

Raport de deplasare la conferința “EVS 2025 - Evaluarea agricolă într-o lume în schimbare. Climă, geopolitică, tehnologie, piață” din 22 martie 2024 la Lisabona, Portugalia

Participanți: 2 persoane (AGCC și IP CBI)

Pe data de 22 martie 2024, în Lisabona, Portugalia, a avut loc conferința organizată de TEGOVA-ASAVAL-CAAV.

Subiectul principal al conferinței a fost “EVS 2025 - Evaluarea agricolă într-o lume în schimbare. Climă, geopolitică, tehnologie, piață”.

Din Republica Moldova, au participat șefa Secției evaluarea bunurilor imobile din cadrul AGCC, și șeful Direcției de analiză și elaborare a modelelor din cadrul I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile.

Scopul vizitei a fost de a discuta următoarele subiecte, care au constituit agenda conferinței:

1. Geopolitica, tehnologia și clima: factori cheie în orientarea EVS;
2. Revizuirea Notei de orientare pentru EVS 2025;
3. O privire asupra pieței terenurilor agricole din Europa;
4. Fonduri de investiții imobiliare - Studiul de caz al agriculturii regenerative;
5. Abordarea prin piață. Evaluarea proprietăților din zona rurală din Marea Britanie;
6. Abordarea prin venit;
7. Piața terenurilor agricole din Bulgaria;
8. Particularitățile evaluării bunurilor imobile din sectorul agricol. O privire de ansamblu a Italiei;
9. O perspectivă baltică - Evaluarea bunurilor imobile cu destinație agricolă și forestieră în Letonia;
10. Provocările legate de irigații în sudul Portugaliei și impactul asupra valorii terenurilor;
11. Gestionarea durabilă a terenurilor - o nouă abordare;
12. Agricultură de precizie.

Moderatorul conferinței, Krzysztof Grzesik REV FRICS, președintele TEGOVA, a deschis evenimentul cu un cuvânt de salut. Acesta a evidențiat că EVS 2025 nu se va limita doar la integrarea noii legislații UE în practica de evaluare, ci va aborda și cerințe noi sau revizuite pentru evaluarea proprietăților imobiliare agricole.

Aceasta este o activitate cu o vechime considerabilă, dar cu o importanță economică în creștere, în contextul schimbărilor geopolitice și climatice. Toate aceste aspecte vor fi tratate în detaliu în ediția extinsă a „Cărții Albastre”.

În cadrul conferinței, s-au desfășurat următoarele prezentări, evidențiind aspectele esențiale:

1. Geopolitica, tehnologia și clima: factori cheie în orientarea EVS (prezentarea a fost realizată de Paulo Barros Trindade, Președintele ASAVAL și Membru al Consiliului de Administrație al TEGOVA). Într-un context geopolitic tensionat și cu schimbări climatice semnificative, conflictele și adaptarea la noile condiții climatice pot avea un impact major asupra agriculturii, afectând valorile terenurilor agricole și producția, și crescând riscurile pentru fermieri.

Tehnologia, inclusiv senzorii și tehnologia informației, a transformat practicile agricole, iar Uniunea Europeană joacă un rol important în susținerea dezvoltării acestor tehnologii, cu o rată de creștere care se apropie de cea a Statelor Unite.

Adaptarea la schimbările climatice pentru a asigura securitatea alimentară este o provocare majoră, necesitând inovație în soiurile de culturi rezistente la climă și practici agricole durabile. Geopolitica, schimbările climatice și tehnologia sunt factori cheie în evaluarea agricolă, constituind baza pentru elaborarea notei de orientare EVS 2025.

2. Revizuirea Notei de orientare pentru EVS 2025 (prezentarea a fost realizată de Jeremy Moody, secretar al CAAV și vicepreședinte al Comitetului european pentru standarde de evaluare).

Agricultura europeană este diversificată, cu diferite tipuri și structuri de la Malta la Finlanda și de la Irlanda la Ucraina, uneori variind semnificativ și în cadrul unei țări. Spre deosebire de alte industrii, agricultura implică utilizarea terenului și se confruntă cu provocări emergente semnificative, cum ar fi gestionarea riscurilor, adaptarea la schimbări și răspunsul la schimbările climatice. Apa, atât din punct de vedere a cantității, cât și a calității, constituie o problemă centrală. Tehnologia joacă un rol crucial în industria agricolă, îmbunătățind eficiența și productivitatea fermelor și furnizând date valoroase pentru tranzacțiile imobiliare.

Standardele Europene de Evaluare (EVS1-5) sunt relevante și aplicabile în evaluarea terenurilor agricole, similar cu alte tipuri de proprietăți imobiliare. În ceea ce privește secțiunea principală a “EVS 2025 - Agricultură”, procesul de redactare a progresat semnificativ și va fi supusă analizei în cadrul Adunării din București, programată pentru luna mai.

3. O privire asupra pieței terenurilor agricole din Europa (prezentarea a fost realizată de Jonathan Griffiths, șeful Departamentului Agricultură și Silvicultură Internațională la Savills). Conform Savills Global Farmland Index, cele mai scumpe terenuri agricole se identifică în Europa de nord-vest, în timp ce cele din Europa Centrală și de Est sunt încă la un nivel de preț redus, oferind potențial de creștere, iar în Europa de Sud, creșterea este lentă, dar volatilitatea este scăzută. Prețurile sunt influențate de factori precum productivitatea agricolă, densitatea populației, mediul de afaceri, oferta de bani și politica guvernamentală.

Un studiu de caz arată o diferență semnificativă între valorile terenurilor agricole din Polonia și Germania (la granița dintre cele două țări, prețul mediu pentru un hectar în Germania este de 21.050 euro, în timp ce în Polonia, pentru un teren cu caracteristici similare, prețul mediu este de 7.200 euro pe hectar). În Danemarca, prețurile terenurilor agricole nu au crescut în mod corespunzător, în ciuda performanțelor bune ale agriculturii. În Portugalia, dezvoltarea sistemelor de irigații a stimulat creșterea valorii terenurilor agricole.

Uniunea Europeană este cel mai mare producător agricol la nivel global, dar se confruntă cu provocarea creșterii cererii mondiale de alimente și a resurselor limitate de teren agricol. Conform UN FAO, populația și consumul de alimente și carne vor crește până în 2080, în timp ce terenul arabil per capita va scădea. 4. Fonduri de investiții imobiliare - Studiul de caz al agriculturii regenerative (prezentarea a fost realizată de Ben Stafford, CEO al Regenerate Asset Management). Regenerate Asset Management este un investitor activ în agricultură, implicat în toate etapele, de la producție la distribuție. Un studiu efectuat de O. M. Smith în anul 2020 a arătat că agricultura organică crește biodiversitatea cu 34% și profiturile cu 50%, comparativ cu terenurile cultivate convențional, chiar dacă productivitatea este cu 18% mai mică. Bureții de carbon permit apei să intre în sol mai încet, ceea ce susține plantele pentru o perioadă mai lungă, filtrează apa, previne scurgerea solului / pierderea de nutrienți. O creștere de 1% în materia organică poate reține 170.000 litri de apă/ ha, echivalentul a 17 mm de ploaie. Valoarea terenurilor europene este afectată de disponibilitatea apei, de exemplu în Iberia, terenurile irigate pot fi de 2-5 ori mai scumpe decât terenurile aride. Regenerate Asset Management colaborează cu UnderstandingAg din SUA pentru a oferi consultanță fermelor din portofoliul său, subliniind importanța și potențialul agriculturii regenerative ca investiție durabilă.

5. Abordare prin piață (prezentarea a fost realizată de Andrew Coney, Președintele Comitetului Executiv al CAAV). Piața rurală din Marea Britanie este diversificată, cu o gamă largă de proprietăți, de la moșii mari până la pajiști pentru ponei. În perioada postbelică, aproximativ 263.000 de hectare (650.000 de acri) erau tranzacționate anual. În anii 2000, această cifră a scăzut la 65.000 de hectare (165.000 de acri), iar în anii 2020, a scăzut și mai mult la 50.000 de hectare (125.000 de acri). Sondajul RICS-RAU Rural Land din 2020 arată că au avut loc 440 de tranzacții (12 000 ha și 400 mln £), cu o valoare medie de preț de 32 045 £/ha (media ponderată: 25 674 £/ha).

Abordarea prin piață este considerată ca fiind poate cea mai 'pură' abordare a evaluării, reflectând piața, dar este și cea mai subiectivă formă de evaluare, ce necesită o analiză minuțioasă a comparabilelor.

În contextul unei piețe insuficient dezvoltate, există opțiuni alternative abordării bazată pe piață, cum ar fi capitalizarea plății de arendă sau potențialului productiv (abordarea prin venit). Energia regenerabilă este o oportunitate emergentă

pentru proprietățile agricole, este evaluată prin diverse metode, reflectând “valoarea utilă” și având ca funcție securitatea energetică pentru producția suplimentară. Capitalul natural anticipează piețe viitoare, incluzând reîmpădurirea, carbonul și guvernanta ecologică.

6. Abordarea veniturilor (prezentarea a fost realizată de Cristina Domingues, membru al consiliului de administrație al APAE – Asociația Portugheză a Evaluatorilor de Inginerie). Abordarea prin venit este considerată a fi cea mai adecvată pentru piețele în care proprietatea agricolă este privită în primul rând ca o sursă de generare a veniturilor în baza potențialului productiv sau atunci când proprietatea generează venituri dintr-un contract dearendă.

Această abordare analizează potențialul unei proprietăți de a genera beneficii monetare și apoi posibilitatea de a converti aceste beneficii într-o valoare de capital folosind ratele. În țările cu un grad ridicat de transparență, abordarea prin venit se bazează în mod obișnuit pe capitalizarea arende de piață percepute, bazată pe o rată de capitalizare obținută direct de pe piață din relația dintre arenda de piață și prețurile tranzacțiilor, iar în țările cu transparență redusă sau moderată, este mai dificil să se aplice abordarea veniturilor bazată pe arenda de piață, așa că este o obișnuință să se recurgă la metode indirecte bazate pe activitatea desfășurată și venitul pe care îl generează proprietatea agricolă.

Metodologia de evaluare, bazată pe abordarea veniturilor, este detaliată în prezentare, cu referințe la standardele de evaluare EVS 2020.

7. Piața terenurilor agricole din Bulgaria (prezentarea a fost realizată de Prof. Mariya Stanimirova, dr. Economie și Management (agricultură) – Universitatea de Economie din Varna). Studiul oferă o imagine de ansamblu a dinamicii pieței terenurilor agricole în Bulgaria, cu accent pe prețul mediu al terenurilor, prețul mediu dearendă, raportul preț/arendă și rata medie de creștere.

În plus, este realizată o analiză comparativă între indicatorii specifici pieței terenurilor agricole din Bulgaria și alte țări europene. Factorii care influențează piața terenurilor agricole în Bulgaria sunt: inflația, productivitatea și prețul produselor agricole, dreptul asupra terenului și utilizarea, cât și veniturile obținute din realizarea producției agricole. În cadrul prezentării este propus un model pentru analiza și evaluarea eficienței pieței terenurilor agricole, luând în considerare drepturile de proprietate, informațiile, negocierile, finanțarea, reglementările și politica fiscală.

8. Particularitățile evaluării bunurilor imobile din sectorul agricol. O privire de ansamblu în Italia (prezentarea a fost realizată de Angelo Donato Berloco, Președintele Institutului de Estimare și Evaluare E-Valuations). Peste 82% din teritoriul european este dedicat agriculturii și silviculturii. Fermele din Uniunea Europeană exploatează 156,7 milioane de hectare de teren pentru producția agricolă, reprezentând 38,4% din suprafața totală a UE, iar pădurile și alte terenuri împădurite

se întind pe o suprafață de 180 de milioane de hectare, constituind 43,9% din suprafața totală a UE. Studiul evidențiază potențialul sectorului agricol italian, unde numărul de investitori în industria agroalimentară a crescut de 15 ori în ultimii 15 ani. Italia este recunoscută ca lider în producția de alimente de calitate cu denumiri de origine protejată (DOP). În ceea ce privește piața terenurilor agricole, Italia se caracterizează printr-o mare diversitate. Prețurile pentru vii fluctuează semnificativ, variind de la 30.000 €/ha până la 2.000.000 €/ha. Valoarea proprietăților agricole este determinată de factori precum dimensiunea, locația, caracteristicile poziționale, utilizarea terenului și contractele cu furnizorii.

Evaluarea proprietăților agricole se face utilizând abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Metodologia aplicată este în conformitate cu standardele EVS, standardele IVS și Standardele Italiene de Evaluare a Proprietății.

9. O perspectivă baltică - Evaluarea bunurilor imobile cu destinație agricolă și forestieră în Letonia (prezentarea a fost realizată de Anton Seleznovs, Specialist Evaluare Forestieră – Latio Real Estate). Letonia este una dintre cele mai împădurite țări din Europa (locul 4), cu o acoperire forestieră de aproximativ 52%. Terenurile agricole reprezintă aproximativ 30% din suprafața totală a terenurilor (1,97 mln ha). Majoritatea terenurilor agricole sunt în proprietate privată, în timp ce 48 % din terenurile destinate fondului silvic sunt sub jurisdicția întreprinderii de stat “Pădurile de stat din Letonia” (LVM), 2% sunt păduri municipale și 50% sunt în proprietate privată.

Agricultura, silvicultura și pescuitul contribuie colectiv cu aproximativ 5% la Produsul Intern Brut al Letoniei. Aproximativ 88% din terenurile din Letonia beneficiază de subvenții. În jur de 40% din zonele agricole sunt predestinate cultivării cerealelor. Letonia se distinge printr-o diversitate impresionantă de păduri, cu o predominanță de specii precum mesteacănul, pinul scoțian și molidul norvegian. Această varietate de specii contribuie la complexitatea și unicitatea ecosistemelor forestiere din Letonia. Datorită complexității evaluării pădurilor, este dificilă aplicarea metodelor tradiționale de evaluare în mod eficient.

Pentru a aborda această provocare, se utilizează o metodologie bazată pe venituri, proiectând o perioadă de 120 de ani, care reprezintă durata maximă de exploatare forestieră în Letonia. Valoarea este determinată pe baza prețurilor medii pe o perioadă de 5 ani și a ratelor de actualizare. Rata de actualizare este determinată de mai multe variabile, inclusiv dimensiunea zonei, calitatea pădurii, conținutul, restricțiile și fluxul de numerar, începând de obicei la 6%. Prețul pe hectar este influențat de factori precum calitatea terenului, locația geografică și prezența întreprinderilor agricole. Prețul mediu pentru un hectar de pădure constituie 2.300 euro, iar pentru un hectar de teren agricol 4.500 euro.

10. Provocările legate de irigații în sudul Portugaliei și impactul asupra valorii terenurilor (prezentarea a fost realizată de Diogo Nascimento, Director/Coordonator al Departamentului de Management imobiliar al EDIA). Proiectul multifuncțional “Alqueva” este o realizare impresionantă care a avut un impact semnificativ în sudul Portugaliei, acoperind o suprafață de 130.000 ha de irigație. Studiul descrie etapele derulării proiectului și caracteristicile tehnice ale acestuia, cât și impactul asupra prețurilor terenurilor agricole din zonă. Proiectul Alqueva reprezintă un exemplu remarcabil de utilizare eficientă a resurselor naturale și de dezvoltare sustenabilă.

11. Management durabil al terenurilor (prezentarea a fost realizată de John Gilliland, profesor de practică, Queens University Belfast, consilier de mediu AHDB și președinte al ARC Zero). Managementul durabil al terenurilor implică practici care protejează și îmbunătățesc calitatea terenului pe termen lung, asigurându-se că este utilizat în mod eficient și responsabil.

Tehnologiile noi, cum ar fi agricultura de precizie, pot optimiza valoarea terenurilor prin îmbunătățirea randamentului și eficienței. Schimbarea comportamentului fermierilor este esențială pentru a face practicile agricole mai durabile și mai prietenoase cu mediul. În plus, terenurile pot fi gestionate în așa fel încât să ofere mai multe beneficii simultan, cum ar fi producția de alimente, conservarea biodiversității și stocarea carbonului.

Diferite tipuri de utilizare a terenurilor, cum ar fi pădurile sau pajiștile, pot contribui în moduri diferite la stocarea carbonului în sol. În același timp, creșterea biodiversității sub sol și utilizarea noilor tehnologii de măsurare la nivel de câmp individual sunt esențiale pentru sănătatea ecosistemelor.

12. Agricultura de precizie (prezentarea a fost realizată de John Gilliland, Ricardo Braga, profesor dr. Universitatea din Lisabona). Agricultura de precizie este o abordare strategică care se bazează pe date pentru a fundamenta deciziile și reprezintă un răspuns la provocările cu care se confruntă agricultura contemporană. Aceasta permite agriculturii să maximizeze producția cu resurse minime, prin optimizarea proceselor și luarea de decizii bazate pe informații.

Într-o lume cu resurse limitate și o populație în creștere, eficiența în agricultură devine din ce în ce mai crucială. Agricultura de precizie, prin colectarea și analiza datelor, permite agriculturii să ia decizii mai informate și să optimizeze utilizarea resurselor, contribuind la protecția mediului.

Agricultura de precizie, prin utilizarea hărților detaliate și a tehnologiei avansate, permite o gestionare eficientă a resurselor și o îmbunătățire a productivității, optimizând utilizarea apei, aplicarea îngrășămintelor, eșantionarea solului, prevenirea compactării și eroziunii solului.

Concluzii

Conferința a acoperit o gamă largă de subiecte legate de agricultură, de la geopolitică și schimbări climatice, la tehnologie și evaluarea terenurilor agricole.

A fost subliniată importanța adaptării la schimbările climatice și a utilizării tehnologiei pentru a îmbunătăți practicile agricole.

De asemenea, s-a discutat despre provocările și oportunitățile pieței terenurilor agricole în diferite regiuni ale Europei.

În cadrul discuțiilor, s-au abordat metodele de evaluare aplicate în evaluarea proprietăților agricole.

S-a subliniat că aplicarea acestor metode variază în funcție de țară, reflectând disponibilitatea datelor de piață. Există țări care aplică metode de evaluare alternative, care nu se aliniază cu standardele EVS, acestea fiind influențate de specificul pieței locale.

A fost prezentată o imagine de ansamblu a pieței terenurilor agricole din diverse regiuni europene, evidențiind diferențele semnificative în ceea ce privește prețurile și factorii de influență.

De asemenea au fost analizate provocările și oportunitățile specifice fiecărei regiuni. S-a pus accentul pe relevanța esențială a gestionării durabile a terenurilor și a agriculturii de precizie în contextul provocărilor actuale din agricultură.

A fost evidențiat potențialul agriculturii regenerative ca o investiție sustenabilă și s-a discutat rolul crucial al inovațiilor tehnologice în maximizarea valorii terenurilor agricole.

Lipsa apei este o problemă cheie în agricultură, afectând valorile terenurilor agricole și producția. Prin urmare, este esențial să se acorde o atenție sporită gestionării eficiente a apei în agricultură. Î

n contextul celor menționate, precum și pentru dezvoltarea cadrului normativ al Republicii Moldova în domeniul evaluării bunurilor imobile, observăm necesitatea de a deveni membru al Grupului European al Asociațiilor Evaluatoarelor – TEGOVA a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Pentru a accesa prezentările complete, vă rugăm să vizitați pagina oficială a conferinței la următorul link: <https://agrivalue-conference.com/#>