

CZU: 336.77:332.2(4-672UE)

## PRACTICA INTERNAȚIONALĂ ȘI NAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL EVALUĂRII ÎN SCOP DE GARANTARE A ÎMPRUMUTURILOR IPOTECARE

*Carolina VOLOSATÎ*

*Universitatea Tehnică din Moldova*

Evaluarea corectă și transparentă a proprietății este esențială pentru creditarea ipotecară. În acest sens, evaluarea proprietății reprezintă unul dintre elementele de bază ale sistemului ipotecar. În articol este descris cadrul de reglementare al Uniunii Europene referitor la evaluarea proprietății în scop de garantare a împrumuturilor, fiind analizată și practicile de evaluare în scop de garantare a împrumuturilor în diferite țări și la nivel local.

*Cuvinte-cheie: evaluare, credit ipotecar, valoare de piață, valoare ipotecară, risc.*

### INTERNATIONAL AND NATIONAL PRACTICE ON THE VALUATION OF PROPERTY FOR MORTGAGE LOAN GUARANTEE

Correct and transparent property valuation is essential to the mortgage loan, in this sense property valuation is one of the major blocks of the mortgage system. This article describes the European Union (EU) regulatory framework specific to property valuation for loan purposes, as well as an analysis of valuation practices for loan purposes in different countries and also at the local level.

*Keywords: valuation of property, mortgage loan, market value, loan value, risk.*

### Introducere

Creditarea ipotecară este mecanismul principal utilizat în multe țări pentru finanțare. Cu toate acestea, creditul ipotecar poate genera și riscuri pentru consumatorii care recurg la împrumuturi, precum și pentru instituțiile de credit care iau decizii de creditare. O modalitate de asigurare că riscurile potențiale asociate creditării ipotecare sunt gestionate în mod adecvat reprezintă valoarea și prețul obiectului ipotecat. Estimarea obiectivă a valorii bunului imobil reprezintă fiabilitatea împrumutului pentru toți participanții pieței: stat, creditori, debitori, investitori [1, p.56].

Istoria crizelor financiare și bancare la nivel internațional și național arată rolul crucial pe care îl are evaluarea pentru garantarea unui împrumut în gestionarea eficientă a riscurilor creditare. În acest scop, Parlamentul European și alte organisme în domeniu au elaborat o serie de inițiative legislative menite să restabilească stabilitatea financiară. Aceste noi reguli au implicații semnificative nu doar pentru piețele financiare garantate cu ipotecă, ci și pentru evaluarea proprietăților în scopuri creditare, care joacă un rol fundamental în managementul riscurilor ipotecare.

Criza economică a subliniat importanța transparenței, acurateței și coerenței în ceea ce privește evaluarea proprietății în scopul garantării împrumuturilor. Doar atunci când procesul de evaluare va răspunde acestor cerințe în ceea ce privește metodologiile și tehnicile, independența și calificările profesionale ale evaluatorului, creditorii ipotecari vor putea să-și aprecieze cu exactitate riscul de credit și să-și calculeze în mod adecvat cerințele de capital [2, p.4].

Cele mai importante acte legislative al UE care au relevanță pentru evaluarea proprietății includ:

1. **Directiva privind creditul ipotecar (MCD)** – Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr.1093/2010.
2. **Regulamentul privind cerințele de capital (CRR)** – Regulamentul nr.575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr.648/2012. El stabilește cerințele prudențiale pentru bănci, le obligă să-și păstreze lichiditatea și rezerve de capital suficiente.

De asemenea, în 2016 Autoritatea bancară europeană (EBA) a venit cu careva propuneri în cadrul unui Raport privind bunele practice de credit ipotecar.

Directiva din 2014 (MCD) reprezintă primul pas către crearea unei piețe a creditelor ipotecare cu un nivel ridicat al protecției consumatorilor și, pe lângă regulile privind evaluarea informațiilor și bonității consumatorilor,

include și principii de conduită comercială și standarde de calitate, abordează și evaluarea proprietății pentru toți creditorii din UE.

O relevanță deosebită are *articolul 19*, care se focusează în mod special asupra evaluării proprietății și conține cerințe minime privind standardele de evaluare și calificările personale.

*Articolul 19* al Directivei stipulează că „Statele membre se asigură că pe teritoriul lor sunt elaborate standarde fiabile de evaluare a bunului imobil rezidențial în vederea împrumuturilor ipotecare. Statele membre impun creditorilor să se asigure că respectivele standarde sunt utilizate atunci când evaluarea unui bun este efectuată de o parte terță. Statele membre se asigură că evaluatorii interni și externi care realizează evaluări ale bunurilor imobile sunt competenți din punct de vedere profesional și suficient de independenți în raport cu procesul de subsciere a creditului pentru a efectua o evaluare imparțială și obiectivă, care să fie păstrată pe un suport durabil, iar o copie a acesteia să fie păstrată de creditor”.

*Articolul 26* al Directivei adaugă că este important ca bunul imobil rezidențial să fie evaluat corect înainte de încheierea contractului de credit, mai ales atunci când evaluarea afectează obligația reziduală a consumatorului, în caz de neplată. *Prin urmare, statele membre ar trebui să se asigure că sunt în vigoare standarde de evaluare fiabile*. Pentru a fi considerate fiabile, standardele de evaluare ar trebui să țină seama de standardele de evaluare recunoscute la nivel internațional, în special de cele elaborate de Comitetul Internațional pentru standarde de evaluare (IVSC), de Grupul european al asociațiilor de evaluatori (TEGoVA) sau de Institutul regal al experților-supraveghetori (RICS).

Regulamentul privind cerințele de capital (CRR) se aplică instituțiilor de credit și fondurilor de investiții și vizează reducerea probabilității de insolvabilitate a băncilor, reintroducerea cadrului Basel III în ceea ce privește măsurarea capitalului și standardele de capital, prin stabilirea unor reguli cuprinzătoare pentru calcularea cerințelor de capital, printre altele, privind expunerile la risc garantate de bunuri imobile, inclusiv de ipoteci.

*Articolul 4* al CRR definește drept bază de evaluare *valoarea ipotecară* (mortgage lending value) și *valoarea de piață* (market value) pentru prima dată într-un cadru UE și articolul joacă un rol central în practica evaluărilor în scopuri de garantare a împrumuturilor.

*Valoarea ipotecară (MLV)*, conform *art.4 par.74* al Regulamentului, reprezintă „*valoarea bunurilor imobile stabilită printr-o evaluare prudentă a valorii de piață viitoare a bunurilor, ținând seama de aspectele sustenabile pe termen lung legate de bunuri, de condițiile de piață normale și locale, de utilizarea curentă și de eventualele utilizări alternative ale bunurilor*” [4]. Valoarea creditului ipotecar este recunoscută de Parlamentul European ca bază de evaluare pentru calculul expunerilor ponderate la risc ale instituțiilor de credit garantate cu ipoteci asupra bunurilor imobile. Mai exact, instituțiile recunosc bunurile imobile ca o garanție sau ca o metodă de diminuare a riscului [5, EVS2 § 7.2.2].

În *articolul 229 alin.(1)* Regulamentul prevede principiile de evaluare a altor garanții reale eligibile, în cadrul abordării bazate pe modele interne de rating: „În cazul garanțiilor sub forma proprietăților imobiliare, garanția trebuie evaluată de un evaluator independent la valoarea de piață sau la o valoare mai mică. Instituția trebuie să solicite evaluatorului independent să formalizeze valoarea de piață în mod clar și transparent. În schimb, în statele membre care au stabilit, prin dispoziții legislative sau de reglementare, criterii riguroase de evaluare a valorii ipotecare, proprietatea poate fi evaluată de un evaluator independent la o valoare mai mică sau egală cu valoarea de piață. Instituțiile trebuie să solicite evaluatorului independent să nu ia în considerare elementele speculative în evaluarea valorii ipotecare și să formalizeze această valoare într-un mod clar și transparent. Valoarea garanției este valoarea de piață sau valoarea ipotecară, redusă corespunzător pentru a reflecta rezultatele monitorizării solicitate la articolul 208 alineatul (3) și pentru a ține seama de existența oricăror creanțe cu rang prioritar asupra proprietății” [4].

Valoarea ipotecară este înțeleasă de autoritățile de supraveghere bancară ca un instrument de gestionare a riscurilor unde sunt luate în considerare doar aspectele pe termen lung și lipsesc speculațiile [5, EVS2 § 7.2.2].

Autoritatea bancară europeană (EBA) la momentul studiului elaborează proiecte de standarde tehnice (RTS) de reglementare pentru a specifica criteriile riguroase de evaluare a valorii creditului ipotecar. Până la publicarea lor se recomandă pentru estimarea valorii ipotecare instrucțiunile prevăzute de EVS în *EVGN2 § 5 Application of Mortgage Lending Value*.

Conceptul de valoare ipotecară are o valoare deosebită în unele țări europene, mai ales în cazul creditării pe termen lung. Este considerată drept o metodă de gestiune a riscului pentru organizațiile de credit. Anume acest tip de valoare ia în considerare cerințele de asigurare împotriva riscurilor creditare.

Dacă e să analizăm standardele europene și internaționale de evaluare, putem constata următorul fapt. **Standardele internaționale de evaluare – IVS 310** prevăd că tipul valorii, care urmează a fi specificat în cazul garantării împrumutului, în mod normal va fi *Valoarea de piață*. De asemenea, standardele internaționale prevăd că, deși unii creditori cer evaluări făcute pe ipoteza unei vânzări forțate sau impun o limită de timp pentru cedarea ipotetică a proprietății imobiliare, însă deoarece impactul asupra prețului al oricărei constrângeri privind perioada de marketing va depinde de situațiile existente la data când vânzarea are loc, nu este realist să se facă speculații asupra prețului care ar putea fi obținut, fără cunoașterea prealabilă a acestor situații. O evaluare se poate face pe baza unor ipoteze speciale definite, precizate în Sfera misiunii de evaluare. În astfel de cazuri trebuie făcută o precizare că valoarea va fi valabilă numai la data evaluării și că nu poate fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, precum și situațiile de vânzare pot fi diferite [6, p.116].

**Standardele europene de evaluare (EVS) EVGN 2** prevăd ca în caz de garantare a împrumutului să fie determinată *Valoarea ipotecară (MLV)*.

EVS evidențiază importanța evaluării pentru garantarea împrumutului, și anume – estimarea valorii ipotecare (MLV) nu doar din motive evidente de prudență comercială în împrumuturi, dar și în conformitate cu standardele care respectă *Basel III* (un acord care reglementează structurile de credit aplicate instituțiilor de credit din UE), cu *Directiva 2013/36* privind cerințele de capital și cu *Regulamentul nr.575/2013* al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr.648/2012 [5, EVGN 2 art.1.2].

Conceptul de valoare ipotecară are o importanță deosebită în ultima perioadă. Spre exemplu, **Standardele britanice ale RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors), care adoptă Standardele internaționale și sunt conforme cu acestea, pe 1 martie 2018 adoptă un ghid al Standardelor profesionale RICS privind evaluarea în scopul creditării ipotecare „*Bank lending valuations and mortgage lending value*” *1st edition*, unde se prevede că principala alternativă a valorii de piață în caz de împrumuturi garantate cu ipotecă o reprezintă *Valoarea ipotecară (MLV)*.

Standardele RICS la fel fac referire la legislația europeană, care recomandă estimarea acestui tip de valoare pentru garantarea unui împrumut ipotecar. De asemenea, dau explicații privind diferența dintre valoarea la un moment dat de timp și valoarea unui imobil pe termen lung [7].

După cum se observă după criza financiară postglobală, autoritățile de reglementare și alte părți interesate acordă mai multă atenție bunurilor și evaluării bunurilor în caz de creditare ipotecară.

Dacă e să analizăm situația de pe piața Republicii Moldova, observăm următoarea tendință: în practică băncile definesc valoarea garanției ca derivat al valorii de piață, aplicând coeficienți de scădere. De asemenea, observăm că *valoarea pentru garantarea împrumutului se egalează cu valoarea de lichidare*. Conceptul de valoare ipotecară nu poate fi echivalat cu valoarea de lichidare. Valoarea ipotecară este necesară pentru evaluarea inițială a bunului imobil ce servește drept garanție în cadrul contractului de împrumut și ia în considerare riscurile de modificare a valorii pe întreaga durată a împrumutului. Valoarea de lichidare, însă, se determină în cazul în care obiectul evaluării urmează să fie înstrăinat într-o perioadă mai mică decât perioada obișnuită de expunere a obiectelor similare [8].

Ca concept juridic, evaluarea pentru garantarea împrumutului se regăsește în *Codul civil al Republicii Moldova* [9] și în *Legea cu privire la ipotecă*, nr.142- XVI din 26 iunie 2008 [10]. În conformitate cu art.462 din Codul civil, „valoarea de piață și de înlocuire a obiectului ipotecii trebuie să fie stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de către un evaluator, în conformitate cu legislația privind activitatea de evaluare”.

Totuși, instituțiile creditoare de la noi, pe lângă valoarea de piață, cer și estimarea unei valori suplimentare a valorii de lichidare a bunului imobil [11]. Astfel, automat apare ideea că instituțiile nu sunt interesate de valoarea reală a bunului imobil, ci de lichiditatea acesteia și de 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 mărimii coeficientului de lichidare nu este stabilită în mod normativ, ci la discreția băncilor, ceea ce permite încălcarea principiului separării riscurilor financiare și colaterale.

Conceptul de Valoare ipotecară și cel de Valoare de piață sunt definite de către UE și în unele țări prin lege sau prin regulamente naționale. Este dificil a clasifica țările în cele care utilizează valoarea de piață și cele care utilizează valoarea ipotecară, deoarece multe dintre acestea practică ambele tipuri în funcție de scopul evaluării și/sau de client [7].

În continuare vom efectua o analiză a sistemelor de evaluare a proprietăților pentru garantarea împrumutului în diferite țări ale lumii, și anume – din punctul de vedere al cadrului de reglementare, al bazei de evaluare și LTV (Loan to value).

Tabelul 1

**Tipuri de valori pentru garantarea împrumutului prevăzute de legislația internațională și de legislația națională**

Sursa	Valoarea	Definiție	Altele
<i>Standardele internaționale de evaluare (IVS)</i>	Valoarea de piață (VP)	VP–Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrânsă.	Evaluarea se poate face pe baza unor ipoteze speciale definite, precizate în Sfera misiunii de evaluare. În astfel de cazuri trebuie făcută o precizare că valoarea va fi valabilă numai la data evaluării și că nu poate fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile de vânzare pot fi diferite.
<i>Standardele europene de evaluare 2016 EVS</i>	Valoarea ipotecară (MLV)	MLV 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.	Standardele europene evidențiază importanța evaluării pentru garantarea împrumutului, și anume – estimarea valorii ipotecare (MLV) nu doar din motive evidente de prudență comercială în împrumuturi, dar și în conformitate cu standardele care respectă <i>Basel III</i> (un acord care reglementează structurile de credit aplicate instituțiilor de credit din UE). MLV conform EVS
<i>Standardele britanice ale RICS</i>	Valoarea ipotecară (MLV)		
<i>Regulamentul nr. 575/2013 al Parlamentului European (CRR)</i>	Valoarea ipotecară (MLV)		
<i>Alianța Industriei Proprietăților din Marea Britanie (API) anul 2017</i>	Valoarea de piață ajustată (AMV)	AMV reprezintă o abordare empirică care pornește de la poziția că valoarea imobilelor comerciale (CRE) urmează o tendință pe termen lung.	În cadrul abordării AMV, valoarea de piață a bunului este ajustată în direcția descreșterii (sau a creșterii) sale pentru a reflecta gradul în care piața imobilelor se situează deasupra (sau sub) nivelul tendinței de lungă durată a pieței, ceea ce și reprezintă în sine „ajustarea pieței”.
	Valoarea investițională (VI)	VI este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.	Conform IVS
	Valoarea ipotecară (MLV)	Conform EVS, RICS, Regulamentul nr. 575/2013 al Parlamentului European (CRR)	Scopul MLV este de a determina o valoare pe care activul poate să o mențină cu un nivel înalt de probabilitate pe parcursul perioadei considerate (de obicei, pe parcursul perioadei împrumutului), în scopul asigurării unui nivel înalt de certitudine că împrumutul va putea fi rambursat din valoarea activului.
<b>Legislația națională</b>			
Sursa	Valoarea	Definiție	
Legea cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002	Valoarea de piață (VP)	VP – sumă estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrânsă.	
Cerințele băncilor naționale (SM 249:2004)	Valoarea de lichidare (VL)	VL (sau valoarea de vânzare forțată) – valoarea patrimoniului în cazul în care obiectul evaluării este sau urmează a fi înstrăinat într-o perioadă de timp foarte scurtă și în condiții de expunere pe piață diferite de cele necesare pentru a obține cel mai bun preț de piață.	

Tabelul 2

## Reglementarea în domeniul evaluării pentru garantarea împrumutului

Țara	Cadrul de reglementare în domeniul evaluării pentru garantarea împrumutului (prezența standardelor)	Baza de evaluare	Loan to value <sup>1</sup>	Remarcă
Belgia	Nu există încă un decret regal în această privință.	Nu există un anumit tip de valoare. Ca bază al evaluării este devizul de cheltuieli.	Între 60 și 80% din valoarea imobilului ipotecat.	În majoritatea cazurilor, evaluarea proprietății este realizată de un creditor în baza valorii menționate în contractul de vânzare-cumpărare, într-un document de licitație, un deviz de cheltuieli sau în alte documente.
Bulgaria	Legea privind evaluatorii independenți. Conform art.22, paragraful 35 din Legea privind evaluatorii independenți, Camera de evaluatori independenți asigură și reglementează profesia de evaluator independent și stabilește standardele de evaluare. Începând cu 1 ianuarie 2014, au fost dezvoltate și adaptate <i>Standardele internaționale de evaluare IVSB</i> și acestea sunt obligatorii.	Valoarea de piață	Nu mai mult de 80% din valoarea de piață pentru proprietățile rezidențiale și nu mai mult de 60% din valoarea de piață pentru alte imobile.	Valoarea de piață este determinată utilizând abordarea de piață. Valoarea creditului este determinată reieșind din valoarea de piață. Unele bănci cer un tip de valoare suplimentară cunoscută ca Valoarea de piață ajustată.
Croația	Legea privind evaluarea imobiliară, adoptată la 3 iulie 2015. Legea se referă la evaluarea tuturor proprietăților imobiliare pentru diferite scopuri.	Valoarea de piață	Nu se cunoaște.	
Cehia	Regulile de bază privind evaluarea proprietății sunt descrise în Legea nr.151/1997 (COLL) și în Legea nr.190/2004 privind obligațiunile. Însuși sectorul bancar a emis Standarde ale activității bancare: „Standarde de evaluare a proprietății imobiliare pentru nevoile de evaluare ale instituțiilor financiare”.	Valoarea de piață, valoarea ipotecară, valoarea gajului (Pledge Value)	În curs de revizuire, la moment nu mai mult de 70% din valoarea ipotecară (MLV).	Valoarea ipotecară/valoarea gajului ia în considerare calitățile permanente ale bunului imobil și calitățile pe termen lung, precum și influența condițiilor de pe piață asupra evoluției viitoare preconizate. Valoarea gajului nu trebuie să depășească valoarea de piață.
Danemarca	Există Standarde și o Lege privind evaluarea bunurilor imobile emise de Autoritatea daneză de supraveghere financiară.	Valoarea de piață	Nu există careva limite.	Legea înaintează cerințe detaliate privind modul de determinare a valorii de piață. Pentru garantarea împrumutului este specificat că evaluarea trebuie să țină cont de riscul modificării pieței.

<sup>1</sup> Raportul Loan to value, sau LTV, este un indicator folosit în industria bancară și reflectă ponderea valorii creditului în totalul valorii de piață a garanției. Indicatorul are o însemnătate deosebită în special în cazul creditelor imobiliare, deoarece stabilește valoarea maximă a creditului pe care o bancă sau instituție financiară este dispusă să-l acorde unui debitor. De asemenea, indicatorul este în corelație directă cu nivelul aportului propriu sau avansul pe care împrumutatul este obligat să-l aducă pentru a putea efectua tranzacția.

Germania	Legea Pfandbrief din 2006 care specifică normele privind evaluarea proprietății în scopuri de creditare. Regulamentul privind principiile estimării valorii de piață a proprietății (ImmoWertV), care a intrat în vigoare în 2010 și reprezintă un ghid de aplicare a abordărilor pentru estimarea valorii de piață.	Valoarea ipotecară (MLV)	Limitele LTV reprezintă 60 % atât pentru proprietățile rezidențiale, cât și pentru alte tipuri de proprietăți.	Valoarea ipotecară nu trebuie să depășească valoarea de piață și trebuie să ia în considerare caracteristicile proprietății pe termen lung.
Grecia	Legea 4152/2013, art.41, care prevede că evaluatorii trebuie să respecte Standardele europene de evaluare sau cele internaționale și Codul de conduită internațional.	Valoarea de piață	80% pentru proprietățile rezidențiale și 60% pentru celelalte tipuri de proprietăți.	Estimarea valorii proprietăților trebuie să fie efectuată de către un evaluator independent la valoarea de piață și trebuie repetată în fiecare an în ceea ce privește proprietățile comerciale și la fiecare trei ani în ceea ce privește proprietățile rezidențiale.
Ungaria	Activitatea de evaluare este reglementată de un decret emis de Ministerul Finanțelor (25/1997), care determină procesul de evaluare pentru toate tipurile de proprietăți. De asemenea, toate băncile din Ungaria trebuie să dispună de Regulamente interne privind evaluarea bunurilor imobile pentru garantarea împrumuturilor. Banca Națională a Ungariei a emis recomandări (Nr.4/2014) care să stimuleze atenuarea riscurilor bunurilor imobile aflate în garanții ipotecare.	Valoarea de piață și valoarea ipotecară (MLV)	70% pentru proprietățile rezidențiale și 60% pentru celelalte tipuri de proprietăți din valoarea ipotecară.	Decretul Ministerului Finanțelor prevede ca valoarea ipotecară să țină cont de toate riscurile aferente valorii proprietății pe termen lung. Să se țină cont de costurile de vânzare și conservare a obiectelor în proces de executare.
Irlanda	Există un instrument statutar S142 2016, care include acceptarea IVS, EVS Tegova și a standardelor RICS.	Valoarea de piață	75% pentru proprietățile rezidențiale și 60% pentru celelalte tipuri de proprietăți.	
Italia	Legea privind evaluarea proprietății care, prin art.120, împuternicește Banca Națională a Italiei să emită un cadru de reglementare specific, Circulara nr.285 din 17 decembrie 2013. Circulara permite instituțiilor de credit să aplice standardele acceptate pe plan internațional IVS și EVS.	Valoarea de piață	Maximum 80% pentru proprietățile rezidențiale și 60% pentru celelalte tipuri de proprietăți.	
Polonia	Legea privind obligațiunile garantate cu ipotecă și actul privind managementul imobiliar.	Valoarea de piață este folosită de băncile universale. Valoarea ipotecară este folosită de băncile ipotecare.	Maximum 80% pentru proprietățile rezidențiale și 60% pentru celelalte tipuri de proprietăți.	Există recomandări emise de Autoritatea poloneză de supraveghere financiară privind regulile de estimare a valorii ipotecare. Aceasta conține aspecte generale, reguli de evaluare, analiza rentabilității pe termen lung a unei proprietăți etc.

Portugalia	Legea nr 153./2015 definește standardele de evaluare pentru sistemul financiar.	Valoarea ipotecară	Limita maximă de 80% pentru toate tipurile de proprietăți.	
Spania	Norma ECO 805/2003, publicată în 2003, standardele profesionale emise de Asociația spaniolă a evaluatorilor (AEV), care stabilesc cerințe suplimentare considerate importante de către membrii săi și sunt încorporate pe larg în procesele de evaluare ipotecară spaniole.	Valoarea ipotecară (MLV)	Nu există careva limite, totuși există un plafon al LTV de maximum 95%, care demonstrează eligibilitatea garanției.	Spania se consideră a doua cea mai importantă piață cu obligațiuni garantate care adoptă valoarea ipotecară.
Suedia	Legea SFS 2016 și Regulamentul FSA, care se bazează pe IVS, EVS și nstandardele RICS.	Valoarea ipotecară	Limita maximă pentru proprietățile rezidențiale este de 75%, pentru cele agricole – de 70%, pentru celelalte tipuri de proprietăți – de maximum 60%.	
România	Standardele de evaluare a bunurilor imobile Anevar, revizuite anual. SEV 310 „Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului” reprezintă o adaptare a IVS 310.	Valoarea de piață	Limita maximă este de 80% pentru proprietățile rezidențiale și de 70% pentru proprietățile comerciale.	La moment se efectuează corectări asupra GEV 530 determinarea valorii pe termen lung a unei proprietăți imobiliare, care va servi drept bază pentru valoarea creditelor ipotecare.
Marea Britanie	Există norme naționale de reglementare MIPRU: 1.3.2R, care prevăd că evaluarea bunurilor se va efectua în baza IVS, EVS (Tegova) și conform standartelor RICS.	Valoarea de piață și valoarea ipotecară din 1 martie 2018	Limita maximă este de obicei de 75%.	Începând cu 1 martie 2018, Standardele RICS recunosc valoarea ipotecară (MLV) drept valoare pentru garantarea împrumuturilor ipotecare.
Rusia	Standardul federal de evaluare „Evaluarea în scopuri de garantare ipotecară”, ФСО №9 din 01.06.2015.	Valoarea de piață și valoarea de lichidare	Nu se cunoaște.	Determinarea valorii de lichidare se efectuează în conformitate cu Standardul federal de evaluare ФСО №12 „Estimarea valorii de lichidare”, aprobat în noiembrie 2016.
Ucraina	Activitatea este reglementată de un set de legi ale Parlamentului Ucrainei, precum și de decrete emise de Banca Națională a Ucrainei și de Cabinetul de Miniștri al Ucrainei. Există sandarde naționale de evaluare a proprietății.	Valoarea de piață și valoarea de lichidare. Băncile folosesc și un tip suplimentar intern pentru determinarea valorii garanției – „Valoarea de acceptare”.	Nu se cunoaște.	



**Concluzii**

1. Supraestimările proprietăților în caz de împrumuturi garantate au fost identificate ca una dintre cauzele majore ale instabilității financiare. De aceea, cercetările UE au vizat identificarea abordărilor de evaluare alternative pentru minimizarea riscurilor creditare în funcție de valoarea pe termen lung a proprietății. Au început să fie efectuate analize privind dezvoltarea conceptului de valoare pe termen lung.
2. Inițiativele de a privi dintr-un alt punct de vedere evaluarea pentru garantarea împrumutului de către agențiile de reglementare și supraveghere înseamnă, de fapt, că evaluarea proprietăților imobiliare este recunoscută ca instrument important de gestiune a riscurilor.
3. Reieșind din activitățile de ultimă oră ale diferitor organisme europene în domeniul evaluării pentru garantarea împrumutului, în viitorul apropiat se așteaptă evoluții semnificative în acest domeniu în diferite țări.
4. La nivel național, conceptul de valoare pentru garantarea împrumutului este utilizat în mod activ în practica de creditare, însă până astăzi el nu este standardizat, nu există o definiție clară, precum nu există nici aspecte metodologice de determinare a acesteia.

**Referințe:**

1. ГРУДЦЫНА, Л.Ю. *Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства: юридическая справка.* Эксмо, 2006. 368 с.
2. Study on the valuation of property for lending purposes 2017. European mortgage federation-european covered bond council. <https://hypo.org/emf/>
3. Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr.1093/2010.
4. Regulamentul nr.575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ro/TXT/?uri=celex:32013R0575>
5. TEGOVA: European Valuation Standards: eight edition 2016. [www.tegova.org](http://www.tegova.org)
6. Standarde internaționale de evaluare: ediția a 9-a 2011: [www.anevar.com/standarde\\_internationale.php](http://www.anevar.com/standarde_internationale.php)
7. Royal Institution of Chartered Surveyors professional standards and guidance: Bank lending valuations and mortgage lending value: 1-st edition 2018. <https://www.rics.org/uk/>
8. ФЕДОТОВА, М.А., РОСЛОВ, В.Ю., ЩЕРБАКОВА, О.Н., МЫШАНОВ, А.И. *Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации.* Москва: Финансы и Статистика, 2008.
9. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.82-86.
10. Legea cu privire la ipotecă, nr.142 din 26.06.2008. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2008, nr.165-166 din 02.09.2008.
11. Standard Moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău. Departamentul „Moldova - Standard”, 2004.

**Date despre autor:**

**Carolina VOLOSATII**, asistent universitar, Universitatea Tehnică a Moldovei.

**E-mail:** volosatii.carolina@gmail.com

**ORCID:** 0000-0002-2306-7211

*Prezentat la 06.09.2019*