

EVALUAREA ȘI REEVALUAREA OBIECTELOR IPOTECII

Autor: lector-superior Liliana JITARI

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Reevaluarea este o operațiune prin care se evaluează din nou o proprietate, cu scopul de a aduce la „prețul zilei” valoarea estimată prin procesul de evaluare, de obicei prin aplicarea unor indici sau coeficienți adecvați de actualizare. Reevaluarea obiectelor ipotecii este solicitată de către instituțiile bancare cu scopul minimizării riscurilor bancare. Deoarece valorile de piață și de înlocuire ale obiectelor imobiliare oscilează în timp. Banca Națională a stabilit mai multe cazuri în care bunurile imobile depuse ca gaj au fost estimate la valoarea care diferă considerabil de valoarea estimată în procesul de vânzare a bunurilor respective. Astfel, îmbunătățirea calității serviciilor de evaluare și creșterea responsabilității evaluatorilor sunt inevitabile la moment în Republica Moldova.*

Cuvinte cheie: *bun imobil, valoare, reevaluare, evaluare, piața imobiliară, ipotecă, gaj.*

Necesitatea garantării creditelor, decurge din existența riscului împrumutului. Banca trebuie să se asigure că agenții economici care trebuie să împrumute au capacitatea restituirii creditelor și oferă posibilitatea recuperării acestora și a dobanzilor aferente, când nu își achită aceste obligații. Posibilitățile de rambursare sunt determinate pe baza analizei financiare și economice. Se pune accent pe indicatorii economico-financiar și pe proiecte de investiții prezentate la bancă și pentru care se solicită credite. O importanță majoră are calitatea garanțiilor și potențialul financiar viitor al clienților lor dar și performanțele economico-financiare potențiale ale întreprinderilor. Reacția firească a băncilor este să-și diminueze expunerea la riscul de credit, deci să-și mărească șansele de recuperare a sumelor împrumutate clienților. Este adevărat, că printre tehnicile de diminuare a riscului de nerecuperare este cerința acoperirii cu garanții suplimentare a căror valoare să fie cât mai sigură.

La fel în scopul diminuării riscurilor, băncile solicită reevaluarea anuală a portofoliilor de garanții, care a devenit o cerință importantă în special în perioada anilor 2009-2016, având în vedere evoluția prețurilor pe piața imobiliară și evoluția numărului de tranzacții. Reevaluarea este o operațiune prin care se evaluează din nou o proprietate, cu scopul de a aduce la „prețul zilei” valoarea estimată prin procesul de evaluare, de obicei prin aplicarea unor indici sau coeficienți adecvați de actualizare. Spre deosebire de evaluare, reevaluarea presupune reactualizarea valorilor evaluate, influențate de evoluția pieții imobiliare dar și de deprecierea acumulată în timp. În cazul în care se reevaluează în scădere proprietăți imobiliare, atunci se solicită garanții suplimentare clientului. Există însă situații în care diferențele de reevaluare obligă băncile să treacă la executarea silită. Faza executării silită, se referă atât la executarea individuală a garanțiilor, efectuată de către instituția de credit, în baza contractului de credit și a accesoriilor acestuia, cât și la executarea prin concurs a averii debitorului, care conține bunul subiect al evaluării, în beneficiul tuturor creditorilor acestuia. Valoarea care se determină în faza de executare silită este valoarea de piață a bunului, determinată în contextul pieței aceluși tip de active. Pentru activele care fac parte din ansambluri funcționale de bunuri, se va ține seama de efectul sinergic al valorii aceluși ansamblu față de valoarea individuală a bunului subiect al evaluării.

Evaluarea bunurilor acceptate în garanție pentru creditele acordate persoanelor fizice și juridice se face în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2011, Standardele profesionale europene aprobate pentru evaluarea proprietăților imobiliare – TEGOVA, ediția 2009, Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 –XV din 18.04.02, Regulamentul Provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 4 august 2003, Legea Republicii Moldova cu privire la ipotecă, nr. 142 din 26.06.2008.

Băncile solicită de la beneficiari rapoarte de evaluare în care este estimată valoarea de piață, de înlocuire și de lichidare. Pentru determinarea creditului posibil, banca ia în considerare valoarea de garanție care rezultă prin aplicarea unei rate de depreciere, valorii de piață. Pentru estimarea valorii de piață a imobilelor sânt utilizate abordarea comparativă, abordarea veniturilor și a costurilor.

Deseori în practica evaluării, se solicită de la evaluatori reevaluări anuale „simplificate” ale obiectelor ce au fost deja preluate în calitate de garanții în anii precedenți. Reevaluarea în viziunea unor beneficiari ai serviciilor de evaluare, ar fi binevenită dacă evaluatorul ar oferi un certificat de reevaluare care să confirme valorile precedente ale obiectului. Simplificarea procesului de reevaluare este propus evaluatorului din

considerentul și cu scopul reducerii timpului, volumului de muncă (fără identificarea repetată în teren a obiectului reevaluării, ceea ce reprezintă o încălcare gravă) și a costului serviciilor de evaluare. Presiuni pe termene intervin din partea clienților dar mai ales a finantatorilor. Acest lucru, în cazul în care se acceptă de evaluatori, presupune prestarea unor servicii ieftine și de calitate joasă respectiv. Iar în acest caz, este pusă în pericol activitatea profesională a evaluatorului dar și riscurile bancare care se majorează în această situație.

Actualitatea acestei teme este evidentă și în contextul procesului de lichidare a Băncii de Economii S.A., BC „BANCA SOCIALĂ” S.A. și B.C. „UNIBANK” S.A.. În baza datelor obținute de la lichidatorii băncilor, Banca Națională a stabilit mai multe cazuri în care bunurile imobile depuse ca gaj întru garantarea obligațiilor aferente creditelor acordate de aceste bănci au fost estimate de către evaluatori atestați, la valoarea care diferă considerabil de valoarea estimată în procesul de vânzare a bunurilor respective.

În aceste condiții, îmbunătățirea calității serviciilor de evaluare, creșterea responsabilității evaluatorilor, necesitatea efectuării expertizei rapoartelor de evaluare, necesitatea implementării reale a prevederilor standardelor internaționale sau naționale în activitatea de evaluare a obiectelor ipotecii, devin tot mai stringente în Republica Moldova.

Perefecționarea și ridicarea calității evaluărilor în scopul creditării ipotecare, poate avea loc prin îmbunătățirea următoarelor aspecte:

1. Includerea și determinarea în calitate de bază a evaluării a valorii ipotecare care va diminua atât riscurile bancare cât și riscurile evaluatorilor. Deși valoarea de creditare ipotecară joacă un rol deosebit în activitatea internațională de creditare, și deseori este utilizată ca o măsură de gestionare a riscului, reglementarea actuală a activității de ipotecare în Moldova, presupune ca, în rapoartele de evaluare destinate instituțiilor de creditare să fie indicată valoarea de piață. Valoarea de garantare a creditului ipotecar (Mortgage Lending Value), conform Standardelor Europene de Evaluare, reprezintă valoarea proprietății, determinată de un evaluator, printr-o estimare prudentă a vânzabilității viitoare a proprietății, prin luarea în considerare a aspectelor mentenabile pe termen lung ale proprietății, a condițiilor normale și locale de piață, a utilizării curente și a celei alternative ale proprietății. Valoarea de creditare ipotecară se deosebește de valoarea de piață, prima reflectând valoarea proprietății pentru o perioadă lungă de timp, pentru perioada de creditare, pe când ultima - o valoarea a proprietății numai la data evaluării. Deși la prima vedere aceste două valori sunt tangente între ele, există totuși diferențe importante. Valoarea de piață este recunoscută în cadrul care reflectă prețul la care ar putea fi vândută proprietatea respectivă, la data evaluării, în pofida faptului că această valoare ar putea fi modificată în timp, uneori foarte rapid. Valoarea ipotecară, la rândul său, constituie o valoare pe termen lung, valoarea durabilă, fiind o bază stabilă pentru a se aprecia proprietatea ca o garanție pentru un credit ipotecar, care își va menține valoarea, neglijând fluctuațiile potențiale ale pieței. Anume din acest motiv, valoarea ipotecară în limitele unui termen scurt este mult mai probabilă decât cea de piață. Astfel, reflectând tendințele pieței pe termen lung, valoarea de creditare ipotecară reflectă o sumă deseori, mai mică comparativ cu cea de piață la data evaluării. Pe piețele foarte stabile, valoarea ipotecară poate fi practic egalată cu valoarea de piață. În concluzie, reglementarea valorii de creditare ipotecară, ca bază a evaluării obiectelor ipotecii în condițiile crizei economico-financiare mondiale, cât și a crizei socio-economică și politică națională aprofundată, care influențează situația pe piața imobiliară, va îmbunătăți semnificativ calitatea serviciilor de evaluare prin prisma exactității rezultatelor evaluării, ceea ce în final va soluționa problema riscurilor bancare legate de creditarea ipotecară.

2. Crearea bazei de date unice la nivel bancar sau a unui Registru cu valorile ipotecate a tuturor bunurilor imobiliare de pe teritoriul țării.

3. Monitorizarea strictă a rapoartelor de evaluare efectuate în acest scop.

4. Identificarea deplină a obiectelor evaluării în teren și a tuturor factorilor ce influențează valoarea de piață a acestora. Identificarea în teren este la fel o fază critică în procesul de evaluare în care evaluatorul, în baza documentelor legale ale proprietății, trebuie să scoată în evidență concordanța sau neconcordanța dintre înscrierile din acte și situația din teren. Aceste diferențe vor fi reliefate în raportul de evaluare și aduse astfel la cunoștința finanțatorului. Abia după efectuarea inspecției evaluatorul poate opina asupra vocației de garanție a acelei proprietăți. Evaluatorul este „ochiul” finanțatorului în teren. Inspectia trebuie făcută cu profesionalism și trebuie să scoată în evidență atât aspectele pozitive cât și pe cele negative privitoare la acele caracteristici care au efect asupra valorii proprietății evaluate și asupra vocației de garanție a acesteia. Aspecte generale care trebuie urmărite la inspecție privitor la eligibilitatea ca și garanție a obiectelor:

- Acces;
- Posibilitatea de dezvoltare legală a proprietății (ex. teren liber care nu îndeplinește cerințele minime dimensionale pentru construire)

- Concordanța între situația scriptică și cea din teren, delimitare proprietate, construcții ridicate fără autorizație;
 - Situarea sau nu în zone de risc major (inundabile, alunecări de teren);
 - Clădiri cu risc major care au suferit de pe urma cutremurelor;
 - Date despre zonare, vecinătăți care ar limita foarte mult vândabilitatea (zone monoindustriale, vecinătăți neconforme etc);
 - Existența unor restricții fizice sau legale care limitează utilitatea proprietății și afectează major vândabilitatea ei (magistrale de utilități, pante accentuate, surpări de teren etc);
 - Situații care prin existența lor limitează vândabilitatea proprietății sau o fac uneori chiar nevandabilă.
5. Perfecționarea bazelor metodologice orientate către necesitățile noastre de dezvoltare dar și către tendințele internaționale.
6. Monitoringul și recomandarea ratelor de capitalizare și actualizare utilizate în procesul evaluării proprietăților imobiliare ce vor servi garant pentru obținerea creditelor.
7. Descrierea principelui celei mai bune și eficiente utilizări în cadrul rapoartelor efectuate în acest scop. Un element esențial în vândabilitatea prezentă și viitoare a proprietății evaluate și în menținerea acestei vândabilități este și adecvarea acelei proprietăți pentru utilizări alternative, cu costuri de conversie cât mai mici. Cu cât aceste utilizări alternative sunt mai numeroase și pot fi justificate ca fezabile financiar și la nivele apropiate de cea mai bună și eficientă utilizare cu atât vândabilitatea acelei proprietăți este mai ridicată. Analiza efectuată la acest capitol distinct din raport oferă și răspunsurile la două cerințe din capitolul de risc de garanție care cere ca evaluatorul să facă comentarii privitoare la o analiză a cererii potențiale pentru utilizări alternative și vândabilitate curentă și probabilitatea menținerii acesteia; de regulă, cu cât un bun, o proprietate, este mai puțin specializată cu atât este de așteptat să aibă o vândabilitate mai bună prin prisma cererii care poate să se manifeste de pe mai multe piețe specifice.
8. Nu toate bunurile care au valoare de piață au și valoare de garanție, cu alte cuvinte nu toate proprietățile au vocație de garanție. Există anumite segmente de piață imobiliară mai puțin dezvoltate. Nu putem însă vorbi de valoarea de piață a unei proprietăți în afara unei piețe specifice pentru acea proprietate. Atunci când această piață nu există sau este la un nivel de activitate foarte scăzut, încercarea de estimare a unei valori de piață care să poată fi atașată unor anumite tipuri de proprietăți este o acțiune riscantă, cerând o analiză atentă și prudentă adecvată. Pentru a fi îndeplinită vocația de garanție, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
- Să fie în circuitul civil general - să nu fie indisponibilizate prin lege (ex. proprietate publică, legi speciale – dreptul de proprietate să fie transferabil).
 - Titul de proprietate să fie valid și asupra sa să poată fi instituit privilegiul juridic al băncii (ipotecă, gaj); acesta să fie documentat corespunzător în conformitate cu legile aplicabile în țara respectivă.
 - Proprietatea să aibă caracteristici intrinseci care să conserve cât mai bine valoarea sa, să existe cel puțin pe toată durata contractului (pentru active epuizabile) dar și mai mult pentru celelate proprietăți, ca să poată fi monitorizată de către finanțator și evaluat regulat conform cerințelor acestuia.
 - Garanția să poată fi transformată în bani prin vânzare într-un timp cât mai scurt (rezonabil), fără a exista impedimente, inclusiv de ordin moral, ca imagine.
9. În cadrul unui capitol distinct, riscul de garanție, evaluatorul ar trebui să facă comentarii privind:
- activitatea curentă și tendințele pieței specifice;
 - analiză a cererii (anterioară, curentă și anticipată) pentru tipul respectiv de proprietate în cadrul localității;
 - analiză a cererii potențiale pentru utilizări alternative;
 - vândabilitate curentă și probabilitatea menținerii acesteia.
10. Asumarea responsabilității din partea evaluatorilor atestați. Responsabilitatea evaluatorului este, în primul rând, de natură profesională. Aceasta decurge din modul în care evaluatorul cunoaște și aplică procedurile, metodele și tehnicile specifice și din modul de aderare la codul de comportament (obligația evaluatorului de a executa competent fiecare evaluare și de a fi imparțial; evaluatorul are obligația de a evita abordarea greșită sau aproximările foarte largi pentru a nu furniza rezultate false ale evaluării. Acest lucru este firesc și specific profesiilor liberale având în vedere cerințele generale impuse de desfășurarea unei asemenea activități, respectiv: formarea profesională, pregătirea profesională continuă, respectarea standardelor profesionale și a codului etic. Reevaluarea obiectelor ipoteci este însoțită de un șir de riscuri din partea evaluatorilor. Cerințele minime pentru un evaluator este ca acesta să fie o persoană cu bună reputație, care să poată demonstra că: a obținut o diplomă universitară sau postuniversitară adecvată, la un institut de învățământ superior recunoscut, are cel puțin doi ani de experiență după absolvire și poate demonstra că și-a menținut și sporit cunoștințele sale profesionale printr-un program relevant de pregătire continuă. Deși activitatea de

evaluare, ca orice profesiune liberală, nu este reglementată de către instituții guvernamentale, ea se desfășoară după un cod deontologic, conform unor standarde și proceduri profesionale etice specifice, care implică responsabilitatea evaluatorului.

11. Monitorizarea valorii proprietății. Valoarea proprietății este necesar să fie monitorizată cel puțin o dată pe an. Se va face o monitorizare mai frecventă acolo unde condițiile din piață sunt supuse unor schimbări semnificative. Reevaluarea proprietății va fi realizată de către un evaluator independent atunci când informațiile indică faptul că este posibil ca valoarea proprietății să fi scăzut prin comparație cu prețurile generale de pe piață. Aplicarea corectă și justificată sub aspectul informațiilor utilizate, a celor mai relevante metode de evaluare pentru estimarea tipului de valoare cerut pentru garanția în cauză este responsabilitatea evaluatorului. Pentru ca un raport de evaluare să fie considerat „bun” el trebuie să-și îndeplinească scopul pentru care a fost întocmit: constituirea garanției asupra proprietății evaluate care, dacă debitorul nu își achită datoria față de creditor să poată fi executată și să se recupereze suma rămasă din împrumutul acordat

Principiile pe care reevaluarea ar trebui să se bazeze pot fi: analiza structurii portofoliului de garanții, eșantionarea adecvată a acestora și estimarea valorii fiecărui eșantion utilizând tehnici de evaluare recomandate. De calitatea serviciilor de evaluare, a rapoartelor de evaluare și reevaluare, depinde volumul tranzacțiilor de ipotecă dar și a sumelor de bani rezervate și necesare bancilor pentru asigurarea de eventuale pierderi.

Bibliografie:

1. *Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile*, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4.08.2003.
2. *European Valuation Standards*, EVS-6th edition, 2009.
3. *International Valuation Standards*, IVS - 9th edition, 2011.
4. *Informație cu privire la desfășurarea procesului de lichidare a Băncii de Economii S.A., BC „BANCA SOCIALĂ” S.A. și B.C. „UNIBANK” S.A.*

Disponibil: <<http://bnm.md/ro/content/informatie-cu-privire-la-desfasurarea-procesului-de-lichidare-bancii-de-economii-sa-bc-banca>> [Accesat 12 Noiembrie 2016].