

Valoare Împărat

GABRIEL PETRESCU
Membru ANEVAR

În vremuri străvechi, când bonitatea era la putere, când valorile rămase actuale zâmbeau șagalnic către o privatizare timidă, când milioanele de lei erau bani cât să îți cumperi o gogoasă și cost capacitate era neologism, trăia un împărat numit Valoare, care avea o față foarte frumoasă al cărei nume era Value (împăratul studiasse peste mări și țări și îi plăceau limbile străine). Într-o bună zi, împăratul a publicat într-un ziar de largă răspândire națională următorul anunț: „Dau mâna domnișoarei Value aceluia evaluator care va reuși să îmi estimeze valoarea palatului și a tuturor acareturilor, inclusiv terenul pe care este amplasat acesta!” În zilele următoare, e-mailul regal s-a blocat cu cereri sosite nu numai din țară, dar și din zona EURO, zonă care ne era interzisă nouă în acele timpuri. Au venit evaluatori de EBM care au fost pe loc excluși de către împărat, dar și evaluatori cu specializarea EIF care sperau ca prin calculele lor complicate să-l convingă pe împărat că sunt cei mai buni.

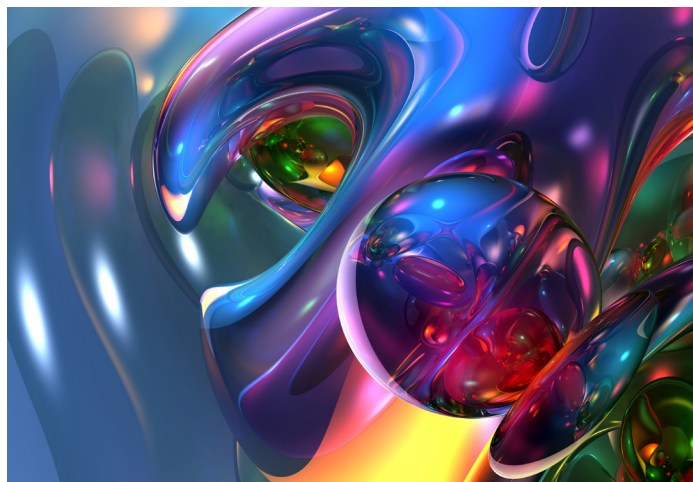
Dintre toți pretendenții la mâna fiicei împăratului au rămas doar 3.

Primul se numea COST și a venit cu desagii burdușiți cu devize, de cataloage de prin anii '64 dar și cu publicații recente cu costuri segregate. Era tânăr și încrezător în forțele sale și sigur pe victorie.

Al doilea se numea COMPARATIVUL și era specialist pe abordări ce aveau în spate tranzacții, oferte competitive și nu în ultimul rând o bază de date foarte mare.

Al treilea se numea NEVIT dar era mai cunoscut sub anagrama numelui său și anume VENIT. El avea o minte scilpitoare și se baza foarte mult pe simțul anticipării fenomenelor și evenimentelor ce aveau să se întâmple. Era prieten bun cu rata de actualizare și avea un foarte bun prieten în India numit DAMODARAN, un influencer foarte important în lumea evaluărilor.

Împăratul i-a întâmpinat în fața palatului și le-a pus la dispoziție fiecăruia câte un mare dregător care se ocupa cu mentenanța palatului și care avea răspuns la fiecare întrebare a celor 3 pretendenți.



A început inspecția propriu-zisă. Holurile și iatacurile palatului se umpleau de lumina violentă a blitz-urilor; au început să se preleveze mostre din structura de rezistență a câte unui stâlp spre satisfacția dl. Cost care mormăia în barbă că el este singurul capabil să estimeze o depreciere fizică corectă. „Funcțională și economică nu mă interesează, o să văd dacă ceilalți 2 concurenți știu să le aplice; celelalte 2 deprecieri, cea de mediu și cea legată de partea juridică, pe care eu le-am învățat în împărăția de peste mări și țări a împăratului Galben sunt deja lucruri străine pentru ceilalți. Eu sper ca și împăratul să aprecieze acest lucru, sunt sigur că voi fi ales”.

În acest timp, COMPARATIVUL a început să își acceseze baza de date și baza de colaboratori, să vadă dacă reușește să identifice oferte sau poate chiar tranzacții cu active similare. Timpul trecea și datele de intrare începeau să fie sintetizate pe fișe separate astfel încât să creeze o imagine a valorii ce urmează a fi estimată.

„Dacă nici eu nu o să mă descurc în evaluarea palatului, atunci cine?” se îmbărbăta într-un monolog interior COMPARATIVUL.

Singurul care încă nu își intrase în drepturi era NEVIT. Acesta se baza pe intuiție, pe rate de capitalizare pe care le cumpăra de la terți, pe prognoze viitoare mai ceva ca datele de la INS. Era supranumit capitalizarea directă chiar dacă datele de intrare sunt de nivel 3; totuși el se simțea când aplica această abordare ca peștele pe uscat. Avea la el doar un laptop și o imprimantă și deja culesese datele de intrare de care avea nevoie.

Fiecare dintre cei 3 pretendenți s-a retras în camera de lucru și au început cu termenii de referință. Ei au avut la dispoziție câte 3 zile și 3 nopți (timp minim recomandat și astăzi, dar pentru lucrări mult mai puțin complicate) pentru finalizarea lucrării. Soarele a trecut de 3 ori prin dreptul ferestrelor unde erau cei trei eroi ai noștri și timpul se scurse pe nesimțite.

Împăratul a venit în fața celor 3 cu clepsidra goală în partea superioară, semn că timpul expirase. „Acum, dragii mei, vă rog să îmi predați lucrările de evaluare și să hotărâsc cine va fi ginerele meu! Măine, la aceeași oră, vă voi aduce la cunoștință decizia mea!”

După acest scurt discurs, împăratul se retrase în camera tronului și începu să citească și să cumpănească fiecare raport în parte uitându-se cu mândrie nedisimulată din când în când la ștampila sa de verificador și de MRICS. Calcule complicate, costuri segregate, valori reziduale ale terenului, teren în exces și teren în surplus, abordări comparative extraordinare cu palate deja tranzacționate dar și DCF-uri pline de logică și optimism l-au făcut să zâmbească și să se mândrească cu acești 3 evaluatori. A trecut o zi, apoi a trecut și noaptea. Urmas să fie anunțate rezultatele a doua zi la orele 12.00. Orologiul din turnul nordic a palatului a bătut orele amiezii. Toată suflarea împărăției aștepta reacția împăratului.

Acesta a apărut îmbrăcat într-o mantie cantitativă brodată cu motive calitative și a cuvântat: „Am citit toate cele 3 rapoarte; toate sunt extraordinare, dar vreau să vă spun un lucru și anume că nu ați specificat scopul evaluării. De aceea, eu vă aduc la cunoștință următoarele:

- Valoarea estimată de dl. COST a fost de 1.000.000 galbeni
- Valoarea estimată de dl. NEVIT a fost de 800.000 galbeni
- Valoarea estimată de dl. COMPARATIV de 750.000 galbeni

Toți trei ați câștigat. De ce? Vă întrebați, poate, cum este posibil. Explicația este următoarea: Valoarea dată de dl. COST o voi folosi la ANAF, deoarece chiar și în povești există taxe și ele cresc an de an exact ca Feții Frumoșii, valoarea dată de dl. NEVIT la o societate de leasing de unde vreau să achiziționez ceva cai zburători și cea dată de dl. COMPARATIV la banca, pentru a accesa un credit de investiție pentru cei trei gineri ai mei, deoarece eu am trei fete.”

În acel moment mulțimea a început să aplaude și au apărut variantele feminine ale celor 3 abordări: Value COST, Value NEVIT și Value COMPARATIV. Povestitorul se retrage acum timid din decorul feeric al palatului evaluat și trage următoarea concluzie: Scopul evaluării trebuie adecvat tipului de valoare, onestitatea evaluatorului trebuie să învingă orice urmă de subiectivism și ca să încheiem într-un ton optimist și vessel, decretăm: Nu trebuie să uităm poveștile copilăriei, dar nu trebuie să obținem valori de poveste în rapoartele de evaluare, indiferent cine este destinatarul lucrării sau clientul. Fiecare evaluator a fost copil și a iubit poveștile; evaluatorul matur trebuie să iubească realitatea, chiar dacă uneori nu este pe placul tuturor.

Peste mări și țări, în standarde împărătești, deprecierea de mediu și deprecierea legată de aspectele legale, chiar există!

