

➤ **Recomandări TEGoVA:** <https://tegova.org/en/p5e78ef30d01d7>

### **Mesaj din partea TEGoVA, privind evaluarea în perioada Pandemiei**

Pandemia a făcut ca rapoartele de evaluare a bunurilor imobile să fie greu de realizat, în majoritatea țărilor în contextul absenței activității pe piață (tranzacțiile sunt rare, dacă nu chiar inexistente), așa cum prevede definiția valorii de piață. În aceste condiții, mulți evaluatori au inclus în cadrul rapoartelor de evaluare clauze privind exonerarea de răspundere, prin care evidențiază natura incertă a evaluărilor raportate. Deși TEGoVA susține introducerea unor astfel de clauze, de asemenea, este conștientă de faptul că legislația și standardele din anumite țări ar putea să nu permită utilizarea lor. Astfel, evaluatorii ar trebui în primul rând să se asigure că rapoartele sunt în conformitate cu prevederile legislației locale.

De asemenea, TEGoVA recomandă ca în cazul în care evaluatorii sunt instruiți să stabilească în următoarele săptămâni valoarea de piață a unei proprietăți, pentru alte scopuri decât cele strict reglementate (de exemplu, impozitare):

1. Aceștia ar trebui, în primul rând, să identifice ultima dată (o dată anterioară crizei) când, în opinia lor, o valoare de piață a proprietății analizate ar fi putut fi determinată pe baza informațiilor disponibile pe piață și să exprime o opinie asupra valorii proprietății analizate la acea dată de dinainte de criză. Aceasta va reprezenta o valoare de referință la care clientul poate raporta valoarea de piață estimată la data curentă a evaluării.
2. În raportarea evaluării, la data curentă a evaluării, evaluatorii ar trebui să menționeze clar datele de piață comparabile pe care s-au bazat și să precizeze în ce măsură au fost efectuate ajustări asupra lor pentru a reflecta efectele crizei. În cazul în care au fost realizate ajustări, evaluatorul ar trebui să le justifice pe baza unor informații concrete de pe piață sau printr-un raționament profesional propriu. Evaluatorilor li se recomandă să aibă în vedere că, pe durata perioadei de incertitudine de pe oricare piață locală specifică, nu ar trebui să se simtă obligați să aplice ajustări (pozitive sau negative) asupra informațiilor de piață disponibile în perioada anterioară crizei, cu condiția ca acest lucru să fie clar precizat în cadrul raportului de evaluare. În acest caz, valoarea estimată la data curentă a evaluării va coincide cu cea estimată la data anterioară crizei, în lipsa unor schimbări materiale cu impact asupra proprietății analizate, înregistrate între cele două date.

Ca urmare a recomandărilor incluse în această comunicare, evaluatorii ar trebui să se asigure că aceste aspecte sunt introduse în termenii contractuali agreeți cu clientul. De asemenea, evaluatorii ar trebui să recomande ca valoarea proprietății analizate să rămână sub monitorizare.

În cazul în care legislația locală interzice utilizarea unei clauze privind exonerarea răspunderii în cazul incertitudinii în evaluare sau în cazul în care un client solicită unui evaluator să nu folosească o astfel de clauză, acest lucru ar trebui menționat în termenii contractuali agreeți cu clientul.

TEGoVA continuă să monitorizeze situația și ar putea emite alte recomandări în perioada următoare.