

EVALUAREA OBIECTELOR IPOTECII ÎN FAZA EXECUTĂRII SILITE

Autor: lect. sup. Liliana JITARI

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2011, prevăd, că în scop de creditare să se determine valoarea de piață a obiectului ipotecat. Potrivit Standardelor Internaționale prețul într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct. În activitatea practică a evaluării din Republica Moldova în acest scop sunt solicitate trei tipuri de valori: valoarea de piață, valoarea de înlocuire și de lichidare.*

Cuvinte cheie: *rata creditelor neperformante, bun imobil, valoare, evaluare, piață imobiliară, ipotecă, creanță ipotecară, creditor ipotecar, debitor ipotecar, garant ipotecar.*

În condițiile când efectele crizei se resimt nemijlocit în venituri, tot mai mulți debitori care și-au gajat bunurile pentru un credit nu își pot îndeplini obligațiunile asumate. Ultima soluție la care recurg băncile este executarea silită. Executarea silită reprezintă un ansamblu de măsuri, prin care creditorul realizează, prin intermediul executorului judecătoresc, cu concursul organelor de stat abilitate, drepturile sale, recunoscute printr-un document executoriu, dacă debitorul nu-și îndeplinește benevol obligațiile [3]. Din cele 15 bănci existente în Republica Moldova doar câteva nu își fac publice ofertele de vânzare a gajului. În rest toate au scoase la vânzare diverse obiecte mobile și imobile executate. Unele dintre aceste obiecte își găsesc repede cumpărătorii, altele riscă să rămână pentru mult timp ca active neperformante în cadrul băncilor. Un credit neperformant este un împrumut obișnuit care poate fi sau deja este înregistrat de către bănci drept pierderi. În Republica Moldova băncile comerciale clasifică creditele drept neperformante atunci când ratele de plată al acestui credit înregistrează restanțe de 90 de zile sau mai mult. Creditele pot fi clasificate neperformante înainte de 90 de zile în cazul în care companiile datornice prezintă indicii clare de incapacitate de plată precum ar fi falimentul companiei propriu zise.

Ponderea creditelor neperformante în sistemul bancar al Republicii Moldova, la sfârșitul lunii august 2013, a constituit 12,7%, în scădere cu 0,1% față de luna precedentă. Potrivit informației din cadrul Băncii Naționale a Moldovei, ponderea creditelor neperformante, de la începutul anului 2013, s-a micșorat cu 1,8%, iar comparativ cu august 2012 – cu 2,6 %. Deși rata creditelor neperformante s-a diminuat considerabil în ultimul an, volumul acestuia a avut parte de creșteri constante, cu mici diminuări nesemnificative. Volumul creditelor neperformante a crescut cu 4.73 miliarde de lei în ultimele 12 luni. În continuare avem graficele unde sunt afișate rata creditelor neperformante și volumul datoriei la credite pe parcursul perioadei septembrie 2012-august 2013.

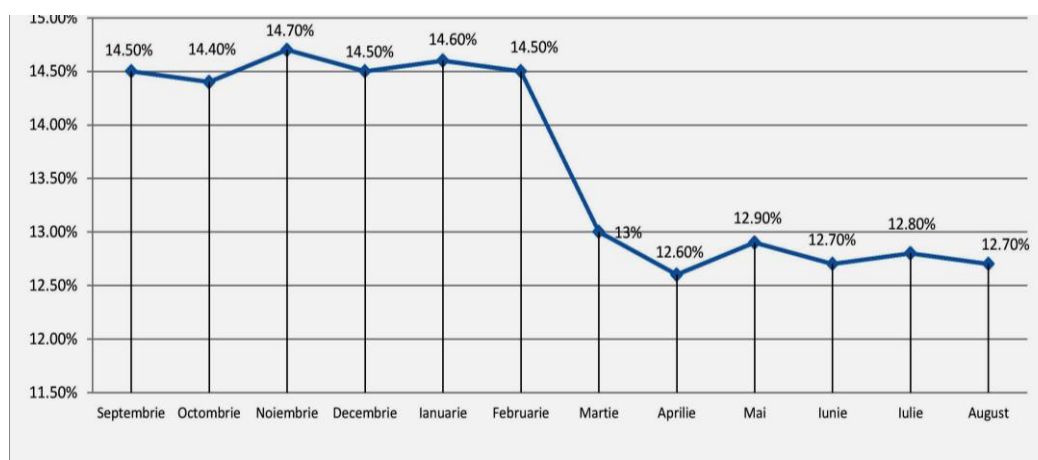


Fig. 1 Rata creditelor neperformante în perioada septembrie 2012-august 2013, % [8]

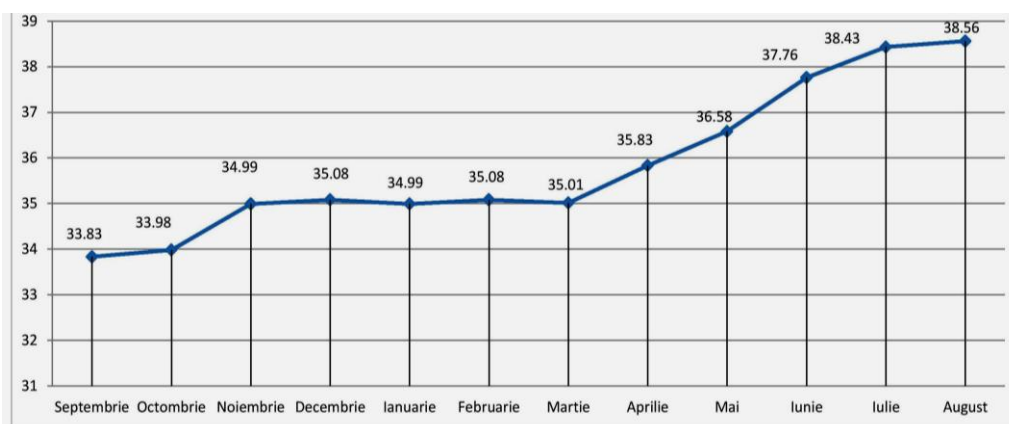


Fig. 2 Volumul creditelor neperformante în perioada septembrie 2012-august 2013, (miliarde lei) [8]

În graficul de mai jos este reprezentată rata creditelor neperformante în 10 țări ale lumii pentru anii 2008-2012. Anul 2008 reprezintă anul de bază, unde criza financiară globală încă nu își lășaseră toate urmele asupra economiei mondiale. Anul 2008 a fost critic pentru economia mondială, ceea ce se observă și prin creșterile aspre ale ratei creditelor neperformante. China este țara care a profitat cel mai mult în ultimii ani în urma crizei, datorită numeroaselor investiții reușite care rămân profitabile până în ziua de azi. Celelalte țări au avut mai puțin noroc unde economiile naționale au avut stagnări economice importante, care în unele cazuri nu și-au revenit la condițiile din anul 2008. Polonia este unica țară din Uniunea Europeană care nu a avut stagnări economice după criza financiară, însă totuși rata creditelor neperformante a suferit creșteri datorită comerțului dezvoltat cu UE și datorită politicilor monetare implementate de către Banca Națională a Poloniei cu scopul de menține inflația monedei locale. Economiiile României și a Bulgariei au avut parte de perioade grele după criză, unde rata creditelor neperformante a crescut până în anul 2012 cu 14% și respectiv 14.4%. Pentru prima dată după zeci de ani, ratele creditelor neperformante în SUA și în Marea Britanie au atins cote mai mari de 3%. Economiiile naționale au avut pierderi de sute de miliarde de dolari și sute de întreprinderi mari au dat faliment. Comparativ cu ratele creditelor neperformante al celorlalte țări analizate în tabel, rata din Republica Moldova a suferit fluctuații dure, unde această rată pe perioada a 4 ani a crescut de aproximativ 3 ori, cu circa 10 %.

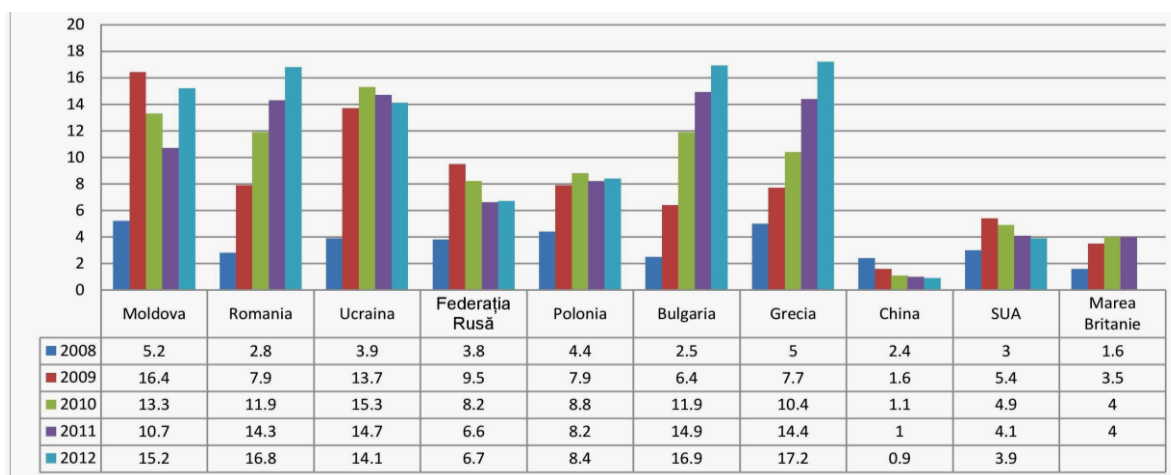


Fig. 3 Rata creditelor neperformante pe țări în perioada 2008-2012 (%) [8]

Rata creditelor neperformante este un indicator puternic ce arată situația curentă a economiei naționale, dar și al eficienței bancare. Micșorarea ratei creditelor neperformante este indirect proporțională cu creșterea economică a țării. Pentru creșterea economiei naționale singura soluție la îndemână este extinderea producției prin favorizarea și avantajarea investițiilor. Cei mai mari jucători care influențează direct și indirect economia națională este banca națională și guvernul. Deci pentru a crea o economie durabilă, rolul guvernului este maximizarea efortului asupra atragerii investițiilor și al capitalului în economia națională, iar

cel al băncii naționale este de a regula cu eficacitate și onest sistemul bancar și de a menține ratele inflației stabile.

Banca de Economii, a anunțat, încă la începutul anului curent, licitații de comercializare a gajului în valoare de aproape un miliard de lei. Banca are cea mai mare rată a creditelor neperformante, acestea fiind estimate la circa 1,3 miliarde de lei [5]. Aceasta are scoase la vânzare în prezent 86 bunuri imobile, majoritatea fiind amplasate în afara capitalei, probabil din cauza că BEM este și banca cu cele mai multe reprezentanțe în teritoriu. Celelalte bănci au o ofertă mai modestă de proprietăți imobiliare scoase la vânzare. Partea neconvenabilă pentru bănci este aceea că valoarea garanțiilor nu mai este acum aceeași care era atunci când s-au acordat creditele. Dacă datornicii renunță mult mai ușor la terenurile din proprietate, vânzarea apartamentelor, care de cele mai multe ori este realizată prin procedura de executare silită, este mai problematică, la mijloc fiind factorul psihologic care împiedică potențialul proprietar să evacueze familia întregi din apartamente executate.

Deși majoritatea băncilor admit, că prețul apartamentelor este unul negociabil, ofertele inițiale indică prețuri mai mari pentru apartamentele din capitală comparativ cu prețurile de comercializare existente pe piață. În asemenea situații, este greu de evaluat o proprietate gajată, totodată este greu de cunoscut prețurile reale ale acestor tranzacții, deoarece nu există transparență în acest sens. Căderea pieței imobiliare obliga băncile și la reevaluarea garanțiilor imobiliare aduse de companii și de către persoanele fizice pentru obținerea unui împrumut. Mai mult, micșorarea prețurilor ar putea obliga băncile să solicite clienților majorarea garanțiilor. Această situație nu încurajează băncile să recurgă la executarea silită a gajului, de aceea acestea încearcă să găsească compromisuri cu clientul datornic, micșorând rata lunară sau acordând o perioadă de grație. O bancă cu multe executări silite la activ are de suferit la capitolul imagine, care contează extrem de mult în perioada de criză.

În cazul dezvoltătorilor imobiliari, solicitarea unei garanții suplimentare nu este o soluție viabilă, mai ales atunci când resursele proprii fie sunt limitate fie sunt deja investite în proiectul imobiliar respectiv. 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. Iar dacă se ajunge la situația în care nici proiectul nu mai este viabil, nici dezvoltătorul imobiliar nu mai are resurse proprii sau nu poate aduce garanții suplimentare, băncile pot ajunge și la executarea silită sau cererea falimentului respectivului client.

Există situații în care se reevaluează în scădere proprietăți imobiliare și se solicită garanții suplimentare clientului. Menționez, că este vorba doar despre clienții care înregistrează restanțe la plata creditului. Există situații în care diferențele de reevaluare obligă băncile să treacă la executarea silită.

Reevaluarea portofoliilor de garanții a devenit o cerință importantă în anii 2010-2013, având în vedere evoluția prețurilor pe piața imobiliară și evoluția numărului de tranzacții.

În aceste condiții 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.

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.

Băncile solicită de la societățile externe 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. În cadrul instituțiilor bancare există un departament specializat care monitorizează întreaga activitate de evaluare a proprietăților imobiliare desfășurată de societățile externe. În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare 2011, se constată limitarea apelării la estimarea "valorii de vânzare forțată" care are un grad mare de subiectivism. Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, prețul într-o vânzare

forțată nu poate fi estimat în mod realist. Prețul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Prețul într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct [4].

Există păreri diferite privind procedura de executare silită, dacă aceasta poate fi considerată sau nu o vânzare forțată. Numeroși evaluatori sunt de părere că vânzarea în procedura de insolvență are elemente care să necesite estimarea pentru valorificare a valorii de vânzare forțată. De fapt, noțiunea de vânzare forțată este o combinație de termeni care dorește să precizeze că valoarea s-a estimat în situația în care schimbul are loc în alte condiții decât cele specifice valorii de piață.

Faza executării silite, 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.

Este clar, că instituția bancară care dorește ca vânzarea să se facă la valori cât mai mari poate introduce obligativitatea unei expuneri pe piață corespunzătoare, pentru a nu exista premisele unei vânzări forțate, când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.

Astfel, evaluarea în faza executării silite urmează același proces ca și evaluarea în cazul acordării creditului, cu excepția faptului că la această etapă nu este necesară valoarea de înlocuire. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Pentru evaluarea obiectelor în faza executării silite urmează să fie apreciat tipul valorii – valoarea de piață în scopul tranzacționării obiectului prin procedura de executare silită sau a “valorii de vânzare forțată” în cazul în care este cunoscut motivul constrângerilor asupra vânzătorului.

Bibliografie

1. *Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile*, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4.08.2003.
2. Legea Republicii Moldova “*Codul de executare*”, Nr. 443-XV din 24 decembrie 2004.
3. *European Valuation Standards, EVS-6th edition*, 2009.
4. *International Valuation Standards, IVS - 9th edition*, 2011.
5. <http://www.bem.md/page/4258> [Accesat la 08 noiembrie 2013].
6. http://www.eco.md/index.php?option=com_content&view=article&id=2514:mii-de-hectare-de-terenuri-scoase-la-mezat-de-ctre-bnci-vezi-aici-topul-bncilor-cu-cele-mai-multe-terenuri-gajate&catid=102:real-estate&Itemid=473 [Accesat la 15 noiembrie 2013].
7. http://bnm.md/md/credit_portofolio_structure_banking_sector_on_branches/2013 [Accesat la 18 noiembrie 2013].