarte în serios acest demers și ne ajută, iată, să îl perfecțăm. Surprinzător este faptul ca evaluatorii solicită creșterea numărului de informații care să fie inserate cu titlu obligatoriu, prin urmare, creșterea complexității.

Referitor la modul în care va fi organizată o astfel de bază, Adrian Vascu a explicat: “Noi am realizat o platformă, în care am introdus toate

tipurile de proprietăți posibile la care ne-am gândit. Băncile vor transmite administratorului bazei - care este ANEVAR - o listă cu evaluatorii agreați de către fiecare instituție de credit, iar noi vom asigura accesul evaluatorilor respectivi pe această platformă.

Evaluatorul va putea introduce informații doar pentru băncile care l-au agreat.

În momentul în care trimite informația, evaluatorul primește o hârtie cu un număr unic de înregistrare, pe care o va atașa în raportul de evaluare ce trebuie predat băncii. Instituțiile financiare nu vor primi raportul fără acest document, pe care ni s-a sugerat să fie trecut inclusiv valoarea care a fost menționată în baza de date, pentru evitarea situației în care evaluatorul ar putea trece o valoare în baza de date și alta în raport”.

Fiecare bancă va avea acces la informațiile ei, iar fiecare evaluator va avea acces la informațiile lui. Dacă într-o zi un evaluator este scos de pe lista băncilor, nu mai are acces la nicio informație din bază, potrivit președintelui Asociației.

Ideea de bază - lipsa informațiilor din piață

Ideea de bază de la care s-a pornit a fost lipsa informațiilor de piață, ne-a spus Adrian Vascu, subliniind că mare parte din piața evaluărilor este legată de creditele bancare, iar presiunea pe zona comisioanelor băncilor, a valorii colateralelor, a apărut mai ales după perioada de criză. “Creditele neperformante au apărut, pe de o parte, din cauză că unii nu au mai putut să plătească, iar, pe de altă parte, ca urmare a fap-

tului că Banca Națională a României s-a uitat la cât de acoperite cu colaterale sunt creditele care au fost date, în condițiile în care toată lumea spunea că valorile de piață au scăzut, dar nimeni nu știa cu cât”, conchide șeful ANEVAR. Domnia sa ne-a precizat: “Printre avantajele bazei de date despre care vorbim se numără faptul că evaluatorii, știind că vor raporta în această bază, vor mai verifica o dată rezultatul, atât ei, cât și colegii din bancă. Noi vom pune unele filtre, pe tipuri de proprietăți și nu numai și imediat ce vom observa că o valoare iese în afară, vom acționa prin intermediul departamentului de monitorizare. De exemplu, dacă la același gen de proprietate apare o diferență, ne vom pune semne de întrebare”.

Ghidul de evaluare pentru garanția bancară va deveni obligatoriu după aprobarea în cadrul Conferinței Naționale, cel mai probabil în luna mai. BNR are un regulament prin care a referențiat acest ghid al ANEVAR și a obligat băncile să-și facă normele interne în funcție de ghidul ANEVAR. În momentul în care va fi aprobată includerea bazei de date în standardele de evaluare, băncile vor fi obligate să respecte și acest nou standard, ne-a explicat domnul Vascu.

Domnia sa a subliniat că își dorește ca această raportare suplimentară să fie cât mai puțin invazivă pentru bănci.

La noi, activează 4.200 de evaluatori persoane fizice și peste 340 de companii autorizate să facă evaluări. La începutul anului 2012, când a fost creată ANEVAR, în piața noastră erau circa 7000 de evaluatori.

“Creditele neperformante au apărut, pe de o parte, din cauză că unii nu au mai putut să plătească, iar, pe de altă parte, ca urmare a faptului că Banca Națională a României s-a uitat la cât de acoperite cu colaterale sunt creditele care au fost date, în condițiile în care toată lumea spunea că valorile de piață au scăzut, dar nimeni nu știa cu cât”, potrivit lui Adrian Vascu.

