

Standard europei di valutazione di impianti, macchinari e attrezzature 2022

Immersi nella

tradizione Blue Book, in sintonia con la transizione climatica/industriale dell'UE

- **Konstantinos P. Pallis Meng DEA REV-PME**
- *Presidente del Comitato europeo per gli standard di valutazione di impianti, macchinari e attrezzature*
- **AVAG TEGOVA Conferenza europea di valutazione**
 - *Atene, 21 ottobre 2022*

EVS-PME è il figlio di tempi straordinari

- Quando TEGOVA ha deciso di sviluppare gli standard nella primavera del 2020, la motivazione è stata la forte richiesta da parte dei professionisti europei che volevano standard su misura per:
- il contesto manifatturiero europeo
- e ai principi generali di valutazione contenuti nei principi europei di valutazione di TEGOVA
- ***La motivazione era la stessa dei primi European Business Valuation Standards, lanciati quell'anno:*** colmare un vuoto e non dover fare affidamento su qualunque norma e formazione non europea ci fosse.

Eravamo già al lavoro quando il mondo è cambiato, con l'idra del clima, la pandemia e la guerra.

- Il riscaldamento climatico non è stata una sorpresa, ma nel 2020 è arrivato al punto di bollire politicamente con il Green Deal europeo.
- Poi arrivarono la pandemia e la guerra e la terribile consapevolezza che gli europei avevano gravemente compromesso la loro prosperità, salute, sicurezza e sicurezza - e aumentato la loro impronta di carbonio - estendendo le loro linee di approvvigionamento a regimi autoritari o canaglia lontani.

Una buona e tempestiva regolamentazione dell'UE ha un modo per rilanciare il cambiamento ancor prima che colpisca gli statuti

- E sta accadendo ora: il rimpatrio, la rigenerazione e l'ecologizzazione dell'industria europea.
- Questo pone un obbligo assoluto sulla professione di valutazione di subire la propria trasformazione e imparare a mettere un valore sui componenti della trasformazione industriale come accade.
- E 'una sfida dirompente per una professione necessariamente conservatore che è comodo con comparabili, preferibilmente un sacco di loro.

Sotto la superficie della cultura di valutazione SVE comune, EVS-PME sono adattati alla radicalmente diversa make-up di PME

- Il PME può ammortizzarsi in modo non uniforme nel corso della vita utile del bene
- Sono altamente dipendenti dal settore specifico
- Sono di solito mobili e trasferibili in tutto il mondo
- Avere acquirenti e venditori con motivi vari
- Costi di smontaggio, montaggio e messa in servizio delle fronti
- Prendere tempo per il mercato
- E le condizioni di acquisto e di vendita possono variare in modo significativo a seconda che tali beni siano permanentemente collegati a beni immobili o meno

PME differenziare da beni immobili in modi che possono influenzare sia gli approcci di valutazione e la relazione di valutazione

- La differenza più importante è ***la mobilità***.
- Un'altra caratteristica specifica del PME è il ***rapido deprezzamento***, causato da:
 - una vita utile più breve di quella degli immobili
 - progresso tecnico
 - modifiche normative
 - o domanda fluttuante di prodotti commerciali

I tre metodi di valutazione di base (mercato, costo e reddito) sono gli stessi per immobiliare e valutazione PME, ma variano in modo significativo nella loro attuazione

- A causa di queste particolarità di PME, concetti come
- 'capitale fisso'
- valori in situ/ex situ
- valore di scarto
- e i tre tipi di obsolescenza (tecnologica, funzionale ed economica)
- e molti altri particolari per PME ...
- ... sono definiti e standardizzati.

L'accento posto sul diritto comunitario non è una novità; è il nucleo ad ogni libro blu

- Anche lo standard sulla "valutazione PME ed efficienza energetica" è stato preceduto dallo standard di valutazione dell'energia in EVS 2020, e il lignaggio è chiaro.
- ***La differenza è la profondità di penetrazione del diritto UE per PME:***
- La Direttiva Macchine e tutte le altre normative industriali dell'UE non sono mai lontane
- E la legge sul clima dell'UE è più tentacolare che per il settore immobiliare, andando oltre l'efficienza energetica a un più ampio spettro di legislazione ambientale/ del ciclo di vita

Ecco perché gran parte delle aree principali del Libro Blu è dedicato a specifiche questioni energetiche e ambientali incorporati nel diritto dell'UE:

- Una ***nota di orientamento sul riciclaggio delle energie rinnovabili***
- E ***documenti informativi su:***
- Equipaggiare i valutatori per il regolamento UE sulla riduzione del carbonio
- Efficienza energetica dei servizi PME negli edifici
- Valutazione immobiliare e PME - Valorizzare la trasformazione energetica del patrimonio edilizio europeo

Nota orientativa sul riciclaggio delle energie rinnovabili

- È stata una sfida, perché è difficile sviluppare una guida su qualcosa che è ancora in gestazione.
- Ma abbiamo sentito che dovevamo aumentare la consapevolezza di questo nel Blue Book perché si sta muovendo rapidamente e influenzerà il ciclo di vita di una grande varietà di PME e il loro valore associato molto prima della prossima edizione di EVS-PME.

Nota orientativa sul riciclaggio delle energie rinnovabili (continua)

- Credo che abbiamo fatto bene a includere questo aspetto perché, in aggiunta alla vigente legislazione UE sui rifiuti, la Commissione europea ha ora:
- Lanciato un nuovo quadro normativo per le batterie
- Proposta di addendum alla direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia che impone l'installazione rapida del fotovoltaico sul tetto in tutti gli edifici di nuova costruzione e in tutti gli edifici governativi e commerciali esistenti
- E sta finalizzando una Circular Electronics Initiative

Per i periti PME, queste questioni non sono 'buono a sapersi' ...

- ... ***Sono essenziali per la*** prassi di valutazione in quanto la regolamentazione climatica dell'UE influenzerà notevolmente il ciclo di vita di molte PME in vari modi, come:
- Il prezzo delle materie prime, mentre le materie prime riciclate iniziano ad entrare nel mercato
- Influire sui costi di progettazione e produzione (progettazione rispettosa del riciclaggio)
- Promuovere il riutilizzo o l'uso alternativo, prolungando così la vita utile del PME
- Modifiche al valore residuo alla fine della vita del PME attraverso lo sviluppo di flussi di riciclaggio

The Blue Book fornisce ai valutatori gli strumenti per cogliere il modo in cui la trasformazione dell'intero settore industriale influenzerà le valutazioni PME

- Per capire quanto questo sia essenziale per la pratica di valutazione, è sufficiente considerare gli impatti prevedibili sulle metodologie di valutazione ...

Impatto della trasformazione industriale sull'*approccio di mercato*

- La transizione verde creerà nuovi mercati per tecnologie e prodotti puliti.
- I mercati consolidati potrebbero ridursi o scomparire.

Impatto della trasformazione industriale sul *metodo dei costi*

- Nuove tecnologie saranno ora necessarie per diversi processi produttivi con conseguente obsolescenza funzionale/ tecnologica per le attuali PME.
- I costi per lo smaltimento possono aumentare a causa di nuovi requisiti che interessano il valore residuo di molti PME.

Impatti della trasformazione industriale sul *Income Approach*

- Il periodo di reddito sarà spesso limitato dal pensionamento obbligatorio di alcune tecnologie.
- Il miglioramento dell'efficienza energetica richiederà frequenti investimenti verdi con periodi di recupero a medio termine, aumentando la complessità dei flussi di cassa regolari.
- Fornitura di risorse pulite può essere più costoso inizialmente. Mentre l'elettricità rinnovabile può sostituire i combustibili fossili in molte applicazioni, l'idrogeno più costoso può svolgere un ruolo importante in attività industriali come la produzione di acciaio, dove i combustibili fossili sono utilizzati come fonte di energia e come reagente.

Infine, vorrei attirare la vostra attenzione su un aspetto singolare e all'avanguardia del contenuto incentrato sul clima del Libro Blu ...

- ***... la costruzione di un necessario ponte tra la valutazione immobiliare e la valutazione PME.***
- Due Ips in EVS-PME si dedicano esclusivamente alla manutenzione dell'efficienza energetica degli edifici, alla loro valutazione e alle principali misure riguardanti i sistemi tecnici nelle ristrutturazioni edilizie residenziali e commerciali.

La necessità di ponte immobiliare e valutazione PME

- La maggior parte dei valutatori di proprietà non hanno le competenze per determinare correttamente il valore dei sistemi tecnici di costruzione.
- Questo in un momento in cui la nuova legislazione dell'UE sta imponendo la ristrutturazione a breve termine del materiale edilizio più performante sulla base, e innescato da, della certificazione energetica dell'edificio.

E tuttavia ...

- Soprattutto per gli edifici commerciali di una certa dimensione e complessità, i **sistemi** tecnici di costruzione possono avere un'influenza sul rendimento energetico dell'edificio abbastanza elevata da causare un cambiamento di valutazione EPC da soli, con un impatto cruciale sul valore di mercato dell'intero edificio.
- Il nostro lavoro è stato fondato sulla convinzione che una corretta valutazione di tali edifici richiede una collaborazione tra i valutatori immobiliari e PME che non è comune oggi e che SVE e EVS-PME devono promuovere.

- Si spera che questo Libro Blu favorirà la convergenza nella pratica di valutazione PME in tutta Europa ...
- ... la messa a disposizione di un terreno comune e di migliori pratiche per quanto riguarda la metodologia, le relazioni e gli approcci di valutazione in un paesaggio industriale in rapida mutazione.