

## VALOAREA PENTRU GARANȚII BANCARE

*Valeriu CAPSÎZU, Svetlana ALBU\**

*Catedra Teoria Economică și Metodologia Cercetării*

*\*Catedra Finanțe și Bănci*

The authors emphasize the differences between market value, liquidation value and mortgage value and demonstrate that mortgage value representing around 70% from the market value but not from liquidation value as affirmed by banks.

### Introducere

Odată cu sporirea veniturilor (în special pe baza remitențelor) și stabilitatea relativă a economiei din ultimii ani, apar tot mai multe și diverse oferte pentru procurarea celor necesare în baza unor împrumuturi bancare. În special se recurge la împrumuturi pentru îmbunătățirea condițiilor de trai sau dezvoltarea afacerii. Băncile, în schimbul sumelor acordate, solicită garanții că banii vor fi fructificați și rambursați. Cele mai solicitate garanții sunt bunurile imobile. De regulă, creditele acordate reprezintă 70% din valoarea estimată de către evaluatori independenți. Dar care valoare figurează în rapoartele de evaluare? Valoarea de piață a bunului imobil la data acordării împrumutului? Cu părere de rău, pentru debitori – nu. Băncile solicită estimarea valorii de lichidare a bunului. Astfel asigurându-se o dată în plus că imobilul depus în gaj în nici un caz nu va aduce prejudiciu băncii.

Standardele profesionale ale evaluării menționează existența mai multor tipuri de valori, printre care un rol aparte este acordat valorii pentru garanțiile bancare. De ce băncile nu solicită estimarea respectivei valori? Și dacă totuși suma creditului se determină în baza unei valori calculate, care ar trebui să fie aceasta?

### I. Aspecte definitorii

Standardele Internaționale de Evaluare menționează că valoarea apreciată pentru garanții bancare în esență se axează pe valoarea de piață, cu toate că în unele cazuri poate apărea necesitatea aprecierii a altui tip de valoare. Se indică faptul că uneori instituțiile bancare insistă asupra estimării valorii de lichidare sau a altei valori. În acest caz, evaluatorul trebuie să calculeze și valoarea de piață și respectiva valoare, indicând diferențele dintre acestea.

Astfel, în practică ne confruntăm cu dilema: cărei valori trebuie să-i dăm preferință: valorii de piață, valorii de lichidare sau valorii pentru garanții bancare? În Republica Moldova unele bănci solicită rapoarte de evaluare în care este determinată valoarea de piață la data respectivă, altele preferă doar valoarea de lichidare influențând în diverse moduri decizia evaluatorului.

Desigur, se va răspunde că corectă este aplicarea valorii pentru garanții bancare. Însă, cum va fi ea determinată? Prin ce se deosebește aceasta de valoarea de piață și valoarea de lichidare? Să examinăm definițiile propuse de standardele profesionale.

**Valoarea de piață** este suma estimată, pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (nepărtinitoare), după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**Valoarea de lichidare** este valoarea unei proprietăți, în cazul vânzării forțate, la care se comercializează proprietatea în virtutea unor circumstanțe constrânse pentru proprietar, într-o perioadă limitată de timp ce nu permite unui număr considerabil de cumpărători potențiali să se familiarizeze cu obiectul și cu condițiile de vânzare a acestuia.

**Valoarea pentru garanții bancare** este valoarea unei proprietăți determinată de un evaluator care efectuează o evaluare prudentă a vandabilității viitoare a proprietății, pe baza luării în considerație a aspectelor mentenabile pe termen lung ale proprietății, a condițiilor normale și a celor locale ale pieței, a utilizării curente și a utilizărilor alternative adecvate ale proprietății. Elementele speculative nu vor fi luate în considerație la stabilirea valorii ipoteci.

Deci, pentru a determina valoarea pentru garanții bancare evaluatorul va estima vandabilitatea viitoare a proprietății examinând:

- 1) aspectele mentenabile pe termen lung ale proprietății;
- 2) condițiile normale ale pieței bunului respectiv;
- 3) condițiile locale ale pieței;
- 4) utilizarea curentă a proprietății;
- 5) utilizarea alternativă a proprietății.

După cum putem observa, valoarea pentru garanții bancare nu se bazează pe corelația cerere-ofertă la data evaluării, precum valoarea de piață, nici nu corespunde situației de vânzare forțată a bunului la data evaluării, ca în cazul valorii de lichidare. Cele expuse conduc spre perceperea duală a valorii pentru garanții bancare:

- din punctul de vedere al proprietarului – este viitoarea valoare de piață, în cazul expunerii la vânzare într-o perioadă rezonabilă;
- din punctul de vedere al băncii – este viitoarea valoare de lichidare, în cazul expunerii la vânzare într-o perioadă restrânsă.

Nu o vom confunda cu valoarea de piață sau cu valoarea de lichidare la data evaluării.

## II. Metoda de calcul

Drept urmare a celor expuse, propunem modalitatea de calcul al valorii pentru garanții bancare:

**Etapa 1.** Estimarea valorii de piață la data evaluării

**Etapa 2.** Prognoza valorii de piață pentru perioadele viitoare

**Etapa 3.** Determinarea valorii viitoare de lichidare

**Etapa 4.** Determinarea valorii pentru garanții bancare.

*Valoarea de piață* (VP) la data evaluării se va determina conform metodologiei indicate în actele normative în vigoare și în standardele profesionale respective.

*Valoarea de piață din viitor* (VVP) se va axa pe studiul efectuat la prima etapă și poate fi determinată în două modalități:

a) cifra calculată prin fructificarea valorii de piață  $VVP = VP \times (1 + a)^j$ ;

b) determinarea valorii viitoare prin reconcilierea rezultatelor obținute cu ajutorul abordării prin costuri și al abordării prin venituri.

*Valoarea viitoare de lichidare* (VL) poate fi determinată, spre exemplu, prin metoda propusă de Galasiuc în baza viitoarei valori de piață. Prin metoda respectivă valoarea de lichidare este dedusă din valoarea de piață cu ajutorul unui coeficient de reducere, care depinde de perioada rezonabilă de expunere pe piață și perioada fixă (limitată). Formula de calcul este:

$$VL = \frac{VP}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{nm}},$$

în care:

VL – valoarea de lichidare;

VP – valoarea de piață;

n – numărul de ani, perioada de scont determinată ca diferența dintre perioada rezonabilă de expunere pe piață și perioada fixă (limitată);

m – periodicitatea capitalizării;

i – rata de scont anuală;

nm – numărul perioadelor de calculare a procentelor pentru termenul ce corespunde perioadei de scontare.

*Valoarea pentru garanții bancare* va fi determinată prin procedeul de actualizare a fluxurilor bănești viitoare.

## III. Dilemele practicienilor

Modalitatea de calcul propusă este, după părerea noastră, destul de simplă, explicită și acceptabilă atât pentru creditor, cât și pentru debitor.

Însă, evaluatorii trebuie să se decidă asupra unor momente extrem de importante în procesul de calcul (deoarece exercită o influență considerabilă asupra rezultatului final). În Tabelul ce urmează propunem soluțiile adecvate, din punctul nostru de vedere, unui credit ipotecar.

Tabelul 1

## Soluții pentru calculul intermediar

<i>Etapa</i>	<i>Dilema</i>	<i>Soluția</i>
<b>Etapa 2</b>	Modalitatea de prognoză a valorii de piață	În baza analizei pieței și prognozei modificării prețurilor la patrimoniul respectiv $VVP = VP \times (1 + a)^i$ , în care $a$ reprezintă rata prognozată de modificare a prețurilor în viitor
	Perioada de prognoză	Poate fi determinată în rezultatul analizei în cadrul băncilor comerciale a istoriilor creditare ale clienților insolvari
<b>Etapa 3</b>	Rata de scont pentru determinarea valorii de lichidare	Rata medie pentru depozitele bancare
<b>Etapa 4</b>	Rata de actualizare a valorii	Rata medie pentru creditele ipotecare

**4. Exemplu de calcul al valorii pentru garanții bancare**

Obiectul evaluării – imobil locativ amplasat în mun. Chișinău ce se dorește a fi utilizat pe viitor în calitate de oficiu.

**Etapa 1**

Valoarea apreciată prin metoda cheltuielilor – 88 600 Euro

Valoarea apreciată prin metoda capitalizării directe – 93 200 Euro

Valoarea apreciată prin analiza vânzărilor comparabile – 95 800 Euro

Valoarea de piață a obiectului evaluării – 93 000 Euro sau 1 512 700 lei

**Etapa 2**

Modificarea anuală a prețurilor la imobilul analogic + 10%

Perioada de prognoză – 5 ani

Valoarea viitoare de piață  $VVP = 93\ 000 (1 + 0,1)^5 = 149\ 777$  Euro

Sau

Valoarea viitoare determinată prin metoda actualizării fluxurilor de numerar – 162 400 Euro

Valoarea determinată prin metoda cheltuielilor – 142 200 Euro

Valoarea viitoare în urma reconcilierii – 152 300 Euro

Tabelul 2

## Calculul valorii viitoare de piață în funcție de perioada de prognoză

<i>Anii</i>	<i>VVP în urma reconcilierii</i>			<i>Anii</i>	<i>VVP prin fructificare, Euro</i>
	<i>VVP prin metoda cheltuielilor</i>	<i>VVP prin metoda veniturilor</i>	<i>VVP, Euro</i>		
1	99 000	102 500	100 750	1	102 300
2	110 600	113 800	112 200	2	112 530
3	112 300	131 900	122 100	3	123 783
4	130 800	144 000	137 400	4	136 161
5	142 200	162 400	152 300	5	149 777
6	154 600	175 100	164 850	6	164 755
7	168 000	193 800	180 900	7	181 231
8	182 600	207 300	194 950	8	199 354
9	198 400	226 200	212 300	9	219 289
10	215 600	240 300	227 950	10	241 218

Vom considera valoarea viitoare de piață fiind egală cu 149 777 Euro, sau 2 441 400 lei.

### Etapa 3

Perioada rezonabilă de expunere pe piață – 6 luni

Perioada fixă de expunere pe piață – 1 luni

Dobânda bancară medie pentru depozite – 16%

Coeficientul de reducere a valorii de piață  $(1 + \frac{0,16}{12})^{(6-1)} - 1,069$

Valoarea viitoare de lichidare  $(2\ 441\ 400 / 1,069) - 2\ 283\ 800$  lei

### Etapa 4

Rata pentru creditele ipotecare – 17%

Valoarea prezentă  $\frac{2283800}{(1+0,17)^5} - 1\ 040\ 900$  lei

Valoarea pentru garanții bancare – **1 040 900** lei.

### Concluzii

În urma calculelor efectuate au fost obținute următoarele valori:

valoarea de piață la data evaluării – 1 512 700 lei;

valoarea de lichidare la data evaluării  $(1512700/1,069) - 1\ 415\ 000$  lei;

valoarea pentru garanții bancare la data evaluării – 1 040 900 lei.

Astfel, valoarea pentru garanții bancare reprezintă pentru imobilul exemplificat 68,9% din valoarea de piață și 73,6% din valoarea de lichidare.

Prin urmare, **acordarea creditului ipotecar în mărime de 70% față de valoarea de piață este justificată. Iar calculul sumei împrumutului față de valoarea de lichidare reprezintă un plus de asigurare pentru băncile comerciale, imobilul fiind depus în gaj la o valoare sub cea a garanțiilor bancare.**

### Bibliografie:

1. Standarde internaționale de evaluare, ediția a 7-a, 2005.
2. SM 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții.
3. [www.anevar.com](http://www.anevar.com)
4. [www.appraishal.ru](http://www.appraishal.ru)

Prezentat la 13.10.2008