

Raport de deplasare la Adunarea Generală a Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGoVA) din 9 – 11 mai 2024 la București, România

Participanți: 2 reprezentanți AGCC

În perioada 9 – 11 mai 2024, în București, România a avut loc Adunarea Generală a Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGoVA) organizată de Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România (ANEVAR).

Evenimentul a întrunit 83 de delegați din 46 de asociații de evaluatori din Europa, concentrându-se pe importanța standardelor de evaluare în contextul unei Europe aflată în tranziție.

Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru a participat la activitățile organizate cu prilejul Adunării Generale la invitația TEGoVA și ANEVAR fiind reprezentată de 2 participanți.

La data de 10 mai a fost organizată de către ANEVAR conferința internațională „Standardele de evaluare pentru o Europă în tranziție” care a avut drept scop oferirea unei perspective a impactului geopoliticii și legislației UE asupra practicii de evaluare și ce pot face profesioniștii din domeniul evaluării în legătură cu aceste schimbări.

Conferința a fost moderată de Adrian Vascu – REV MAA, Vicepreședinte ANEVAR, Președinte ANEVAR 2014-2015 și Adrian Popa Bochiș – MAA REV MRICS, Președinte ANEVAR. Președintele ANEVAR, Adrian Popa Bochiș, a prezentat, în deschidere, Asociația Națională a Evaluatoresilor Autorizați din România, principalele caracteristici ale componenței acesteia și ale activității de evaluare din România.

ANEVAR a fost înființată în anul 1992, ca asociație profesională neguvernamentală, independentă, fiind în 2011 reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Astăzi, asociația numără peste 3.700 de membri deplin și 550 de companii asociate, iar activitatea sa se desfășoară în 8 centre teritoriale din toate județele României.

Cele patru domenii specifice de activitate sunt evaluarea afacerilor, evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor personale și evaluarea activelor financiare.

Unele atribuții de bază ale ANEVAR sunt:

- organizează examenele pentru dobândirea calității de evaluator autorizat;
- adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;
- sprijină formarea și perfecționarea profesională a evaluatorilor autorizați;
- elaborează și publică ghiduri profesionale în domeniul evaluării; etc.

Daniel Manațe, MAA REV MRICS, Președinte ANEVAR 2016-2017, a prezentat un studiu privind influențele și impactul războiului din Ucraina asupra valorii întreprinderilor. Au fost discutate implicațiile războiului, factorilor macroeconomici și perturbărilor din industrie asupra evaluării afacerilor, fiind subliniată importanța considerării condițiilor de piață, cerințelor de reglementare și a altor date relevante în procesul de evaluare.

Standardele Europene de Evaluare a Afacerilor conturează adecvarea datelor, corelarea concluziilor analizei și utilizarea instrumentelor de cercetare pentru evaluări precise.

Analiza de sensibilitate este crucială pentru a testa impactul ipotezelor cheie asupra rezultatelor evaluării, în special în medii economice incerte. Studiul a subliniat necesitatea de a analiza impactul războiului asupra valorii afacerilor prin pași și scenarii specifice, menționând semnificația exporturilor majore în afectarea industriilor și evaluarea companiilor care operează în acele sectoare. Iar în finalul primei părți, Michael MacBrien, Secretar al Consiliului pentru Standardele Europene de Evaluare, Redactor al European Valuer Journal și partener fondator al MacBrien Cuper Isnard European Affairs s-a expus asupra subiectului „Modelele Automate de Evaluare în varianta revizuită a Regulamentului privind cerințele de capital (CRR) – Nicio schimbare înseamnă schimbare majoră”.

Au fost discutate provocările și neajunsurile în practicile de evaluare a proprietăților, în special în legătură cu Ghidurile Autorității Bancare Europene (EBA) și utilizarea modelelor statistice avansate (AVM). Acesta a evidențiat discrepanțele dintre ghiduri și practicile bancare actuale, subliniind necesitatea unei revizuirii pentru a asigura eficacitatea acestora.

Mai mult, oratorul s-a aprofundat în complexitățile metodelor de evaluare a proprietăților, cum ar fi evaluările desktop și rolul evaluatorilor în evaluarea valorilor proprietăților. Discuția a evidențiat lacunele pe care băncile le exploatează în interpretarea ghidurilor în avantajul lor, ceea ce poate duce la riscuri potențiale în procesul de evaluare.

De asemenea, au fost ridicate preocupări privind lipsa clarității în ceea ce privește necesitatea inspecțiilor proprietăților în procesul de evaluare conform noilor reglementări ale Ghidurilor EBA. De asemenea, MacBrien sugerează necesitatea unei abordări mai cuprinzătoare în viitoarele EVS 2025 pentru a asigura că practicile de evaluare a proprietăților sunt aliniate cu cerințele de reglementare și standardele industriei.

A doua parte a conferinței a debutat cu o prezentare despre modificările noii ediții a Standardelor de evaluare EVS 2025, a lui Cédric Perrière – REV, Președinte al European Valuation Standards Board (EVSBS). Cele mai recente dezvoltări ale EVSBS includ introducerea ediției a 10- a în 2025, cu îmbunătățiri în practicile de raportare a evaluării proprietăților de birouri, introducerea noii metode dinamice reziduale/metode de flux de numerar și prima revizuire a cerințelor minime educaționale (MER) din ultimii 12 ani.

Mai mult, EVSB a introdus noi criterii de evaluare prudentă și conservatoare, care vor avea un impact semnificativ asupra practicilor de evaluare prin accentuarea unei abordări conservatoare în noua reglementare CCR. Evaluatorii sunt sfătuiți să se pregătească pentru provocări și să își ajusteze așteptările în consecință.

În plus, standardele EVSB abordează probleme critice, cum ar fi eficiența energetică în evaluare, cu EVS 6 concentrându-se pe cerințele de renovare radicală influențate de Pactul Verde European și instruire evaluatorii să ia în considerare impactul eficienței energetice asupra valorii de piață din cauza declanșatorilor legali de renovare. Prezentarea „EVS 6 Evaluare și eficiență energetică” de Krzysztof Grzesik, REV FRICS, Președinte TEGoVA, s-a axat pe îmbunătățirile aduse EVS 6 prin prisma evaluării și eficienței energetice. Prezentarea a abordat directiva privind performanța energetică a clădirilor, subliniind obligațiile de renovare a clădirilor existente în sectoarele rezidențial și nerezidențial pentru a îmbunătăți eficiența energetică.

Conform noilor directive UE, evaluatorii sunt obligați să estimeze impactul asupra valorii de piață a clădirilor care necesită renovare sau riscă să devină nevendabile sau neînchiriabile până la o anumită dată. În plus, prezentarea a evidențiat recunoașterea abordării pe două niveluri în EVS 2025, care include un comentariu ce oferă o metodologie detaliată pentru a acoperi noile reguli UE privind durabilitatea.

Discuția a abordat și metoda reziduală modificată în contextul EVS 6, permițând flexibilitate în deducerea costurilor pe baza practicilor pieței locale și a judecății evaluatorului. Marcin Malmon, REV FRICS & Izabela Račka, PhD REV – Membri ai EVSB, au expus principalele modificări aduse de Regulamentul privind cerințele de capital (CRR), respectiv criteriile de evaluare conservatoare prudente.

Prezentarea a evidențiat Acordurile de Capital de la Basel (Basel I-IV) ca cadre de reglementare menite să sporească reziliența sistemului bancar prin reglementările de gestionare a riscurilor. Comitetul European pentru Standarde de Evaluare (TEGoVA) a subliniat necesitatea ca evaluatorii să își bazeze opiniile pe date de piață și nu pe prognoze, asigurându-se astfel independența și evitarea conflictelor de interese. În plus, a fost introdus conceptul de „valoare prudentă”, care necesită ca evaluările să fie estimate independent folosind criterii conservatoare și excluzând așteptările de creștere a prețurilor.

Prezentarea a subliniat importanța ca evaluatorii să fie calificați, independenți și să respecte reguli contabile detaliate pentru a preveni practicile monopoliste și pentru a asigura stabilitatea financiară.

De asemenea, prezentarea a discutat modelele de flux de numerar explicite și implicite în evaluarea proprietăților, subliniind necesitatea de a lua în considerare așteptările participanților pe piață cu privire la viitor și evitarea unor presupuneri prea optimiste. A prezentat principiile capitalizării directe și ajustarea valorii pentru

a ține cont de posibilele fluctuații ale prețurilor de piață pe durata unui împrumut. A fost subliniată importanța înțelegerii ciclului pieței la data evaluării și a tendințelor din piața imobiliară locală și din împrejurimi. În final, Jeremy Moody - Hon REV, Vice-președinte EVSB și Paulo Barros Trindade – REV, membru al board-ului TEGoVA, membru desemnat pentru agricultură al Consiliului EVS, au prezentat noutățile Ghidului privind evaluarea proprietății agricole, elaborat împreună cu un grup de lucru format din reprezentanți ai țărilor: Bulgaria, Italia, Portugalia și Regatul Unit – și Președintele TEGoVA.

Prezentarea s-a concentrat pe metodologia evaluării proprietăților agricole, punând accentul pe importanța determinării ratei de actualizare cu precizie, evidențiind provocările întâmpinate în aplicarea metodologiilor directe din cauza complexității pieței și sugerând utilizarea de metode alternative precum Build-up Method.

Abordarea prin piață, în special Metoda comparativă, este recomandată pentru piețele active cu date imobiliare disponibile rapid. Studiul a analizat factorii de luat în considerare în ajustarea proprietăților analogice, cum ar fi dimensiunea parcelei, calitatea terenului, infrastructura și accesul la piață. Abordarea prin venit, inclusiv Metoda capitalizării directe și actualizarea fluxului de numerar este considerată relevantă pentru proprietățile evaluate pe baza generării de venituri, în special prin acorduri de închiriere.

În data de 11 mai a avut loc Adunarea Generală a TEGoVA. În cadrul Adunării Generale, Serhii Frolov – REV, Președinte al Asociației Ucrainene a specialiștilor în evaluarea bancară a prezentat situația privind piața imobiliară și activitatea de evaluare din Ucraina după 2 ani de război. Piața imobiliară din Ucraina a suferit daune severe în timpul celor doi ani de război, în special în sectorul imobiliar rezidențial, care a înregistrat cele mai semnificative pierderi. Industria construcțiilor, printre altele, a înregistrat pierderi substanțiale, ceea ce a dus la o schimbare în dinamica pieței și în interesele participanților. Incertitudinile și riscurile generate de război au avut un impact de durată asupra pieței imobiliare, făcând-o mai segmentată, mai puțin previzibilă și dificil de evaluat.

Teritoriul Ucrainei a fost segmentat în funcție de risc, cu zone clasificate ca parțial ocupate, apropiate de front, de suport sau relativ sigure. Vânzările în diferite regiuni au scăzut semnificativ în 2022 comparativ cu 2021, cu regiunile Centrale, Est, Nord, Sud și Vest înregistrând scăderi între 39% și 70%. Preferințele și motivațiile participanților pe piață s-au schimbat, proprietățile rezidențiale fiind cumpărate mai mult pentru nevoi esențiale decât pentru scopuri de investiție. Mohamad Khodr Al-Dah, Meng CEng FIStructE, Director – Departamentul de Sondaj, Secția Înregistrare imobiliară, Departamentul de Terenuri din Dubai (DLD) a prezentat situația de pe piața imobiliară și practica evaluării imobiliare în Dubai.

Analiza pieței imobiliare din Dubai pentru 2023 a relevat o creștere robustă în diverse metrice, inclusiv tranzacții de vânzare, noi investitori, proiecte finalizate și emiterea de titluri de proprietate, indicând un sector imobiliar înfloritor în

regiune. Prezentarea a detaliat proiectul inovator de Clasificare a Clădirilor (BCS) inițiat de DLD în 2015, evidențiind natura sa digitală și procesul cuprinzător de colectare a datelor, implicând 64 de criterii per clădire.

Această abordare de pionierat nu numai că optimizează procesele de evaluare, dar stabilește și un reper global pentru sondajele facilităților clădirilor la nivel de oraș.

În plus, au fost discutate practicile de evaluare ale DLD, în special utilizarea software-ului de evaluare inteligentă AI pentru apartamente, evidențiind angajamentul departamentului de a valorifica tehnologia pentru evaluări de proprietăți precise și eficiente.

Membrii EVSB au susținut prezentări evidențiind principalele schimbări și adăugiri la EVS 2020 existent, inclusiv linii directoare referitoare la următoarele subiecte:

- Evaluarea și eficiența energetică – Luis do Carmo Benedito, REV, Portugalia

- Prețurile solicitate în abordarea comparativă – Izabela Račka, PhD REV, Polonia

- Metoda reziduală de evaluare – Nino Beraia, PhD REV MRICS, Bulgaria

- Evaluarea pentru împrumuturi ipotecare și criterii prudent conservatoare de evaluare – Marcin Malmon, REV FRICS, Polonia

- Raportarea evaluărilor proprietăților de birouri – Federica Selleri, REV MRICS, Italia

- Evaluările agricole – Paulo Barros Trindade – REV, membru al board-ului TEGoVA, Portugalia

- Cerințele minime de educație pentru evaluatori – Julia Barrasa Shaw, REV MRICSRV, Spania

Textul setului de Standarde EVS 2025 a fost supus votului și votat unanim de către membrii TEGoVA, fiind stabilită lansarea acestora la Adunarea Generală TEGoVA din 17 – 19 octombrie 2024.

În cadrul Adunării Generale, dna Nadejda Josanu a prezentat Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru obținerea titlului de membru observator TEGoVA. Prezentarea a evidențiat misiunea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru a Republicii Moldova, concentrându-se pe dezvoltarea politicilor publice și a reglementărilor în domeniul geodeziei, cartografiei, geoinformaticii, teledetecției, infrastructurii datelor spațiale, cadastrului imobiliar și evaluării. Au fost prezentate obiectivele Secției evaluarea bunurilor imobile, subliniindu-se alinierea cu standardele europene și internaționale de evaluare, rafinarea metodologiilor de evaluare în masă, dezvoltarea profesională, consolidarea capacităților, supravegherea reglementară și promovarea practicilor de evaluare durabilă.

În plus, prezentarea a discutat perspectivele viitoare ale Secției evaluarea bunurilor imobile, care includ dezvoltarea standardelor de evaluare bazate pe

standardele europene și internaționale. Importanța colaborării, schimbului internațional și dezvoltării practicilor de evaluare durabilă a fost subliniată pe parcursul prezentării.

Prezentarea s-a soldat cu votul unanim al membrilor TEGoVA privind acceptarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în calitate de membru observator TEGoVA.

Concluzii: Participarea la Adunarea Generală a TEGoVA și obținerea calității de membru observator reprezintă un pas strategic pentru Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Acest statut oferă Agenției o platformă unică pentru a se alinia cu cele mai bune practici internaționale și europene în domeniul evaluării proprietăților. Prin intermediul TEGoVA, Agenția poate accesa resurse valoroase, expertiză și rețele de profesioniști din întreaga Europă, ceea ce este esențial pentru îmbunătățirea și modernizarea standardelor de evaluare naționale.

Aderarea la TEGoVA și participarea la Adunarea Generală facilitează schimbul de cunoștințe și experiențe între membrii din diferite țări. Acest lucru este crucial pentru dezvoltarea unor politici publice și reglementări în domeniul evaluării imobiliare care să fie conforme cu cele mai recente evoluții și tendințe din industrie.

În contextul provocărilor actuale, precum eficiența energetică, sustenabilitatea și schimbările economice globale, accesul la aceste informații este vital pentru Republica Moldova, asigurându-se că practicile locale sunt actualizate și eficiente.

De asemenea, calitatea de membru observator în TEGoVA permite Agenției să contribuie activ la discuțiile și deciziile care modelează viitorul evaluării proprietăților la nivel european.

Prin participarea la întâlniri și evenimente, Agenția poate influența dezvoltarea standardelor și poate aduce în atenție perspectivele și necesitățile specifice ale Republicii Moldova.

Această implicare activă nu numai că îmbunătățește reputația și credibilitatea Agenției la nivel internațional, dar și asigură că interesele țării sunt reprezentate corespunzător în forurile decizionale.

Un alt beneficiu major al participării la Adunarea Generală TEGoVA este oportunitatea de dezvoltare profesională continuă pentru specialiști. Accesul la training-uri, seminarii și workshopuri organizate de TEGoVA contribuie la creșterea competențelor și cunoștințelor evaluatorilor, asigurându-se că aceștia sunt la curent cu cele mai recente metode și tehnologii de evaluare.

Aceasta este o componentă esențială pentru îmbunătățirea calității și acurateței evaluărilor imobiliare în Republica Moldova, contribuind astfel la stabilitatea și transparența pieței imobiliare locale.

În concluzie, participarea la Adunarea Generală și obținerea calității de membru observator TEGoVA sunt pași esențiali pentru Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Aceste demersuri nu numai că promovează alinierea cu standardele internaționale și europene, dar și contribuie la dezvoltarea unor practici de evaluare durabile și eficiente