

# SPECIFICUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE IPOTECĂ

**Autor: Liliana JITARI**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** *Standardele Europene de Evaluare prevăd, că în scop de creditare să se determine valoarea de piață a obiectului ipotecat, însă se admite în unele țări, în funcție de specificul economic particular al acestora, să se aplice așa numita Valoarea de creditare ipotecară. Aceasta se deosebește de valoarea de piață, prin faptul, că presupune determinarea valorii proprietății pentru o perioadă lungă de timp, ceea ce în condițiile crizei economico-financiare mondiale va îmbunătăți semnificativ calitatea serviciilor de evaluare prin prizma exactității rezultatelor evaluării.*

**Cuvinte cheie:** *bun imobil, valoare, evaluare, piață imobiliară, ipotecă, creanță ipotecară, creditor ipotecar, debitor ipotecar, garant ipotecar, contract de ipotecă, valoarea de garantare a creditului ipotecar.*

Ipoteca în Republica Moldova este reglementată de Constituția Republicii Moldova, Codul Civil, Legea cu privire la ipotecă înregistrată cu nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, Legea cu privire la gaj înregistrată cu nr. 449- XV din 30.07.2001, alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

Având în vedere toate modificările introduse de Legea cu privire la ipotecă, un moment de bază constituie obligativitatea evaluării obiectului ipotecat. Legea stabilește, că imobilul transmis în ipotecă urmează să fie supus unei evaluări independente, profesioniste nu de un evaluator intern al băncii, ci de un evaluator independent din cadrul firmei de evaluare. Conform Articolului 8 al Legii cu privire la ipotecă, evaluarea obiectelor ipotecare trebuie să fie efectuată în conformitate cu legislația cu privire la activitatea de evaluare și însăși raportul de evaluare trebuie să includă obligatoriu valoarea de piață și valoarea de înlocuire a obiectului ipotecii.

Drept bază normativă pentru legislația națională privind activitatea de evaluare au servit, *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)* și *Standardele Europene de Evaluare (EVS)*. Astăzi, activitatea de evaluare a devenit un proces necesar oricărei activități de creditare. Din aceste considerente, ediția recentă a Standardelor Europene de Evaluare, prezintă detaliat principiile și specificul evaluării în scop de credit, în aplicația EVS 2 "Evaluarea în scop de împrumut". Conform acesteia, instituțiile de creditare financiară apelează la serviciile de evaluare nu doar din prudență proprie de a evita riscurile de creditare, ci și în conformitate cu cerințele și normele acordului Basel II, care reglementează activitatea structurilor de credit și se aplică în Uniunea Europeană prin Directiva 2008/48/CE. Din acest aspect dublu, evaluarea în scop de creditare poartă un grad ridicat de responsabilitate fiduciară. Astfel, evaluatorul trebuie să țină cont de principiile fundamentale: scopul evaluării, cerințele clienților, contextul pieței și fluxul de numerar, pe lângă acestea, sarcina fundamentală a evaluatorului, este de a aprecia obiectiv riscurile legate de creditare. În cazul evaluării obiectelor ipotecare, capitolul riscurilor devine unul definitoriu pentru decizia finală a instituțiilor financiare privind acordarea creditului.

În ceea ce privește metodologia de evaluare, conform normativelor și reglementărilor autohtone la estimarea valorii obiectelor evaluării, inclusiv și a celor ipotecare se aplică următoarele abordări [2]:

- a) Abordarea analizei comparative a vânzărilor, care se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare;
- b) Abordarea veniturilor, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării;
- c) Abordarea cheltuielilor, care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui de evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

Cu toate că principiile de evaluare a bunurilor imobiliare se păstrează și la evaluarea obiectelor ipotecare, evaluatorul profesionist trebuie să țină cont de specificul financiar al acestor obiecte gajate și să aplice în cadrul celor trei abordări fundamentale de evaluare, metodele și tehnicile ce vor permite obținerea celei mai juste și obiective valori. Standardele Europene de Evaluare prevăd că în scop de creditare să se determine valoarea de piață a obiectului ipotecat, însă se admite în unele țări, în funcție de specificul economic particular al acestora, să se aplice așa numită Valoarea de creditare ipotecară. Deși noțiunea de

valoarea ipotecară este des utilizată în activitatea de creditare, ea nu este standartizată în legislația moldovenească. Dacă valoarea de piață este recunoscută la nivel mondial, fiind reglementată atât de normativele internaționale cât și de cele naționale ce țin de activitatea de evaluare, atunci despre Valoarea de creditare ipotecară, sau simplu, valoarea ipotecară, se conține în Standardele Europene și Internaționale de Evaluare [3,4].

**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 vandabilității 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 [3].

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. Cu toate acestea, în cazul în care piața este foarte fluctuantă, și se evidențiază o diferență accentuată între valoarea de piață și valoarea ipotecară, nu poate exista în mod normal sau chiar obligatoriu un simplu raport între cele două valori.

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.

Astfel valoarea de piață a obiectului ipotecat reflectă nivelul veridic la care este apreciat obiectul pe piață, reieșind din utilitatea, raritatea acestuia și cererea la astfel de obiecte imobiliare. Alături de acestea valoarea ipotecară fiind destinată perioadelor îndelungate de creditare și unor piețe imobiliare regulate. Complexitatea și neregularitatea pieței imobiliare din Moldova, conduc la aceea, că valoarea de piață constituie unica valoare ce poate reflecta cu maximă obiectivitate, valoarea sesizabilă și caracteristică a imobilului. În acest mod, valoarea de piață, constituie un indicator de bază, de suport în evaluarea ipotecară.

Pe lângă valoarea de piață, evaluatorul, conform "legii cu privire la ipotecă", trebuie să indice în raportul de evaluare valoarea de înlocuire. Reieșind din modificările ulterioare ale legislației ipotecare, obiectul supus ipotecării trebuie asigurat sub aspect obligatoriu. Valoarea de înlocuire indicată în raportul de evaluare, determinată prin abordarea costurilor, constituie drept bază pentru stabilirea valorii și sumei de asigurare [1].

Abordarea veniturilor, aplicată la evaluarea obiectelor ipotecare, trebuie să țină cont nu doar de capitalul propriu ci și de cel împrumutat care intră în valoarea obiectului evaluat. Această tehnică este numită analiza investițional – ipotecară. Modelul investițional – ipotecar (Mortgage - equity models) determină valoarea curentă a bunului imobil în baza capitalului propriu și împrumutat. Analiza investițional-ipotecară (mortgage equity analysis) sau analiza structurii capitalului, reprezintă un instrument analitic care poate ușura, în multe cazuri, procesul de evaluare a proprietăților imobiliare. Teoretic a fost demonstrat că anume capitalul împrumutat are o influență deosebită asupra procesului de determinare a valorii bunului imobil. Există două abordări de efectuare a analizei investițional ipotecare:

1. Modelul tradițional – premisa tehnicii tradiționale a modelului de analiză investițional – ipotecară o reprezintă ideea că valoarea totală a bunului este egală cu suma valorii a capitalului propriu și cea a capitalului împrumutat. Costul intereselor proprii se determină prin actualizarea fluxurilor nete de numerar pînă la impozitare, iar în calitate de rată de actualizare se va folosi rata capitalului propriu determinată în baza valorii medii de pe piață.

2. Modelul analizei investițional – ipotecare bazat pe capitalizare presupune determinarea valorii prin capitalizarea venitului generat de obiectul evaluat. Cea mai des utilizată metodă de calcul a ratei de capitalizare este tehnica lui Ellwood. Se mai utilizează și tehnica grupului de investiție și metoda capitalizării

directe. Însă în practica actuală din Republică este evident că abordarea respectivă încă nu a cunoscut o vastă răspîndire.

Raportul de evaluare a obiectelor ipotecare trebuie să conțină minim două abordări, avînd drept obiectiv determinarea a celor două valori de bază necesare activității ipotecare: valoarea de piață și valoarea de înlocuire.

Valoarea de piață și cea de înlocuire sunt necesare în cazul decurgerii normale a creditării, cînd ambele părți ale contractului își îndeplinesc obligațiunile. Însă pentru cazul cînd debitorul omite să execute obligațiile sale și în rezultat are loc executarea silită a ipotecii, drept dilemă intervine valoarea la care obiectul gajat va fi vîndut, mai bine zis, lichidat. Dat fiind faptul că în cazul unei astfel de vînzări, bunul imobiliar este expus pe piață în condiții mai puțin favorabile, obținînd un preț de vînzare mai mic, decît în condiții normale, creditorii preferă ca în raportul de evaluare a obiectului de evaluare să fie prezentă, în afară de cele două valori explicate anterior și valoarea de lichidare. Astfel, valoarea de lichidare constituie acea limită minimă la care banca ar putea realiza bunul ipotecat.

În concluzie, valoarea de creditare ipotecară, ca bază a evaluării obiectelor ipotecii în condițiile crizei economico-financiare mondiale, cît și a crizei socio-economică și politică națională aprofundată, care influențează situația pe piața imobiliară, va îmbunătăți semnificativ calitatea serviciilor de evaluare prin prizma exactității rezultatelor evaluării, ceea ce în final va soluționa problema riscurilor bancare legate de creditarea ipotecară.

## **Bibliografie**

1. Legea Republicii Moldova “*Cu privire la ipotecă*”, Nr. 142-XVI din 26 iunie 2008.
2. *Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile*, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4.08.2003.
3. *European Valuation Standards, EVS-6th edition*, 2009.
4. *International Valuation Standards, IVS - 8th edition*, 2007.
5. A:C:I Partners Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare, *Ghid privind ipoteca în Republica Moldova, Chișinău 2008*.