

European Valuation Standards 2020: focus sull'UE e rilevanza per i valutatori

Silvia Cappelli

*Membro del Board of Directors di TEGOVA
Membro dello European Valuation Standards Board
Membro della Scientific Committee di ASSOVI*

Federica Selleri

Vice Presidente ASSOVI

26 febbraio 2021

L'European Group of Valuers' Associations riunisce 70 associazioni nazionali di valutatori di 37 paesi in rappresentanza di 70000 valutatori qualificati, siano essi professionisti autonomi o dipendenti di studi di consulenza specializzati, società private, enti governativi o istituti finanziari locali e internazionali.

Membri italiani di TEGOVA



ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ASSOVIB)



CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)



ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)



E-VALUATIONS (IEV)

- **EVS European Valuation Standards**
Pubblicati da TEGOVA dai primi anni '80.
Importanza in EQR e Linee Guida ABI
La nona edizione (EVS2020) si applica dal 1 gennaio 2021
- **Recognised European Valuer (REV)**
“the mark of excellence in real estate valuation”
297 ISIVI e 136 CNGeGL
<https://www.tegoval.org/en/p48f7266103340>
- **Minimum Education Requirements (MER)**
- **Journal of Recognised European Valuer**

- **European Business Valuation Standards (EBVS)**
Prima edizione pubblicata il 28 ottobre 2020

- **Nuova TEGOVA corporate identity**
Lanciata il 29/10/2020
Nuovo logo, layout, film

- **Standards on Plant & Machinery**
Work in progress

Gli EVS 2020 migliorano le prassi europee di valutazione grazie a:

- Una maggiore chiarezza sul concetto fondamentale di **Valore di mercato**, per rimediare a certe inesattezze che si sono andate infiltrando in varie versioni linguistiche del diritto comunitario;
- Un **Rapporto di valutazione** europeo comune per gli immobili residenziali;
- Un aggiornamento della valutazione **dell'efficienza energetica**, che viene portata a livello di standard;
- Note illustrative e rapporti informativi rinnovati su **temi di reale interesse per i valutatori** praticanti;
- Un chiarimento del ruolo dei modelli statistici avanzati (**AVM**) in linea con gli orientamenti dell'EBA;
- Un approccio comprensivo alla metodologia di valutazione, con un'esposizione dettagliata di principi chiave quali il **metodo di stima reddituale e il costo di riproduzione deprezzato**;
- Una dissertazione unica ed essenziale sul tema **Normativa dell'unione europea e valutazione immobiliare**, che aiuta i professionisti a comprendere fino a che punto l'ambiente normativo immobiliare sia basato sul diritto europeo, e che sarà altrettanto utile alle autorità preposte europee e nazionali, ai decisori politici e agli studiosi.

Gli EVS 2020 hanno la stessa struttura dei loro predecessori, eppure rappresentano un cambiamento radicale rispetto al passato

Radicale perché:

- I. Anche se procedono di pari passo con il diritto e la politica dell'UE, gli EVS 2020 eliminano i riferimenti superflui alla legislazione e alla giurisprudenza europea e chiariscono i principali concetti dell'Unione.
- II. Sono stati sistematicamente ripuliti da concetti e da intere sezioni di scarsa utilità pratica per i valutatori e arricchiti di contenuti ad alto valore aggiunto.
- III. Gli EVS 2020 trasformano la prassi della valutazione adattando la valutazione dell'efficienza energetica ai limiti giuridici dell'UE sulla fattibilità degli edifici inefficienti sotto il profilo energetico.

I. Il Blue Book rimane allineato con il diritto e le politiche dell'UE, ma elimina i riferimenti superflui alla legislazione e alla giurisprudenza europea e chiarisce i principali concetti dell'Unione

- Le definizioni e i concetti degli EVS si basano sul diritto dell'UE, che è richiamato al loro interno.
- I temi chiave a livello europeo che hanno impatti sulla valutazione, quali l'efficienza energetica, la sostenibilità e l'uso di modelli statistici avanzati, sono trattati in modo dettagliato.
- La Parte VII, 'Legislazione dell'Unione europea e valutazione immobiliare', è un'esposizione unica che consente ai valutatori professionisti di comprendere in quale misura il contesto normativo del settore immobiliare si basi sul diritto dell'UE, ma che risulterà preziosa anche per le autorità europee e nazionali di vigilanza, decisori politici e accademici.

Sono state eliminate:

- le definizioni UE irrilevanti per la valutazione
- ed intere *guidance notes*:
 - su libertà europee che rivestono grande importanza intrinseca per tutte le professioni, ma di fatto non richiedono un 'orientamento' all'interno degli EVS, come ad esempio la ***valutazione transfrontaliera***
 - sulla legislazione dell'UE che riguarda la valutazione ma non ha un effettivo interesse pratico, come ad esempio la ***Direttiva sui Gestori di Fondi di Investimento Alternativi***
- nonché tutti i riferimenti europei non indispensabili all'interno del Codice di condotta

Per la prima volta, è stata presa l’iniziativa di chiarire la definizione di Valore di Mercato nel Regolamento sui Requisiti Patrimoniali

Partendo da una riproduzione fedele della definizione di Valore di Mercato nel Regolamento sui Requisiti Patrimoniali:

*“The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller **in an arm's-length transaction** after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion”.*

E' stata resa più chiara la norma per ovviare alle criticità emerse a causa delle diverse traduzioni nelle lingue ufficiali dell'UE del termine 'arm's length transaction':

- “alle normali condizioni di mercato”
- “no quadro de uma transação em condições normais de mercado”
- “en una transacción libre”
- “dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale”
- “im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen”

Negli EVS 2020, la definizione di *Valore di Mercato* è la seguente:

3.1 Definizione del Regolamento UE sui Requisiti Patrimoniali

*The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a buyer and a seller **in an arm's-length transaction** after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion*

*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente **alle normali condizioni di mercato** dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione.*

Negli EVS 2020, la definizione di *Valore di Mercato* è la seguente:

A causa di versioni divergenti della definizione del Regolamento sui Requisiti Patrimoniali nelle lingue diverse dall'inglese, TEGOVA presenta una definizione-guida che può essere utilizzata in modo universale:

*The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a buyer and a seller **acting independently of each other** after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion*

*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente **che operano indipendentemente l'uno dall'altro** dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione.*

II. Gli EVS sono stati snelliti da concetti e intere sezioni di scarsa utilità pratica per i valutatori e integrati con contenuti di maggior valore aggiunto

Sono state eliminate

- *Guidance notes* riguardanti:
 - Valutazione del valore di investimento
 - Specifica EMF e TEGOVA sui mutui per immobili strumentali
- *Information Paper* riguardante sul Rating Immobiliare

Mantenendo il focus sui temi di interesse per il valutatore, alcuni testi sono stati resi più sintetici, agili e leggibili

In particolare:

- *Nella Guidance note sulla Valutazione per scopi assicurativi il testo è stato snellito*
- *La Guidance note sulla Valutazione ai fini della concessione del credito è stata eliminata, ma le parti utili sono state spostate nello Standard sulle basi della valutazione diverse dal Valore di Mercato (VdM)*

Tutte queste semplificazioni sono servite a *introdurre nuovi temi di interesse e ...*

- *E' stato ampliato il concetto di HABA (Highest and Best Use) per includere l'Hope Value*
- *E' stato razionalizzata/semplificata la sezione dedicata ai Contenuti minimi dell'incarico*
- *E' stato allegato allo standard EVS 5 - Reporting the Valuation, uno schema di rapporto di valutazione per gli immobili residenziali*
- *E' stata dedicata alla metodologia una vera e propria sezione **EVS Parte 2 - Metodologia di valutazione**, realizzato da Krzysztof Grzesik, Danijela Ilić e Roger Messenger, sostituendo il precedente e più scarso Information Paper. Tale sezione contiene un'esposizione dettagliata di alcuni temi chiave quali l'approccio reddituale e il costo di sostituzione deprezzato*

...Information Papers completamente nuovi su temi di interesse per i valutatori professionisti:

- Valutazione di diritti diversi dalla piena proprietà negli immobili residenziali
- Immobili residenziali vincolati
- Locazioni residenziali e canoni calmierati
- Valutazioni di immobili residenziali: pegni/vitalizi

L'ampliamento del concetto di HABU (Highest and Best Use) per includere l'Hope Value era atteso da tempo

“Il concetto di ‘highest and best use’ (HABU) è **parte integrante del Valore di Mercato** e rappresenta, per un immobile, l'utilizzo fisicamente possibile, ragionevolmente probabile, legale **o che possa diventare tale**, e che dia come risultato il massimo valore dell'immobile alla data della valutazione.” *EVS 1.4.3.4.*

Questa modifica è motivata principalmente dal fatto che:

- Il Valore di Mercato è l'importo che un acquirente è disposto a pagare *oggi*, non in futuro
- e tale importo dipende dalle ragionevoli aspettative su eventi futuri

La metodologia di valutazione è il miglior esempio di come, non solo il Consiglio di EVSB o di TEGOVA, ma tutti i delegati di TEGOVA, abbiano adattato gli EVS al livello nazionale in cui operano

All'Assemblea Generale di TEGOVA tenutasi a Sofia il 12 ottobre 2019 si è dibattuto a lungo sull'utilizzo di Comparabili derivanti esclusivamente da transazione o anche da asking prices, ecc. Il risultato è il rapporto [“Pricing to Market”, di Nick French](#), e comporta un cambiamento sostanziale all'EVS, che ora recita:

6.2. In linea di principio, il metodo comparativo consiste nel valutare il Valore di Mercato attraverso l'analisi dei prezzi ricavati da vendite o locazioni di immobili simili all'immobile oggetto di stima, adeguando successivamente i valori unitari tenendo conto delle differenze tra gli immobili comparabili e l'immobile in oggetto. Tuttavia, i valutatori debbono tenere conto anche di altri dati e informazioni di mercato pertinenti sui cui forse dovrebbero fare più affidamento, soprattutto nei mercati o nelle situazioni in cui le informazioni relative alle transazioni sono inattendibili o semplicemente non disponibili.”

Oltre al focus sui temi di interesse per il valutatore, un altro obiettivo fondamentale e trasversale è stato quello di dare risalto alle attività che richiedono la competenza e l'esperienza di un valutatore qualificato, distinguendole dai Metodi di Valutazione Automatica e da rapporti di valutazione dai contenuti scarni

Alcuni principali esempi:

- i dettagliati requisiti di ispezione riportati nell'*EVS 4 Il processo di valutazione*
- il Rapporto di valutazione per immobili residenziali allegato all'*EVS 5*

A. BASIC ELEMENTS OF THE INSTRUCTION

A.1. The property

1. The property – Name (if any).
2. Address.
3. Cadastre/land register reference + identification on a map.

A.2. The client

4. Identification of instructing client (name, details).
5. How the client instructed the valuer + any modification since the date of instruction.
6. Third party reliance – Where it has been agreed that certain identified third parties will be able to rely on the Report, those third parties must be identified.
7. Limitations on the Report/confidentiality clause – The valuer must state any limitations on the use of the Report as well as any limitations relating to its publication.

A.3. The valuer

8. Identification of the valuer – When the valuation instruction is given to a company, the individual valuer conducting the report must be identified.
9. The qualifications of the valuer (EVS 5).
10. The status of the independent valuer (external or internal).
11. Confirmation that the valuer has the experience and market knowledge necessary to value the property.
12. Confirmation that there are no conflicts of interest – Where conflicts exist, the Report must state that these were brought to the client's attention and detail the measures taken to ensure the valuer's objectivity was not affected.

13. Use of specialist valuers or advisers – Where the signing valuer has used the services of third party specialists, they must be identified and the client's agreement to their use recorded.

A.4. The scope of work

14. The purpose of the valuation (mortgage loan and other banking use, sale/purchase, taxation, renovation, extension, etc.).
15. Basis of value instructed including full relevant EVS definition (e.g. Market Value) and reference to the appropriate EVS or to the law or regulation that defines the basis of the valuation.
16. The legal interest in the property being valued (freehold/outright ownership, leasehold or other, ownership percentage, etc.).
17. If a special assumption is being made, the valuer must clearly state in the conclusion of the Valuation Report alongside the opinion of value that the latter has been derived under that special assumption.
18. Investigations carried out.

A.5. The available information

19. Information received and examined – List of documents and other information originating from third parties (e.g. cadastre information, surfaces, current occupancy, leases, etc., including origin of data and supporting evidence (attached as annexes).
20. Source of measurement data and measurement standards used.
21. Valuers must state any important assumptions made as regards documents or information not made available to them, or about information they were not able to verify.
22. Reliance on information obtained from the client and from third parties must be recorded.

A.6. The inspection

23. The scope of the inspection to be carried out. Purely visual with no coverage of hidden defects.
24. Date of inspection.
25. Confirmation that the inspection was made by the valuer or by a suitably qualified person under the valuer's responsibility.
26. The name and qualifications of the person who physically inspected the property and the extent of the inspections carried out must be stated. If the inspection has been less complete than usually required for this type of valuation, this must be stated.
27. Responsibility for the inspection – Falls to the valuer signing the Report (identified above under A.3.8).
28. The extent of the property that it was possible to inspect.

B. DESCRIPTION

B.1. The location

29. Relevant neighbourhood characteristics.
30. Availability of public means of transportation.
31. Identification and description of the geographical area relevant to the property being valued (Relevant maps and photographs must be included as annexes).
32. Valuer's opinion of the market characteristics that tend to influence property value in the identified area.

B.2. The property

33. Site analysis:
 - Distance from the city centre, major transportation services (airport, railway, bus station), access to the property (adequate vehicular access from the main roads, etc.) and any other relevant information (proximity to employment, schools, shopping areas, etc.);
 - Description of the land plot on which property is built (size, shape, topography and local infrastructure).
34. Description of the physical characteristics of the property (architecture, built-in furniture and equipment, the energy performance certificate's rating, view, luminosity, state of repair, attractiveness and character, etc.) must include photographs as annexes.
35. Comment on the physical characteristics as to quality, both in isolation and relevant to the average neighbourhood quality.

B.3. The legal situation

36. **Ownership and tenets** – Including comment on any covenants, third party rights over the property, restrictions or obligations that could have an effect on value.
37. **Tenancies** – Information on the main lease terms, the amounts of current rents and any provisions for them to vary during the remaining life of the lease.
38. **Town planning and development control** – Information about the current zoning in the relevant development plan(s), allowed uses, forest fire, earthquake, flood risk, etc.
39. Judgment of the impact of the legal situation on the value.

C. VALUATION

C.1. The methodology

40. **Methodology** – Description of valuation approaches that were considered; which approaches and which methods have been used.
41. **Key assumptions** – It is recommended that the choice of these key inputs be explained with reference to the comparables listed.

C.2. The selection criteria for relevant market data

42. The criteria chosen for selections of comparables (market area, size, type, etc.) must be clearly stated and consistent with the property's characteristics.
43. Information of transactions in respect of comparable properties (redacted as appropriate for confidentiality and privacy) and other market data must be clearly set out together with the source of such information and the criteria chosen for selections of comparables (geographical area relevant to the property being valued, size, type, etc.).

C.3. The analysis of the market data

44. Description of each comparable (photographs may be included as annexes, chosen as appropriate in terms of confidentiality and privacy).
45. **Adjustments to the values of comparable properties with accompanying commentary** – The valuer must provide appropriate comment reflecting the logic and reasoning for the adjustments provided.

C.4. Valuation

46. Final calculation supporting opinion of Market Value.

D. CONCLUSION

47. The reported value must be clearly and unambiguously stated, together with confirmation that sufficient investigation has been undertaken to justify the opinion of value reported.
48. Confirmation of value.
49. Date of valuation.
50. A clear statement as to whether transaction costs such as VAT, fees, etc. are or are not included in the reported value.
51. **Currency** – The reported value must clearly indicate the currency that has been used for the valuation. If the value is reported in a currency other than the currency of the country in which the property is situated, the report must state the conversion rate used.
52. Statement of compliance with the General Data Protection Regulation (GDPR).
53. Statement of compliance with EVS.
54. Basic disclaimer.
55. The Valuation Report must be signed and dated by the valuer *(identified above under A.3.8)*.

III. Gli EVS 2020 modificano la prassi della valutazione adattando la valutazione dell'efficienza energetica ai vincoli imposti dall'UE relativamente agli edifici inefficienti sotto il profilo energetico

Gli EVS 2020 tengono in considerazione la necessità di **determinare il valore dell'efficienza energetica negli edifici** in un contesto in cui gli interventi sull'impatto climatico hanno la massima priorità.

Il punto di svolta è stato segnato dalla pubblicazione delle Strategie di rinnovamento a lungo termine imposte dall'UE agli stati membri, varie delle quali prevedono obblighi giuridici di rinnovamento degli edifici per portarli ad un livello di efficienza energetica superiore entro una data stabilita, oppure qualora si giunga a un punto di inflessione del mercato, tale per cui la commercializzazione dell'immobile comporta inevitabilmente un costo imponente di forte impatto sul valore.

Negli EVS 2020 la valutazione dell'efficienza energetica passa al livello di standard e prevede che i valutatori tengano conto dei relativi costi nella determinazione del Valore di Mercato.

Standard di valutazione europea 6 — Valutazione ed efficienza energetica

L'obbligo giuridico di rinnovare un edificio per portarlo ad un livello di efficienza energetica superiore entro una data stabilita, oppure ad un certo punto di inflessione (ad es. locazione, vendita), comporta un costo imponente e inevitabile che si ripercuote sul Valore di Mercato, in quanto il proprietario, alla data fissata o al punto di inflessione, dovrà coprire i costi dei lavori di rinnovamento.

I valutatori devono conoscere questi termini di legge ed essere in grado di riconoscere l'occorrenza di tali punti di inflessione. Devono quindi stimare il costo di un rinnovamento abbastanza ampio da raggiungere il nuovo livello di efficienza energetica obbligatorio o i requisiti futuri che entreranno in vigore in tempi sufficientemente brevi, e considerare l'impatto che tali costi avranno sul Valore di Mercato alla data della valutazione.

Gli Standard sono stati integralmente concepiti nella convinzione che la professione di valutatore:

- debba essere consapevole del reale valore aggiunto che una valutazione di qualità apporta al mercato e alla società;
- debba trasmettere ai clienti e alle autorità pubbliche una visione chiara di come il valutatore sia giunto alla determinazione del valore.

Sia le sezioni revisionate sia quelle introdotte ex novo, sono state esaminate in quest'ottica

Si è trattato di un impegno collettivo, basato su una chiara visione delle necessità della società e del futuro della professione, per fornire a circa 70.000 valutatori, ai loro clienti e alle autorità pubbliche europee e nazionali le basi per una determinazione del valore rigorosa e trasparente.