

PROBLEMELE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE GARANTARE A ÎMPRUMUTURILOR

Carolina VOLOSATÎI

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: În articol sunt evidențiate problemele practicii de evaluare a bunurilor imobile în scop de garantare a împrumuturilor. Analiza situației pieții din acest domeniu ne arată că din punct de vedere practic, nu se acordă o atenție deosebită problemelor evaluării garanțiilor ipotecare și în special este evidențiată problema lipsei unui cadru legislativ și metodologic pentru evaluarea garanției. Articolul identifică de asemenea dificultățile existente cu care interacționează participanții acestei pieți (băncile și comunitatea de evaluare), de asemenea descrie cum pot fi rezolvate problemele la nivel de stat și local.

Cuvinte cheie: gestionarea riscului, valoare pentru garatarea împrumutului, evaluare, ipotecă.

Principalul instrument fiabil de minimizare a riscului de creditare îl constituie garanția ipotecară. Constituirea garanțiilor, prin care creditorul dobândește un drept asupra patrimoniului debitorului, rămâne a fi principala metodă de protejare împotriva riscului insolvabilității acestuia. Garanția ipotecară îndeplinește următoarele funcții:

- Reprezintă o sursă secundară de rambursare a datoriilor
- Stimulează restituirea fondurilor de împrumut acordate de bancă
- O sursă de informație despre starea afacerii
- Factor limitator în creșterea datoriei garantate

Una dintre cele mai promițătoare și în curs de dezvoltare tipuri de garanții este ipoteca. Acest lucru este evidențiat și de creșterea numărului de tranzacții ipotecare pe parcursul ultimilor 2 ani (fig. 1). Băncile la rândul lor acordă o mare atenție evaluării bunurilor imobile ipotocate. Analiza problemelor existente în evaluarea garanțiilor ipotecare prezentate, se bazează pe experiența practică în evaluarea bunurilor imobile în scop de garantare a împrumuturilor precum și pe baza analizei cadrului de reglementare în acest domeniu.

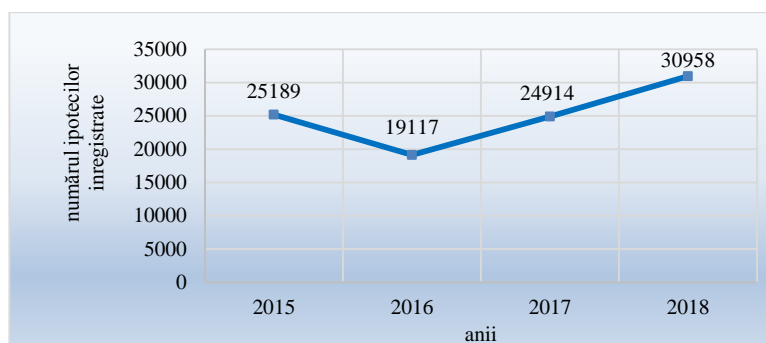


Fig. 1 Numărul tranzacțiilor ipotecare înregistrate pe parcursul anilor 2015-2018

Sursa: Întocmit de autor în baza [7].

O condiție esențială a unui contract de ipotecă pe lângă rata dobânzii, durată și mărimea împrumutului, o constituie însăși obiectul ipotecat, valoarea și prețul acestuia (precum și evaluarea conformității prețului).

Valoarea bunurilor imobile joacă un rol important în apariția și eliminarea riscurilor, deoarece toți indicatorii standard ai împrumutului vor depinde în mod direct de subiectul ipotecii (de garanția ipotecară). Astfel cel mai important rol în practica analizei riscurilor ipotecare îl are estimarea valorii bunului imobil. [5, p. 55].

Cea mai importantă problemă cu care se confruntă piața creditării ipotecare la ziua de azi este lipsa unei baze legislative și metodologice pentru evaluarea bunurilor imobile ipotocate. Până în prezent Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr.958 din 04.08.2003 rămâne a fi unica sursă acceptată de bănci și de evaluatorii de bunuri imobile pentru evaluarea proprietăților ce urmează a fi ipotocate.

Principala problemă când vorbim de mecanismul de ipotecare este definirea valorii ce urmează a fi estimată. Legislația Republicii Moldova nu clarifică această problemă deoarece nu conține o definiție a valorii care urmează a fi estimată în caz de evaluare în scop de garantare a împrumutului. Conceptul de valoare pentru garantare a împrumutului, utilizat în mod activ în practica de creditare astăzi nu este standartizat, nu există o definiție clară precum nu există nici aspectele metodologice de determinare a acesteia.

Ca concept juridic, evaluarea pentru garantarea împrumutului se regăsește în *Legea cu privire la Ipotecă nr 142- XVI din 26 iunie 2008*. Conform acestei legi „evaluarea obiectelor ipotecate trebuie să fie efectuată în conformitate cu legislația cu privire la activitatea de evaluare, iar raportul de evaluare trebuie să includă obligatoriu *Valoarea de piață și Valoarea de înlocuire* a obiectului ipotecii” [2].

Totuși, instituțiile creditoare de la noi, pe lângă valoarea de piață cer și estimarea unei valori suplimentare – *Valoarea de lichidare* a bunului imobil. Automat apare astfel ideea că instituțiile nu sunt interesate de valoarea reală a bunului imobil ci de lichiditatea acesteia și modificarea valorii garanției imobiliare în timp. Deși, chiar și cel mai bun expert puțin probabil va putea estima care va fi valoarea obiectului peste 10 ani. Valoarea de lichidare nu are o recunoaștere normativă și determinarea marimii coeficientului de lichidare nu este stabilită în mod normativ ci la discreția bancilor ceea ce permite încălcarea principiului separării riscurilor financiare și colaterale.

Politicile instituțiilor de credit și a statului în domeniul evaluării bunurilor imobile în domeniul creării standardelor ipotecare reprezintă cea mai importantă politică pentru reducerea riscurilor creditare.

Crearea unor standarde corecte, reduc în mod semnificativ riscul de credit, disponibilitatea creditului. Aici trebuie ales și găsit „ mijlocul de aur optim„ care nu trebuie să fie constant, ci trebuie să se schimbe în conformitate cu schimbările economice. [5, p. 58].

Pe lângă problema de bază legata de lipsa standardelor în domeniul evaluării pentru garantarea împrumuturilor, există și alte probleme, pentru o mai bună înțelegere le vom enumera pe cele evidențiate de către instituțiile financiare și cele ale comunității de evaluare separat.

Din punct de vedere al *instituțiilor de creditare* principalele probleme sunt:

- Calitatea scăzută a rapoartelor în sfera evaluării în scop de garantare a împrumutului;
- Lipsa bazei metodologice pentru evaluarea bunurilor în scop de garantare a împrumutului;
- Absența instrumentelor reale de compensare a pierderilor pentru organizațiile de credit, legate de munca slabă a evaluatorului;
- Nesoluționarea mecanismului de responsabilitate a evaluatorilor pentru rezultatele muncii slab.

Nivelul jos de încredere a instituțiilor financiar-bancare în evaluarea independentă, prezintă astăzi un obstacol în calea dezvoltării depline în domeniul evaluării pentru creditarea ipotecară.

În străinătate atitudinea față de evaluarea independentă este absolut diferită. În Europa evaluatorul independent este perceput ca un arbitru, care pune punctul în disputa ipotetică sau reală dintre două părți privind valoarea bunului. În cazul nostru părțile antrenate în dispută sunt banca și debitorul. Opinia arbitrului are autoritate, este absolută și definitivă. Recursul poate fi adresat doar la instanța superioară.

Adoptînd decizia de creditare în baza evaluării independente profesionale, banca este protejată de corectitudinea ei și nu inițiază nici un fel de verificări suplimentare.

În Republica Moldova evaluatorul deocamdată nu corespunde rolului de arbitru și există o mulțime de cauze.

- În primul rînd, arbitrii trebuie să fie complet independenți de părțile disputei și această independență trebuie asigurată printr-un sistem întreg de măsuri. În Republica Moldova presiunile asupra evaluatorului se consideră un lucru firesc;
- În al doilea rînd, experții în asemenea domenii profesionale trebuie să posede înalte calități morale, activitatea lor nu presupune nici un drept la eroare. Aceasta se explică prin faptul că prețul unei erori ar fi știrbirea imaginii activității de evaluare, precum și a sistemului judiciar, de rînd cu responsabilitatea purtată pentru soarta și interesele persoanelor și a agenților economici, antrenați în dispută;
- În al treilea rînd, baremul de intrare în cadrul profesiei de evaluator comparativ cu alte avantaje potențiale este foarte jos, sentimentul de mîndrie pentru a fi încadrat în această profesie este extrem de jos;
- În al patrulea rînd, conștientizarea faptului că evaluarea bunurilor ipotecate nu poate fi pusă pe același cîntar cu evaluarea în scopuri de cumpărare-vînzare din simplu motiv că ipoteca bunurilor admite, dar nu și garantează vînzarea bunului ipotecat. Evaluatorii interpretează acest lucru ca un

argument în favoarea majorării valorii ipotecii și nu invers, pe când creșterea gradului de incertitudine ar trebui să condiționeze o atitudine mai conservatoare și precută la determinarea sorții obiectului evaluat. Specialistul din domeniul gestiunii bunurilor ipotocate se conduce de raționamentul că proprietatea ipotocată, de regulă, au formă materială și au respectiv, termen limitat de utilitate, își pierd în timp din valoare și din preț, dar nu devin dimpotrivă mai prețioase odată cu trecerea timpului.

Dacă e să privim din punct de vedere a *comunității de evaluare*, problemele principale în relația cu băncile sunt legate în primul rând de faptul că băncile nu recunosc necesitatea punerii în aplicare de către evaluator a legislației în domeniul evaluării și anume ce ține de principiul independenței evaluatorului prevăzut în art.23 pct (2) al Legei cu privire la activitatea de evaluare nr.989 din 18.04.2002 „Nu se admite intervenția beneficiarului sau a altor persoane interesate în activitatea evaluatorului în scopul influențării asupra rezultatelor evaluării”.

Cea mai mare parte a pretențiilor evaluatorilor sunt în domeniul comunicațiilor:

- Subiectivism în ceea ce ține de acreditarea evaluatorilor de către bancă;
- Implicarea instituțiilor bancare în regularea prețurilor asupra serviciilor de evaluare;
- Dependența plății serviciilor de evaluare de obținerea împrumutului;
- Presiunea băncilor/debitorului asupra evaluatorilor în stabilirea valorii totale;
- Băncile nu sunt întotdeauna pentru o comunicare constructivă, dar vorbesc de pe poziție de putere se constată în multe cazuri în care banca își impune (în special de către secțiile de creditare) să obțină o supraevaluare sau invers direcțiile de gestiune gaj exercită presiuni asupra estimării unei valori de piață mai mici.

În ceea ce privește metodologia de evaluare, conform evaluatorilor se evidențiază următoarele:

- Lipsa standardelor de evaluare în scop de garantare a împrumutului;
- Lipsa de norme și cerințe uniforme în cadrul băncilor legate de evaluarea în scop de garantare a împrumutului;
- Cerințe diferite față de rapoartele de evaluare, adesea contradictorii;
- Necesitatea de a evalua lichiditatea proprietății;
- Lipsa profesionalismului și competențelor necesare a funcționarilor băncilor în domeniul evaluării, agresivitate, aroganță;

Pentru a se asigura împotriva consecințelor neplăcute în urma evaluărilor incorecte, băncile acționează împreună cu debitorul potențial ca un beneficiar terț și încearcă să intervină în procesul de evaluare. După cum arată practica, aceste măsuri nu contribuie la evaluarea calitativă și obiectivă ci pune evaluatorul într-o poziție dependentă de opiniile și cerințele băncii.

Pe lângă problemele din bazele legislative și metodologice, există *dificultăți* în evaluarea bunurilor imobile cu apariția momentelor de criză, caracterizate prin următoarele trasături.

- Lipsa informațiilor despre prețurile de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile pe piața liberă;
- Lipsa informațiilor despre prețul de tranzacționare a bunurilor imobile intrate în posesia băncilor;
- Un excedent semnificativ al ofertei față de cerere;
- Credibilitate scăzută a prețurilor ofertei;
- Prezența excesivă a ofertelor cu obiecte imobiliare cu un grad înalt al deprecierei fizice, economice și funcționale (obiectele industriale construite până în anii 90)
- Creșterea perioadei de rambursare a proiectelor de dezvoltare;

Neajunsurile legate de evaluarea obiectelor ipotocate sunt destul de actuale. Mulți economiști leagă direct prăbușirea celor 3 instituții financiar bancare din Republica Moldova în anul 2014, cu politica greșită a instituțiilor de împrumut în determinarea valorii imobilelor și alegerea tehnologiilor ipotocare. Problema determinării valorii în scop de garantare a împrumuturilor ipotocare în acest context este destul de actuală și relevantă. Evaluarea pentru sistemul ipotocar ar trebui să se bazeze pe diferite principii și abordări față de evaluarea pentru tranzacțiile de vânzare cumpărare. Aceste abordări ar trebui să ia în considerare atât interesele împrumutatului, cât și ale creditorului și să reflecte un nivel de compromis reciproc acceptabil.

Problemele de evaluare a garanțiilor ipotocare nu sunt luate în considerare în mod serios. Aceasta conduce la încălcarea celor mai importante principii de evaluare, ca urmare a cărora apar riscuri suplimentare în sectorul bancar. Pentru a rezolva aceste probleme, soluția de bază este de a armoniza legislația pentru evaluarea bunurilor imobile în scopuri ipotocare.

Principalele modalități de rezolvare a acestor probleme sunt:

- Crearea standardelor naționale de evaluare fiabile, care să reflecte tot ce este mai bun din cadrul standardelor internaționale și europene de evaluare și totodată să țină cont de experiența națională ;
- Elaborarea cerințelor uniforme de evaluarea în scop de garantare a împrumuturilor ipotecare;
- Participarea activă a autorităților de reglementare în domeniul evaluării și în domeniul financiar, pentru ridicarea calității serviciilor de evaluare;
- Crearea mecanismelor de protecție a evaluatorului de pretențiile beneficiarului;
- Crearea unui sistem eficient de asigurare a responsabilității evaluatorului;
- Formarea bazelor de date privind tranzacții și evaluări; etc.
- Crearea unui sistem unic de acreditare a evaluatorilor de către toate instituțiile financiar bancare.

Bibliografie:

1. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial, nr. 102 din 16.07.2002.
2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. În: Monitorul Oficial nr. Nr. 177 din 15.08.2003
3. Legea cu privire la ipotecă Nr. 142 din 26.06.2008. În: Monitorul Oficial, nr. Nr. 165-166 din 02.09.2008.
4. Грудцына, Л. Ю. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства: юрид. справ. / Л. Ю. Грудцына, М. Н. Козлова. – М. : Эксмо, 2006. – 368 с.
5. Семенова. Е. Концептуальные основы комплексной оценки в системе ипотечного кредитования. Экономика, 2010. – 454 с.
6. Федотова М.А, Рослов В.Ю, Щербакова О.Н, Мышанов А.И.-М. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, 2008.- 384с.
7. <http://www.asp.gov.md/ro/date-statistice>. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile.