

Aprilie 2020



Poziția ANEVAR cu privire la

Activitatea de evaluare în contextul Pandemiei cu COVID-19



Pe măsură ce Pandemia de COVID-19 se extinde, guvernele, oamenii de știință, mediul economic, personalul medical și publicul larg trebuie să răspundă în timp real unor informații și recomandări noi și adesea netestate. Provocările care ne așteaptă se aplică fiecărui aspect al societății. Economiiile, de asemenea, se confruntă cu perturbări enorme. Bursele sunt puse la încercare de o volatilitate zilnică semnificativă, iar afacerile, indiferent de dimensiunea lor, sunt afectate deja în diferite moduri.

Pentru evaluatori, **incertitudinea** care afectează toate piețele va conduce inevitabil la noi provocări, nu doar din punct de vedere al îndeplinirii serviciilor de evaluare și al estimării valorii, ci și al raportării evaluărilor, într-un mod care să fie util, prin informațiile pe care le prezintă utilizatorilor. În același

timp, nu trebuie să pierdem din vedere rolul important pe care profesioniștii în evaluare (evaluatorii autorizați ANEVAR) îl pot avea și îl vor avea în restabilirea încrederii în piețele turbulente, tocmai prin faptul că prin cerințele din standardele de evaluare se elaborează evaluări transparente, bine documentate și fundamentate pe informații din piață, iar acolo unde există rezerve, acestea se vor preciza, pentru ca cel care fructifică raportul să fie în deplină cunoștință despre relevanța și valabilitatea concluziilor.

SEV 103 Raportare (Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR - ediția 2018) - paragraful 1 și paragraful 2 - cere ca raportul de evaluare să prezinte serie de aspecte, inclusiv **orice condiții semnificative privind incertitudinea** sau limitările care afectează în mod direct valoarea: „1. Este esențial ca raportul de evaluare să

comunica informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării sau a verificării evaluării. Un raport nu trebuie să fie ambiguu sau să inducă în eroare și va permite cititorului îndreptățit o înțelegere clară a evaluării sau a altor servicii furnizate.

2. Pentru a asigura comparabilitatea, relevanța și credibilitatea, raportul va prezenta o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acesteia și va prezenta orice ipoteze, **ipoteze speciale**, **incertitudinilor sau condițiile limitative importante** care influențează în mod direct evaluarea.”

De asemenea, contextul economic actual este posibil să conducă la situații în care ar trebui utilizate mai mult decât o singură abordare / metodă de evaluare. În conformitate cu cerințele **SEV 100 Cadru general** - secțiunea Abordări în evaluare.

„55. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”

Principalele domenii în care se desfășoară activități de evaluare includ: evaluările și reevaluările pentru finanțări și garantarea împrumuturilor, evaluările pentru impozitare (al căror termen de finalizare a fost prorogat până la data de 30.06.2020), evaluări pentru raportare financiară, inclusiv Alocarea Prețului de Achiziție și teste de depreciere (s-a prorogat și termenul de depunere a situațiilor financiare până la data de 31 iulie 2020), evaluări pentru tranzacții de acțiuni și părți sociale, evaluări pentru insolvență, evaluări pentru fuziuni sau divizări, expertize judiciare și extrajudiciare, executări silite, darea în plată, evaluări pentru asigurare.

În condițiile actuale, toate aceste servicii de evaluare implică un grad mai ridicat de incertitudine, depinzând atât de natura activului (sectorul de activitate), cât și de scopul serviciilor și tipul valorii estimate, prezentarea impactului acestor incertitudini asupra concluziilor evaluării urmând a fi prezentate în mod corespunzător în raportul de evaluare și în termenii de referință ai evaluării.

Practic, situația economică actuală se manifestă la nivelul activității de evaluare în principal asupra:

(1) **selectării informațiilor comparabile / culegerii datelor**: un element cheie în selectarea și utilizarea informațiilor este data de referință a evaluării la care se raportează valabilitatea tuturor informațiilor utilizate. Evaluatorii trebuie să se asigure că toate informațiile utilizate în estimarea valorii sunt valabile, relevante și actuale la data de referință a evaluării. Această cerință necesită, în condiții de incertitudine, o atenție sporită și o analiză mai amănunțită privind selectarea datelor de intrare relevante și în special în justificarea eventualelor ajustări considerate (având în vedere că este de așteptat ca volumul tranzacțiilor să fie afectat în această perioadă, semnificativ chiar pe unele piețe). Desigur este cunoscută și cu atât mai mult se manifestă în această perioadă, lipsa de transparență manifestată pe piața tranzacțiilor din România. În cazul evaluărilor care implică previzionarea rezultatelor financiare, acestea trebuie să țină seama de situația concretă a perspectivei activității supuse evaluării în conjunctura actuală, corelată cu rata de capitalizare / actualizare selectată (cuantificarea impactului crizei să fie efectuată fie în previziunile financiare – de preferat – fie în rata de capitalizare / actualizare).

Referitor la culegerea datelor în perioada actuală, inspecția bunurilor, acolo unde aceasta este impusă de standardele de evaluare în vigoare și de către alte reglementări, necesită o abordare distinctă. În cazul proprietăților imobiliare, ANEVAR a exprimat punctul de vedere postat pe pagina sa web: <http://site2.anevar.ro/noutati/24-mar-2020-punctul-vedere-al-asociatiei-nationale-evaluatorilor-autorizati-din-romania>. Recomandăm ca în termenii de referință și în raportul de evaluare să fie prezentată explicit modalitatea de inspecție agreeată cu clientul/utilizatorul desemnat.

(2) **modului de aplicare a abordărilor în evaluare și implicațiile ipotezelor, ipotezelor speciale și / sau a condițiilor limitative**: Este posibil ca abordarea prin piață să nu fie suficient

de relevantă atunci când din analiza pieței rezultă că pe piața imobiliară specifică nu există suficiente tranzacții. În aceste cazuri este posibil ca opinia obținută prin această abordare să prezinte o plajă valorică, nu o valoare punctuală. Dacă data de referință a evaluării se găsește în intervalul identificat de evaluator ca fiind fără activitate de piață pentru bunul respectiv, abordarea prin piață poate deveni mai puțin relevantă. Neaplicarea acestei abordări va fi prezentată în raportul de evaluare cu justificarea de rigoare. Abordarea prin venit pentru proprietățile generatoare de afaceri sau pentru întreprinderi va putea fi aplicată ținând seama de aspectele privind adecvarea informațiilor utilizate la data de referință a evaluării, corelarea tuturor datelor între ele și evitarea dublării efectului crizei în interiorul modelului. Abordarea prin cost va putea fi aplicată acolo unde termenii de referință ai evaluării permit aplicarea acestei abordări. În conformitate cu cerințele SEV, în condițiile actuale de incertitudine, se recomandă folosirea mai multor tipuri de abordări în evaluare sau a mai multor metode de evaluare în cadrul aceleiași abordări, astfel încât concluziile evaluării să fie documentate corespunzător.

Calitatea raportului de evaluare este și va rămâne un obiectiv principal pentru serviciile de evaluare. Recomandăm utilizarea ipotezelor speciale acolo unde este cazul, dar nu încurajăm excesul de ipoteze care pot invalida utilitatea raportului de evaluare. Astfel, în termenii de referință ai evaluării vor trebui stabilite principalele ipoteze care se cunosc la acea dată, urmând ca acestea să fie completate pe parcursul raportului, dacă este cazul. Utilizatorii rapoartelor vor trebui să înțeleagă rezonabilitatea și relevanța ipotezelor și ipotezelor speciale, elaborate în concordanță cu scopul evaluării.

Volumul activității de evaluare, direct influențat de dinamica activității economice din România, este de așteptat să se reducă în această perioadă. Pentru a contribui la o informare completă a membrilor și a publicului și pentru

a obține o imagine de ansamblu corectă a tipurilor și gradului de afectare a activității noastre, vom apela la membrii ANEVAR să se implice într-o analiză din care să rezulte care au fost efectele reale ale Pandemiei COVID-19 asupra activității de evaluare. Analiza are drept scop identificarea și extragerea atât a măsurilor necesar să le adoptăm intern, cât și a celor ce vor fi înaintate sub formă de propuneri către Guvern și/ sau Parlament.

Perioada care ar putea fi considerată ca început al reducerii volumului de tranzacții pe piața imobiliară și asimilată (înțelegând: vânzări, închirieri, utilizări și ocupări de proprietăți imobiliare și nu numai) din România ar putea fi sfârșitul unii martie / începutul lunii aprilie 2020. ANEVAR va prezenta periodic date privind numărul de evaluări înregistrate în Baza de date BIG (aferețã garanțiilor bancare) comparativ cu perioada similară a anului anterior, considerat un an cu o activitate tranzacțională normală. O astfel de analiză, realizată deja la nivelul lunii martie 2020, nu arată o scădere semnificativă a volumului de activitate față de martie 2019, situație datorată probabil lucrărilor aflate deja în derulare pentru această lună.

Mai multe organizații de evaluatori din lume, precum și furnizorii de servicii de evaluare au emis și au actualizat în această perioadă îndrumare și recomandări pentru evaluatori. Vă punem la dispoziție pe site-ul nostru www.anevar.ro, în pagina dedicată acestui comunicat și linkul care vă va direcționa către puncte de vedere, cercetare și îndrumare în legătură cu activitatea de evaluare pe perioada Pandemiei cu COVID-19, publicate de organizațiile profesionale de evaluare din întreaga lume, avându-se în vedere însă specificitatea piețelor interne din România. (dezvoltare, transparență, senzitivitate, percepție investitori, reglementări șamd.).