

➤ **Recomandări Appraisal Institute:**

<https://www.appraisalinstitute.org/news/coronavirus/>

Câteva îndrumări din practica profesională Appraisal Institute

- Evaluatorii ar trebui să nu se expună riscului infectării și ar trebui să refuze serviciile de evaluare care le pun viața în pericol.
- O etapă importantă a activității de evaluare este analiza condițiilor pieței. Deși COVID-19 poate afecta condițiile pieței, încă nu este clar modul în care piețele ar putea fi afectate. Factorii cu implicații majore sunt fluctuațiile pieței bursiere și ale ratelor dobânzilor la creditele ipotecare.
- Analiza pieței implică observarea reacțiilor pieței, însă această analiză devine mai complicată atunci când participanții la piață se confruntă cu incertitudini.
- Rapoartele de evaluare ar trebui să includă o mențiune despre impactul posibil al infecției cu Coronavirus. Oricum nu este oportună includerea unei declarații de declinare a responsabilității sau o ipoteză specială care sugerează că evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru analiza condițiilor de piață.

Sumar al practicilor de evaluare

1. În perioada pandemiei, emiterea unei opinii asupra valorii ar putea necesita competențe care să depășească sau să fie diferite de cele necesare înainte de pandemie.
2. Caracteristicile definiției aplicabile a valorii de piață trebuie analizate cu atenție atunci când se evaluează o proprietate pe o piață haotică sau instabilă. De cele mai multe ori, caracteristicile valorii de piață nu sunt îndeplinite, întrucât cumpărătorii sau vânzătorii ar putea acționa pe piață din motive extraordinare. Lipsa datelor agravează și mai mult provocarea evaluatorului.
3. În evaluarea în perioada pandemiei, trebuie acordată o atenție specială principiilor fundamentale ale evaluării – cererea și oferta, anticiparea, schimbarea, substituția, contribuția, condițiile externe și echilibrul.
4. Tranzacțiile încheiate înaintea pandemiei nu vor reflecta aceleași condiții de piață după trecerea pandemiei. Ideal ar fi ca datele comparabile să fie selectate din aceeași arie a pieței analizate și să fie supuse aceluiași condiții de piață ca proprietatea subiect. De asemenea, ar putea fi luate în considerare date suplimentare, precum experiența din alte zone afectate sau informații empirice obținute în urma interviurilor participanților la piață.
5. În cazul serviciilor de evaluare pentru care data evaluării este o dată retrospectivă, anterioară pandemiei, evaluatorii trebuie să se bazeze pe vânzări comparabile care au avut loc înainte de acea dată și pe cele mai bune informații disponibile referitoare la

natura proprietății subiect de la data evaluării. O astfel de evaluare s-ar baza pe una sau mai multe ipoteze speciale privind starea proprietății și pe alte caracteristici care se presupun a fi adevărate pe parcursul evaluării.

6. Evaluatorii ar trebui să fie precauți în privința serviciilor de evaluare pentru care nu dețin competențele necesare. Ei trebuie să evite declarațiile privind propriile observații atunci când acestea nu sunt justificate de o expertiză corespunzătoare necesară.

Sumar al practicilor de bază în analiza pieței

1. Stabilirea termenilor de referință adecvați serviciului de evaluare, avându-se în vedere utilizarea desemnată.
2. Realizarea unei analize a pieței în măsura necesară îndeplinirii/respectării termenilor de referință.
3. Înțelegerea cauzelor schimbării pieței.
4. Recunoașterea semnelor unei piețe în schimbare.
5. Prezentarea clară a analizei pieței în raportul de evaluare.
6. Prezentarea clară a procesului de analiza a rezultatelor în raportul de evaluare și discutarea, după caz, a probabilității ca valoarea să nu fie sustenabilă în viitorul apropiat.