



CZU: 347.214

TEORIA ȘI METODOLOGIA EXPERTIZEI JUDICIARE ÎN DOMENIUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE

Aliona CEBANU,

Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției, mun. Chișinău, R. Moldova

Ghenadie GROSU,

Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției, mun. Chișinău, R. Moldova

Acest articol descrie sistemul expertizei judiciare în domeniul evaluării bunurilor imobile și a utilajului tehnologic din Republica Moldova. Autorii menționează lacunelor, existente în legile Republicii Moldova în ceea ce privește sprijinul științific și metodologic al practicii expertizei judiciare în domeniul evaluării bunurilor imobile în general și evidențiază modalități de soluționare a acestora.

Cuvinte-cheie: expertiza judiciară, evaluarea bunurilor imobile, metodele de evaluare a bunurilor imobile, practica expertizei judiciare.

This article describes the system of forensic examinations in the field of real estate valuation in the Republic of Moldova. The authors cite gaps in the laws of Republic of Moldova in terms of scientific and methodological support of forensic practice and real estate appraisal in general, and indicate ways to solve them.

Keywords: forensic examination, real estate valuation, methods of evaluation, forensic practice.

Expertiza judiciară este o activitate care implică o cercetare aprofundată, cunoștințe de specialitate și o abordare științifică efectuată de oameni competenți în domeniu. Ea se efectuează la cererea instanțelor, a autorităților de urmărire penală, a persoanelor fizice și juridice. Dovezile judiciare obținute prin metode științifice servesc drept probe juridice în instanță. În cele mai multe cazuri, decizia finală a instanței și calitatea acesteia depind de concluziile expertului judiciar.

Diferența între activitățile expertului judiciar și a evaluatorului.

Care este diferența dintre aceste două activități? În primul rând, evaluatorul și expertul judiciar își exercită funcția în două domenii diferite de activitate.

Evaluator - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare. Evaluatorii pot desfășura activități prin intermediul unei practici private sau pe

baza unui contract de muncă încheiat între o persoană juridică și un evaluator. Serviciile de evaluare sunt furnizate diferitelor categorii de persoane care necesită evaluarea bunurilor imobile și mobile.

Expert judiciar – persoană calificată și abilitată, conform legii, să efectueze expertize și să formuleze concluzii în specialitatea în care este autorizată, cu privire la anumite fapte, circumstanțe, obiecte materiale, fenomene și procese, organismul și psihicul uman, și care este inclusă în Registrul de stat al experților judiciari. Scopurile finale în activitatea evaluatorului și a expertului judiciar sunt diferite. În timp ce raportul de evaluare este efectuat pentru a determina valoarea reală a obiectului, expertiza judiciară pe lângă determinarea valorii reale a imobilului, permite stabilirea circumstanțelor care sunt dovezi în acest caz.

Motivele pentru dispunerea expertizei judiciare și a evaluării bunului imobil/mobil de asemenea diferă. Dacă evaluarea este efectuată în baza unui contract, atunci expertiza judiciară este dispusă în baza unui act ordonator al organului de urmărire penală, instanței de judecată sau unui alt participant al unui

proces derulat conform legislației de procedură civilă, penală sau contravențională, care are dreptul de a dispune sau de a solicita în mod independent efectuarea unei expertize judiciare.

Documentele finale prezentate de un evaluator și de un expert judiciar.

Documentul final întocmit de un expert judiciar este raportul de expertiză judiciară unde își expune cercetările și concluziile. Pe baza rezultatelor evaluării, evaluatorul independent întocmește un raport de evaluare. Aceste două documente finale au cerințe diferite.

Cerințele față de raportul de evaluare

(art.11 al Legii Nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare)

Efectuarea evaluării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de evaluare. Raportul va conține opinia clară și neechivocă a evaluatorului privind valoarea obiectului evaluării.

În raportul de evaluare se indică:

- data întocmirii raportului;
- scopul evaluării;
- numele, prenumele (denumi-



rea) beneficiarului și datele de identificare ale lui;

- denumirea întreprinderii de evaluare și datele de identificare ale ei;

- descrierea obiectului evaluării și datele privind proprietarul acestuia (în cazul în care obiectul evaluării aparține persoanei juridice, se indică datele de identificare ale acesteia);

- data la care a fost estimată valoarea;

- tipul și definiția valorii estimate, care explică sensul noțiunii utilizate;

- lista standardelor, metodelor, datelor inițiale (cu indicarea sursei de obținere a lor), utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea;

- etapele evaluării și temeiul determinării valorii recomandate a obiectului evaluării, factorii restrictivi și domeniul aplicării valorii estimate;

- la raport se vor anexa: copia de pe certificatul de competență al evaluatorului care a efectuat evaluarea; copiile de pe actele, utilizate de evaluator, în baza cărora au fost determinate caracteristicile calitative și cantitative ale obiectului evaluării.

În raportul de evaluare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea evaluatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de evaluator, de conducătorul întreprinderii de evaluare și legalizat cu ștampila întreprinderii.

Întreprinderea de evaluare păstrează câte un exemplar al rapoartelor de evaluare timp de 5 ani.

Forma și conținutul raportului de expertiză

(art.37 al Legii Nr. 68 din 14.04.2016 cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar)

Raportul de expertiză se întocmește în formă scrisă, dactilografată în limba română și este structurat în trei părți: partea introductivă,

partea descriptivă și concluziile.

În partea introductivă a raportului de expertiză se indică:

- denumirea și adresa juridică a instituției publice de expertiză judiciară sau a biroului de expertiză judiciară;

- datele privind actul de dispunere a expertizei judiciare;

- datele ordonatorului expertizei judiciare;

- denumirea și adresa juridică a laboratorului în care a fost efectuată expertiza judiciară;

- mențiunea despre informarea privind drepturile și obligațiile prevăzute de Codul de procedură penală, Codul de procedură civilă sau, după caz, Codul contravențional și privind răspunderea pentru încălcarea prevederilor art. 312 și 315 din Codul penal;

- data întocmirii raportului de expertiză, numărul, tipul și genul expertizei;

- datele expertului sau ale experților participanți la efectuarea expertizei (numele, prenumele, numărul licenței, specializarea în care este calificat, gradul de calificare, precum și, dacă este cazul, gradul științific, specialitatea deținută și vechimea în muncă în calitate de expert judiciar în specialitatea respectivă);

- datele persoanelor care au participat, precum și ale celor care au asistat la efectuarea expertizei;

- expunerea succintă a circumstanțelor cazului pentru soluționarea căruia se solicită efectuarea expertizei;

- lista materialelor și a obiectelor prezentate pentru expertiză;

- întrebările înaintate spre soluționare;

- în cazul expertizei suplimentare sau al celei repetate, datele expertizei primare (numărul, data întocmirii raportului de expertiză, numele și prenumele experților participanți la efectuarea expertizei, concluziile acestora), precum și motivele dispunerii acesteia.

În partea descriptivă a raportului

de expertiză, în funcție de genul expertizei efectuate, se regăsesc următoarele informații:

- date despre starea obiectelor supuse examinării (prezența și starea ambalajului) sau date despre persoanele examinate, modalitățile de transportare și de ambalare a materialelor și obiectelor prezentate pentru expertiză;

- conținutul etapelor de examinare, cu indicarea metodelor de cercetare și a metodicilor aplicate, a mijloacelor tehnice și a materialelor de consum folosite, condițiilor de utilizare și a rezultatelor obținute;

- scopurile, condițiile și rezultatele experimentelor (dacă acestea au fost efectuate) și obținerii unor modele de comparație;

- date privind deteriorarea sau consumul obiectelor supuse examinării;

- evaluare pe etape a cercetărilor, analiza rezultatelor obținute, motivarea și formularea concluziilor;

- referiri la ilustrații, anexe și explicațiile necesare pentru acestea;

- circumstanțele relevante identificate de expert și în privința cărora nu au fost adresate întrebări;

- concluziile prealabile;

- argumentarea imposibilității de a răspunde la toate sau la unele întrebări ce au fost formulate, dacă materialele prezentate nu au fost suficiente sau întrebările formulate nu țin de competența expertului, sau nivelul științei și practica expertizelor nu permit găsirea răspunsurilor la aceste întrebări;

- caracteristica succintă a dispozitivelor și materialelor utilizate, regimul procesului de fixare și imprimare. Pentru mijloacele tehnice și programele soft, se indică tipul, modelul, producătorul, denumirea și versiunea programului soft utilizat, programul de obținere și imprimare a imaginilor.

În partea finală a raportului de expertiză sunt expuse concluziile expertului, care cuprind răspunsurile la întrebările formulate de către ordonatorul expertizei. Răspunsuri-



le la întrebări se formulează exact, fără a permite interpretări echivoce.

Raportul de expertiză este semnat de expertul/expertii care l-a/l-au întocmit conform competențelor, aplicându-se ștampila acestuia/ acestora pe fiecare pagină și pe toate anexele.

Metodele de evaluare a bunurilor imobile și a utilajului tehnologic în expertiza judiciară

În Republica Moldova activitatea evaluării bunurilor imobile și a utilajului tehnologic în expertiza judiciară, se efectuează în conformitate cu Hotărârea Guvernului № 958, despre aprobarea regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.

Pentru determinarea valorii bunului imobil se vor utiliza următoarele metode: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor:

a) Metoda cheltuielilor constă în estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ca totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă sau reproducerea calităților lui de consum.;

b) Metoda analizei comparative a vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării care au fost vândute recent și ajustării prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării. Metoda respectivă se utilizează în cazurile în care există suficientă informație despre vânzările bunurilor imobile similare obiectului evaluării;

c) Metoda veniturilor presupune estimarea valorii bunului imobil în baza venitului operațional net ce poate fi generat de acest bun în viitor.

Metoda Cheltuielilor

Metoda cheltuielilor este aplicată în următoarele cazuri:

a) evaluarea bunurilor imobile noi sau construite recent (în acest caz costul construcției, care include și beneficiul investitorului se

apropie de mărimea valorii de piață);

b) evaluarea construcțiilor nefinisate;

c) analiza tehnico-economică a bunurilor imobile;

d) reevaluarea mijloacelor fixe ale întreprinderilor (în acest caz se va determina valoarea de reconstituire);

e) argumentarea construcției unor clădiri sau edificii noi;

f) determinarea celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului evaluării;

g) evaluarea bunurilor imobile unice și celor cu destinație specială;

h) evaluarea pentru asigurarea bunurilor imobile.

Procesul de determinare a valorii de piață prin metoda cheltuielilor este constituit din următoarele etape:

a) determinarea valorii de piață a terenului fiind considerat liber și disponibil pentru cea mai bună și eficientă utilizare;

b) determinarea valorii construcției considerate noi (valoarea de reconstituire sau de înlocuire). În valoarea construcției considerate noi sînt incluse cheltuielile legate nemijlocit de construcție, costurile indirecte și beneficiul investitorului;

c) estimarea deprecierei acumulate, ca fiind suma uzurii fizice (recuperabilă și nerecuperabilă); deprecierei funcționale (recuperabilă și nerecuperabilă) și deprecierei economice;

d) estimarea valorii de reconstituire sau de înlocuire, ținînd cont de mărimea deprecierei acumulate;

e) estimarea valorii de piață a bunului imobil ca fiind suma valorii de piață a terenului și valorii de reconstituire sau de înlocuire a construcțiilor.

Formula generală de determinare a valorii bunului imobil prin metoda cheltuielilor este:

$$V = V_t + (V_c - D)$$

unde:

V - valoarea bunului imobil;

V_t - valoarea de piață a terenului;

V_c - valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcției evaluate considerate ca noi;

D - deprecierea acumulată.

Valoarea de reconstituire sau de înlocuire a clădirii sau edificiului evaluat este constituită din următoarele elemente:

a) costul construcției;

b) cheltuieli indirecte;

c) beneficiul investitorului.

La determinarea valorii de reconstituire sau de înlocuire a bunului imobil este necesar de luat în considerare mărimea deprecierei acumulate, care reprezintă reducerea calităților de consum ale bunului imobil din punct de vedere al cumpărătorului potențial și se manifestă prin diminuarea valorii bunului în urma acțiunii diferitor factori. Se disting următoarele forme ale deprecierei:

a) uzura fizică;

b) deprecierea funcțională;

c) deprecierea economică.

Uzura fizică reprezintă o reducere a valorii bunului imobil care se datorează deteriorării lui sub influența factorului timpului și altor factori externi (factorii fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreținerea nesatisfăcătoare a construcției etc.).

Deprecierea funcțională sau învechirea funcțională, este legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerințele pieței. Deprecierea funcțională este determinată de necorespunderea caracteristicilor clădirilor și construcțiilor standardelor contemporane ale pieței și cerințelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj tehnologic învechit și altele).

Deprecierea economică este determinată de influența unor factori externi asupra bunului imobil. Factorii externi includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața imobiliară, schimbările în legislația



națională, modificarea condițiilor de finanțare și altele.

Metoda analizei comparative a vânzărilor

Bunurile imobile comparabile trebuie să fie similare obiectului evaluării din punct de vedere al caracteristicilor funcționale și fizice. În scopul aplicării metodei analizei comparative a vânzărilor expertul trebuie să dispună de informația privind prețurile de vânzare sau prețurile de ofertă pentru aceste bunuri.

Aplicarea metodei vânzărilor comparabile este efectuată în baza următoarei proceduri standard:

- a) colectarea și analiza datelor de piață în scopul selectării bunurilor imobile comparabile;
- b) identificarea unităților și elementelor de comparație;
- c) determinarea mărimii ajustărilor;
- d) comparația bunului imobil evaluat cu obiectele similare, în scopul ajustării prețurilor de vânzare;
- e) analiza prețurilor ajustate ale bunurilor imobile comparabile pentru a determina valoarea de piață a obiectului evaluării.

La etapa colectării și analizei datelor de piață expertul determină numărul vânzărilor comparabile necesar pentru analiză. Pentru efectuarea analizei comparative sunt suficiente trei -cinci vânzări, dar cu cât mai mare este numărul vânzărilor analizate, cu atât este mai exact rezultatul evaluării.

Prețurile bunurilor imobile comparabile sunt analizate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Următoarele elemente de comparație sunt examinate în cadrul metodei respective:

- a) drepturile de proprietate și alte drepturi reale transmise;
- b) condițiile de finanțare;
- c) condițiile tranzacției;
- d) condițiile pieței;
- e) amplasarea;
- f) caracteristicile fizice;
- g) caracteristicile economice;
- h) modul de folosință;

i) componentele valorii ce nu sunt legate de bunul imobil.

Metoda veniturilor

Aplicarea metodei veniturilor se efectuează în două etape:

- a) prognozarea veniturilor viitoare;
- b) determinarea valorii prezente a veniturilor viitoare.

Veniturile viitoare pot proveni din următoarele surse:

- a) plata de arendă colectată în urma dării în arendă a bunului imobil;
- b) veniturile din exploatarea comercială a bunului imobil.

Pentru estimarea veniturilor generate de bunul imobil, de cele mai dese ori se utilizează plata de arendă.

Reconcilierea rezultatelor evaluării

În procesul de reconciliere a rezultatelor evaluării expertul va determina mărimea valorii finale a obiectului evaluării.

Procedura de reconciliere este constituită din două etape:

- a) revizuirea pozițiilor tehnice și conceptuale ale evaluării, care include explicarea diferențelor între valorile estimate prin aplicarea metodelor de evaluare și determinarea celei mai credibile valori;
- b) estimarea valorii finale.

Revizuirea pozițiilor tehnice și conceptuale se bazează pe verificarea:

- a) corectitudinii selectării tipului valorii estimate;
- b) corectitudinii metodelor aplicate;
- c) profunzimii analizei elementelor pieței imobiliare;
- d) veridicității datelor utilizate în analiză;
- e) corectitudinii interpretării și utilizării datelor;
- f) corectitudinii efectuării ajustărilor individuale în cadrul diferitelor metode;
- g) consistența datelor utilizate în evaluare (rata de creștere a valorii pe parcursul perioadei de posesie, rata de ajustare a prețurilor

vânzărilor comparabile pentru inflație și rata inflației anticipate trebuie să poseze un grad înalt de coerență; mărimea uzurii calculate trebuie să corespundă vârstei efective a construcției).

Mărimea valorii finale determinate în procesul de reconciliere va depinde de:

- a) tipul valorii estimate;
- b) informația disponibilă la data evaluării și relevantă scopului evaluării;
- c) metodele de evaluare aplicate.

În raportul de evaluare, expertul va prezenta temeiul și justificarea pentru selectarea metodelor de evaluare utilizate și pentru acordarea ponderilor rezultatelor obținute prin diferite metode în procesul reconcilierii.

Valoarea finală a proprietății imobiliare este calculată prin aplicarea mediei ponderate. Procedura de ponderare poate să se bazeze atât pe aplicarea coeficienților de ponderare cât și pe aplicarea ponderii relative a valorilor rezultate din aplicarea metodelor de evaluare.

Valoarea finală poate fi prezentată ca o cifră concretă sau o cifră concretă și un interval de valori. În cazul indicării intervalului valoric, valoarea minimală și maximală a intervalului nu poate fi mai mică sau mai mare decât respectiv cea mai mică sau cea mai mare mărime a valorii obținută prin aplicarea metodelor de evaluare.

PROBLEME

Metoda cheltuielilor se bazează pe UPVS din anul 1969, utilizând coeficientul de indexare la data examinării. Astăzi, la construcția bunurilor imobile se utilizează tehnologii noi, proiecte individuale și materiale de construcții moderne, finisare interioară modernă, ceea ce nu corespunde standardelor din anul 1969, fiind foarte diferite. Din aceste motive, este necesar să se dezvolte noi standarde, astfel încât să putem determina mai real costurile construcției noi.



Atunci când se aplică metoda analizei comparative a vânzărilor în practică, există probleme serioase. În țara noastră, problema disponibilității informațiilor necesare pentru examinare este destul de acută în comparație cu alte state. De exemplu, la nivel de stat, este necesar să existe un registru de tranzacții cu prețuri deschise pentru proprietățile imobiliare, astfel încât expertul să poată aplica date cu tranzacții veridice. În prezent, expertul nu este sigur în veridicitatea datele folosite în metoda dată.

De asemenea, în cazul utilizării metodei veniturilor, expertul folosește datele contabile, însă nu în toate cazurile documentația financiară corespunde realității, deoarece în majoritatea cazurilor agenții economice nu reflectă veniturile reale obținute din activitățile sale.

În opinia noastră, această stare de lucruri nu poate dura mult timp.

Este necesară elaborarea și aprobarea metodelor standard în expertiza judiciară în domeniul evaluării bunurilor imobile și modificarea legislație în vigoare. Acest lucru ar contribui nu numai la eliminarea lacunelor existente în activitatea de expertiză judiciară în domeniul evaluării bunurilor imobile și utilajului tehnologic, ci și la asigurarea sistemului judecătoresc cu concluzii de înaltă calitate, la nivelul contemporan.

Literatura folosită

1. Legea №68 din 14.04.2016, cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar;

2. Legea № 989 din 18.04.2002, cu privire la activitatea de evaluare;

3. Hotărârea Guvernului № 958 din 04.08.2003, despre aprobarea regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile;

4. O. Buzu, A. Matcov "Evaluarea bunurilor imobile, teoria și practica" (2003).

PROFICIENT ON THE BACKGROUND OF SELECTED PROVISIONS OF THE CODE OF CIVIL PROCEDURE

Tomasz MOLL,
Leszek Wiczorek

CZU: 347.91/95

The purpose of this study is to analyze the standards contained in art. 278 to 289 of the Act of November 17, 1964. Code of Civil Procedure, in order to determine the procedural position of an expert, with particular emphasis on his duties and powers. It should be emphasized that court experts are concerned with the principle of the obligation of an expert to perform his duties. Pursuant to § 5 of the Ordinance of the Minister of Justice of 24 January 2005 on expert witnesses, an expert can not refuse to carry out his duties in the district court, at which he was appointed, ordered by a court or authority conducting preparatory proceedings in criminal cases, with the exception of cases defined in the regulations governing proceedings before these bodies.

Keywords: court expert, civil proceedings, president of the regional court, justice

1. Introductory remarks

The purpose of this study is to analyze the standards contained in art. 278 to 289 of the Act of November 17, 1964, the Code of Civil Procedure¹, to determine the procedural position of an expert, with particular regard to his duties and powers. It should be emphasized that court experts are concerned with the principle of the obligation of an expert to perform his duties. Pursuant to § 5 of the Regulation of the Minister of Justice of January 24, 2005 on court experts² the expert can not refuse to carry out his duties in the district court, at which he was appointed, commissioned by a court or authority conducting preparatory proceedings in criminal cases, except for cases specified in the regulations governing the proceedings before these authorities.

2. Obligations and qualifications of experts

According to art. 278 § 1 k.p.c.

¹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1360, zwana k.c.

² Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych, Dz.U. z 2005r., nr 15, poz. 133.

in cases requiring special information, after hearing the parties' requests regarding the number of experts and their choice, the court may summon one or several experts to seek their views. The expert is an assistant to the court in assessing the facts³. His opinion constitutes a special evidence, subject to the judgment of the adjudicating court to which it applies, expressed in art. 233 § 1 k.p.c.⁴. the principle of a free assessment of evidence. The application of this principle to an expert opinion requires taking into account the principle of logic, general knowledge and the level of expert knowledge, the theoretical basis of opinion as well as the manner of motivating and the degree of firmness of the conclusions expressed in it. The expert's task is to present the court with opinions on the basis of possessed professional knowledge and professional experience, information and necessary information to determine

³ Postanowienie SN z dnia 21 grudnia 1966 r., I CR 214/66, LEX nr 6090.

⁴ Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.