

## **Μήνυμα της TEGoVA σχετικά με τις εκτιμήσεις κατά τη διάρκεια της πανδημίας**

Η πανδημία κατέστησε δύσκολη την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων στις περισσότερες χώρες, λόγω της έλλειψης δραστηριότητας στην αγορά (οι συναλλαγές είναι σπάνιες αν όχι ανύπαρκτες), όπως αξιώνεται από τον ορισμό της αγοραίας αξίας. Κατά περίπτωση, πολλοί εκτιμητές έχουν συμπεριλάβει στις εκθέσεις τους ρήτρες αποποίησης ευθύνης που υπογραμμίζουν τον αβέβαιο χαρακτήρα των εκτιμήσεων που υπέβαλαν. Ενώ η TEGoVA υποστηρίζει την εισαγωγή τέτοιων ρητρών, γνωρίζει επίσης ότι σε ορισμένες χώρες ο νόμος και τα πρότυπα μπορεί να μην τις επιτρέπουν. Έτσι, οι εκτιμητές θα πρέπει πρώτα απ' όλα να διασφαλίζουν ότι οι εκθέσεις τους συμμορφώνονται με την τοπική νομοθεσία.

Η TEGoVA συνιστά επίσης ότι όταν οι εκτιμητές έχουν εντολή να προσδιορίσουν την αγοραία αξία ενός ακινήτου για ιδιωτικό σκοπό κατά τις επόμενες εβδομάδες:

1. Θα πρέπει να αναγνωρίσουν πρώτα την τελευταία ημερομηνία (πριν την έναρξη της κρίσης), όπου κατά την άποψή τους η αγοραία αξία του ακινήτου θα μπορούσε να προσδιοριστεί με βάση τα διαθέσιμα αποδεικτικά στοιχεία της αγοράς και να εκφράσουν μια γνώμη για την αξία του εν λόγω ακινήτου για αυτή την ημερομηνία. Με αυτόν τον τρόπο θα καθοριστεί η τιμή αναφοράς βάσει της οποίας ο πελάτης θα μπορεί να μετρήσει με χρήσιμο τρόπο την αγοραία αξία που αναφέρεται στην τρέχουσα ημερομηνία αποτίμησης.
2. Κατά τον προσδιορισμό της αξίας σε μια τρέχουσα ημερομηνία αποτίμησης, οι εκτιμητές θα πρέπει να κάνουν σαφή αναφορά στα συγκριτικά στοιχεία που βασίσθηκαν και να αναφέρουν την έκταση στην οποία έγιναν προσαρμογές σε αυτά τα αποδεικτικά στοιχεία λόγω της κρίσης. Εάν έχουν πραγματοποιηθεί προσαρμογές, ο εκτιμητής θα πρέπει να τις αιτιολογήσει είτε βάσει πραγματικών συγκριτικών στοιχείων της αγοράς είτε με σχετική προσωπική αιτιολόγηση. Συνίσταται στους εκτιμητές κατά τη διάρκεια μιας περιόδου αβεβαιότητας της αγοράς σε οποιαδήποτε συγκεκριμένη τοπική αγορά, ότι δε θα πρέπει να αισθάνονται υποχρεωμένοι να πραγματοποιούν προσαρμογές (προς τα κάτω ή προς τα πάνω) στα στοιχεία της αγοράς πριν από την κρίση, υπό τον όρο ότι τούτο καθίσταται σαφές στην έκθεση αποτίμησης. Σε μια τέτοια περίπτωση, οι αναφερόμενες πριν την κρίση και τρέχουσες τιμές θα εξετάζονται με τις τυχόν ουσιώδεις αλλαγές που επηρεάζουν το εκτιμώμενο ακίνητο μεταξύ των δύο ημερομηνιών.

Ακολουθώντας τις οδηγίες που εκτίθενται στην παρούσα ανακοίνωση, οι εκτιμητές θα πρέπει να εξασφαλίσουν ότι αυτό θα αναφέρεται ρητώς στους Δεσμευτικούς Όρους της εκτίμησης που έχει συμφωνηθεί με τον πελάτη. Οι εκτιμητές θα πρέπει επίσης να συνιστούν τη συχνή επανεξέταση της αξίας του υπό εκτίμηση ακινήτου.

Όταν το τοπικό δίκαιο απαγορεύει τη χρήση μιας αποποίησης ευθύνης σχετικά με την

"ρήτρα αποποίησης ευθύνης" ή όταν ένας πελάτης δίνει εντολή σε έναν εκτιμητή να μην βασίζεται σε αυτή τη ρήτρα, αυτό πρέπει να σημειώνεται στους Δεσμευτικούς Όρους της εκτίμησης που έχουν συμφωνηθεί με τον πελάτη.

Το Δ.Σ. της TEGoVA συνεχίζει να παρακολουθεί την κατάσταση και ενδέχεται να εκδώσει περαιτέρω συμβουλές εν ευθέτω χρόνω.

Για το Δ.Σ. της TEGoVA.

### **Message from TEGoVA concerning valuation during the Pandemic**

The pandemic has rendered real estate valuation work in most countries difficult to undertake in the absence of market activity (transactions are rare if not non-existent) as postulated by the definition of market value. In the circumstances many valuers have included disclaimer clauses in their reports highlighting the uncertain nature of the valuations reported. Whilst TEGoVA supports the insertion of such clauses, it is also aware that in some countries the law and standards may not allow them. Thus, valuers should ensure first and foremost that their reports are in compliance with local law.

TEGoVA also advises that where valuers are instructed to arrive at a market value of a property for a non-statutory purpose over the next few weeks:

- 1) They should first identify the last date (pre-crisis date) when in their opinion a market value of the subject property could have been determined on the basis of the available market evidence and offer an opinion of the value of the subject property at that pre-crisis date. This will set a benchmark value against which the client can usefully gauge the market value reported at the relevant current date of valuation.
- 2) In reporting a value at a current date of valuation, valuers should make clear reference to the comparable evidence relied upon and state the extent to which adjustments if any have been made to that evidence on account of the crisis. If adjustments have been made, the valuer should justify them either on the basis of actual market evidence or reasoned valuer's judgement. Valuers are advised that for the duration of a period of market uncertainty in any particular local market they should not feel obliged to make adjustments (downward or upwards) to the pre-crisis market evidence provided this is made clear in the valuation report. In such a case the reported pre-crisis and current values will be the same subject to any material changes affecting the subject property between the two dates.

In following the advice set out in this communication, valuers should ensure that it is replicated in the Terms of Engagement agreed with the client. Valuers should also recommend that the value of the subject property be kept under frequent review.

Where local law prohibits the use of a disclaimer concerning “valuation uncertainty” or where a client instructs a valuer not to rely on such disclaimer, this should be noted in the Terms of Engagement agreed with the client.

The TEGoVA Board continues to monitor the situation and may issue further advice in due course.

### **The Board of Directors**

### **The European Group of Valuers' Associations**

Boulevard Saint-Michel 45

BE-1040 Bruxelles

Tel : +32 2 503 32 34

Fax : +32 2 503 32 32

[info@tegova.org](mailto:info@tegova.org)

[www.tegova.org](http://www.tegova.org)