

Verificarea evaluării ca bumerang



Adrian Vasculu
Senior Partner
Veridio, Președinte
ANEVAR 2014-2015

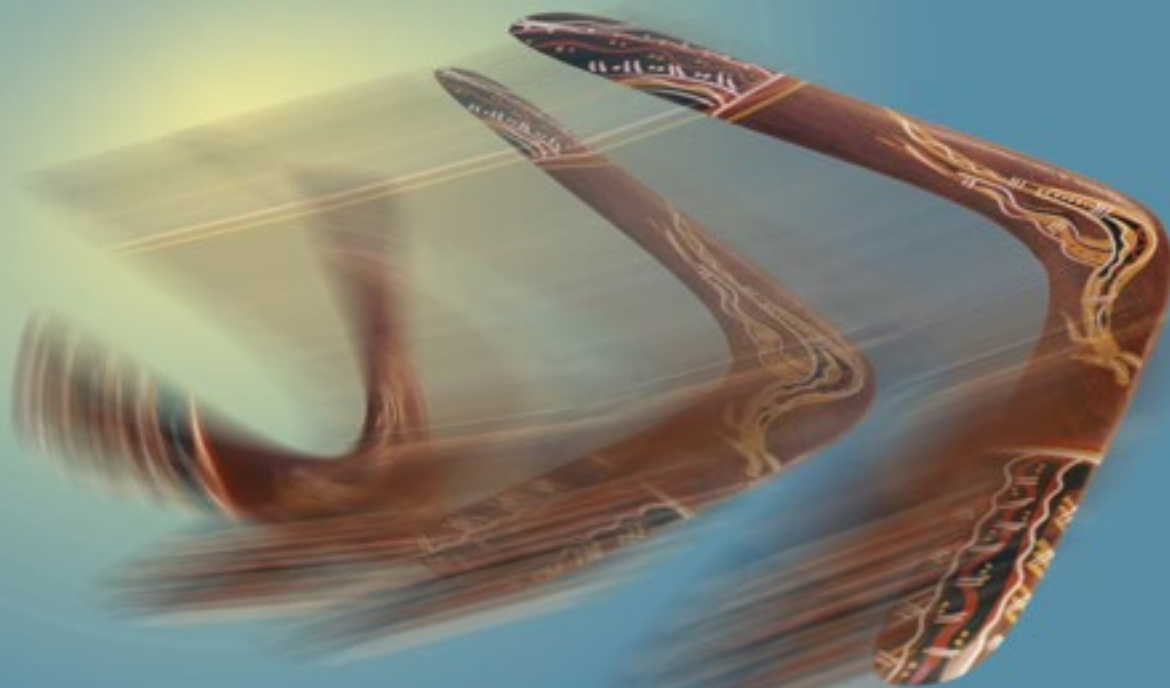
Conform Wikipedia, bumerangul este un instrument, de obicei confecționat din lemn, care poate fi lansat prin aruncare cu scopul de a lovi o țintă. Aruncat într-un anumit fel, dacă nu a atins ținta, bumerangul revine la locul de lansare.

Este vreo legătură între verificarea evaluării și bumerang?

Când s-a lansat această specializare, aș fi spus: categoric, nu. Pentru că verificarea evaluării avea ca rol să sprijine atât evaluatorii, cât și clienții și/sau utilizatorii desemnați.

Practica a arătat că nu întotdeauna socoteala de acasă a fost aceeași cu cea din târg.

Cred că sunt mai multe lucruri legate de activitatea de verificare a evaluării care acum, după peste 10 ani de la lansarea acesteia, necesită ajustări sau adaptări de fond. Această temă va face obiectul unui material mai amplu.





În acest articol voi sublinia două aspecte:

1. **Inutilitatea verificării cu obiectiv simplu.** În realitate, majoritatea clienților care aveau „o problemă” cu evaluarea erau, de fapt, nemulțumiți de rezultat. Noi, prin verificarea cu obiectiv simplu credeam că le răspundem cel puțin la jumătate din problemă, dar, de fapt, ridicam mai multe probleme. Mă refer la situația în care concluzia era că raportul este **nesatisfăcător**. Cu acest „verdict”, dacă a fost corect aplicat, concluzia verificării se baza pe faptul că verficatorul a identificat neconformități **care ar fi putut influența** rezultatul evaluării.

Înseamnă că rezultatul a fost viciat? Dacă da, în ce sens? În sus, în jos? Clientul care dorea să afle acest lucru, solicita un nou raport de evaluare de la un alt evaluator sau îi solicita evaluatorului inițial să își actualizeze raportul de evaluare, adică să „îl repare”.

Pe măsură ce timpul a trecut, am constatat că unii verficatori, în susținerea concluziei verificării de raport de evaluare **nesatisfăcător**, adunau pagini întregi

de neconformități posibile. Unele cu sens, altele fără sens.

În loc de a identifica un număr limitat, dar evident și credibil, de inadvertențe care ar fi putut schimba rezultatul, adică „glonțul de aur”, am sesizat că verificarea s-a mutat într-o zonă de beletristică prin care multe lucruri firești până la urmă erau transformate în neconformități.

Dincolo de lipsa conciziei și clarității gândirii verficatorului, am mai sesizat și un anumit sentiment de superioritate goală de conținut și falsă. Verficatorul nu este cu nimic într-o atitudine de superioritate față de evaluator. Este într-o conjunctură firească, efemeră, iar mâine el poate fi cel al cărui raport de evaluare poate fi verificat.

Soluția pe care o propun în acest caz este ca, în cazul concluziei de **necorespunzător**, în verificarea cu obiectiv simplu verficatorul să extindă verificarea la obiectiv extins prin înlăturarea tuturor neconformităților pe care le-a identificat. În acest fel clientul va obține o informație completă, cea care îl interesa și, important de precizat, este posibil ca rezultatul obținut în urma înlăturării neconformităților să fie același cu cel din raport.

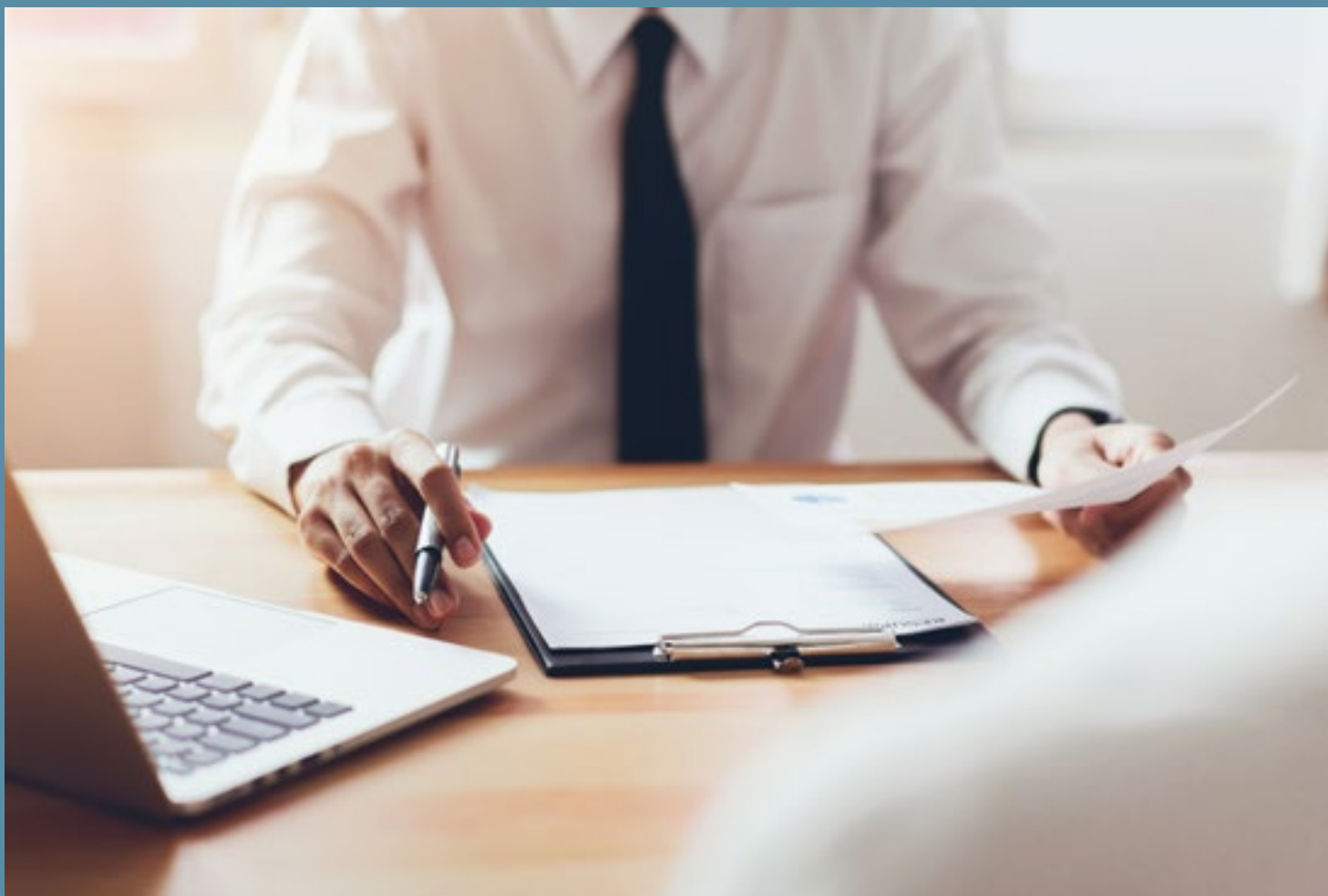
Soluția pe care o propun în acest caz este ca, în cazul concluziei de necorespunzător, în verificarea cu obiectiv simplu verficatorul să extindă verificarea la obiectiv extins prin înlăturarea tuturor neconformităților pe care le-a identificat.

Ce te faci, ca verificator, în acest caz? Mai umpli raportul cu neconformități? Cred că nu. Vi se pare că seamănă verificarea în acest caz cu un bumerang?

Nu așa a fost gândită la origini verificarea evaluării cu obiectiv simplu. Nimic, însă, nu ne oprește să ne adaptăm la noile realități.

2. Al doilea aspect este legat de **efectul pe care îl produce un raport de verificare**. Am avut următoarea experiență: un potențial client mi-a solicitat un raport de verificare a unor rapoarte de evaluare care încă nu erau realizate. Adică, într-o procedură de insolven-

ță, fusese realizat raportul de evaluare solicitat de administratorul judiciar cu aprobarea adunării creditorilor. Unul dintre creditori a depus un raport de verificare, pe baza căruia judecătorul a cerut realizarea unui nou raport de evaluare. Cu această ocazie, potențialul meu client, a aflat ce util este un raport de verificare și m-a contactat preventiv, urmând să verifice noile rapoarte și să își exercite dreptul de a contesta cu un nou raport de verificare. I-am spus că vom discuta după ce vor fi realizate rapoartele de evaluare și, cunoscând noul evaluator, i-am comunicat că nu mă aștept ca raportul nou să conțină neconformități. Zis și



făcut. După o lună a primit raportul. Mi l-a trimis spunându-mi că avem termen doar 5 zile să depună obiecțiuni și că el a analizat deja raportul și că a identificat mai multe greșeli, așa cum a văzut el și în primul raport de verificare care a convins judecătorul. După ce am analizat raportul de evaluare i-am transmis că observațiile sale nu sunt de fond și nu afectează rezultatul evaluării. Mi-a spus apoi că indiferent dacă e așa, să găsim totuși ceva, pentru că și dacă se modifică valoarea cu 1% sau chiar nu se modifică deloc, pe el îl ajută să mai amâne procedura. I-am spus că acest lucru nu este posibil cu semnătura nici a mea, și nici a vreunui alt verficator. Nu este etic și nu acesta este rolul verificării!

Mi-a mulțumit, nu a insistat, dar am aflat că a trimis totuși obiecțiuni. Sunt curios dacă documentul a fost semnat și de către un verficator. Sper că nu. În strategia lui nu conta profesionalismul, cât utilizarea verificării ca un bumerang. Cu semnătura mea.

Iar un ultim aspect pe care l-am sesizat, este că pe baza unor rapoarte de verificare cu obiectiv extins realizate la peste 10 ani după evaluarea inițială sau pe baza unor rapoarte de evaluare care au o dată de referință a evaluării de peste 10 ani în trecut, evaluatorii care au realizat rapoartele de evaluare inițiale au fost anchetați sau chemați în judecată doar pentru că verificarea/noua evaluare a spus altceva decât acum mai mult de 10 ani.

Acest ultim raport a fost considerat corect, sau „realizat legal” și, automat, primul a fost greșit. Diferența a fost considerată prejudiciu și evaluatorii puși pe drumuri, cheltuieli și nopți nedormite.

M-am întrebat de fiecare dată. Au știut oare verficatorii care este efectul verificării lor? Poți tu spune 100 la sută că după 10-15 ani vei obține o valoare „mai corectă” față de ce a putut și a știut să facă evaluatorul atunci? Dacă tu, cel care verifici astăzi, ai fi făcut evaluarea atunci, sau chiar ai făcut evaluări similare în aceeași perioadă, ele sunt fundamental diferite față de cum a procedat evaluatorul la acea vreme?

Și privitor la verficatorii evaluărilor pentru impozitare, mă întreb dacă și-au adresat întrebările legate de efectele concluziilor lor asupra contribuabilului, autorităților locale sau ale evaluatorului.

Nu știu dacă și-au adresat aceste întrebări. Au aruncat însă bumerangul. ■



Iar un ultim aspect pe care l-am sesizat, este că pe baza unor rapoarte de verificare cu obiectiv extins realizate la peste 10 ani după evaluarea inițială sau pe baza unor rapoarte de evaluare care au o dată de referință a evaluării de peste 10 ani în trecut, evaluatorii care au realizat rapoartele de evaluare inițiale au fost anchetați sau chemați în judecată doar pentru că verificarea/noua evaluare a spus altceva decât acum mai mult de 10 ani.