

**TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA I PENALĂ**

**DOSAR nr. 25497/3/2012
TERMEN: 18.07.2012**

**OBIECȚIUNI LA SUPLIMENTUL DE EXPERTIZĂ
JUDICIARĂ ÎNTOCMIT ÎN CAUZĂ DE DL.
EXPERT EMIL BELAȘCU**

IULIE 2012
BUCUREȘTI

Exemplar nr. __

CUPRINS

1.	OBIECTIVUL RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ	3
2.	OBIEȚIUNE FORMULATĂ LA RAPORTUL INIȚIAL DE EXPERTIZĂ.....	3
3.	OBIEȚIUNI CU PRIVIRE LA CAP. IV – REZOLVAREA OBIECTIVELOR EXPERTIZEI.....	5
	3.1 EVALUAREA CLĂDIRILOR (PAG. 18÷19) DIN RAPORTUL DE EXPERTIZĂ.....	5
	3.2 EVALUAREA TERENULUI (PAG. 29-30) DIN RAPORTUL DE EXPERTIZA.....	6
4.	CONCLUZII	7

**TRIBUNALUL BUCUREȘTI
SECȚIA I PENALĂ**

DOSAR nr. 25497/3/2012

TERMEN: 18.07.2012

Subsemnatul POTĂRNICHE MIRCEA expert tehnic judiciar în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare având legitimația nr. 5182 – 14438, expert parte admis de instanță prin încheierea din data de 18.11.2011, prezint alăturat obiecțiunile la suplimentul de expertiză întocmit în cauză de dl. expert EMIL BELAȘCU, depus la dosar la data de 29.06.2012:

1. Obiectivul raportului de expertiză

Prin încheierile de ședință din datele de 24.10.2011 și respectiv 31.10.2011 instanța a admis și a dispus efectuarea unei expertize judiciare în specialitatea ‘evaluarea proprietății imobiliare’ având ca obiectiv: ”determinarea valorii de piață a clădirilor și terenurilor deținute de S.C. INSTITUTUL DE CERCETĂRI ALIMENTARE S.A. la momentul privatizării, având în vedere și destinațiile economice ale acestora, așa cum sunt definite de anexele la titlul de proprietate seria M07 nr. 2835”.

2. Obiecțiune formulată la Raportul inițial de expertiză

2.1. Expertiza nu a reținut ca ipoteză de lucru evaluarea proprietății conform conceptului de ‘valoare de utilizare’ așa cum aceasta este definită de standardele internaționale IVS 300, deși susținerea acestei ipoteze a fost prezentată în scris d-lui expert Emil Belașcu.

Expertul desemnat de instanță a refuzat stabilirea valorii de utilizare ”motivată de împrajurarea că obiectivul expertizei este stabilirea

valorii de piață pentru activele de factură imobiliară deținute de SC ICA SA la momentul privatizării și nu stabilirea valorii pentru toate activele și pasivele deținute de SC ICA SA. Interpretarea d-lui Belașcu excede cadrul instituit de standardul IAS 36 și precizările formulate de subsemnatul aflate în anexă la raportul de expertiză: ”Pentru determinarea valorii de utilizare a patrimoniului imobiliar S.C. ICA S.A., în condițiile reglementate de IAS 36 trebuie procedat la daterminarea fluxurilor viitoare de numerar degajate de activele evaluate în contextul continuării activității S.C. ICA S.A.”

Pentru instrumentarea acestei proceduri se estimează costurile necesare relocării activităților SC ICA SA pe spații închiriate, pierderea de venit din activitatea curentă pe perioada relocării, cât și veniturile degajate de proprietatea imobiliară prin închiriere sau vânzare către un investitor specializat. Întru-cât operația de relocare a activităților și de valorificare a proprietății imobiliare se desfășoară pe o perioadă de min. 3 (trei) ani, veniturile și cheltuielile se actualizează conform practicii actualizării la data raportului, respectiv anul 2003.

Venitul net actualizat astfel determinat este valoarea de utilizare a patrimoniului imobiliar supus evaluării.

În suplimentul la expertiza judiciară, pag. 7/13, dl. Belașcu justifică neabordarea valorii de utilizare prin complexitatea ridicată a procedurilor de lucru. **În opinia mea complexitatea abordării nu justifică refuzul determinării valorii de utilizare care reflectă corect cerințele evaluării stabilite de instanță.**

- 2.2. Obiecțiunea formulată la Raportul inițial de expertiză judiciară cu privire la ipoteza de lucru potrivit căreia activele imobiliare deținute de SC ICA SA ”nu sunt marcate de niciun fel de sarcini (geotehnice, tehnico – funcționale, financiare, de protecția mediului, de ordin legislativ, etc.)”. În realitate, prin contactul de vânzare – cumpărare a pachetului de acțiuni deținut de Statul Român în capitalul social al SC ICA SA, s-au introdus restricții majore ce limitează folosința și dispoziția cumpărătorului asupra activelor S.C. ICA S.A.

În suplimentul la expertiza judiciară, pag. 7/13, dl. Belașcu apreciază că aceste obiecțiuni este neîntemeiată, întrucât face trimitere la alte categorii de sarcini, altele decât cele asumate.

În realitate orice cumpărător avizat al unei proprietăți imobiliare analizează și cuantifică restricțiile ce limitează folosința și dispoziția asupra drepturilor de proprietate. În fapt, cumpărătorul ar achiziționa la data tranzacției (anul 2003) o proprietate imobiliară pe care ar putea să o exploateze eficient numai după îndeplinirea obligațiilor asumate prin contractul de privatizare. **Practica privatizării societăților comerciale operează cu termene de 3-5 ani. În cazul S.C. ICA S.A. nici după 9 ani nu s-a trecut la exploatarea economică a patrimoniului imobiliar.**

3. Obiecțiuni cu privire la Cap. IV – rezolvarea obiectivelor expertizei

3.1 Evaluarea clădirilor (pag. 18+19) din raportul de expertiză

Expertul desemnat de instanță abordează evaluarea clădirilor prin cost, apreciind în mod eronat, mea, că ”singura abordare operabilă este abordarea prin cost”.

Mai mult, conform practicii în evaluare cea mai credibilă metodă de evaluare a proprietății este reprezentată de metoda comparației directe.

Abordarea prin cost nu este utilă la evaluarea proprietăților imobiliare care au amenajări vechi și serios depreciate, care pot fi greu de estimat. Conform practicilor uzuale în evaluare, abordarea prin cost este utilă la evaluarea construcțiilor și amenajărilor noi, sau relativ noi. Principalele clădiri evaluate sunt realizate în urmă cu 82 ani.

Dl. Belașcu răspunde acestei obiecțiuni afirmând că piața imobiliară nu exemplifică evenimente (tranzacții și /sau oferte de vânzare/închiriere) pentru aceste categorii de proprietăți imobiliare amenajate pentru exploatare specializată și drept urmare, abordarea în evaluare prin ‘comprații’ și prin ‘venit’ nu sunt operabile la ‘exploatarea în continuare’ potrivit destinațiilor economice amenajate.

În realitate principalele clădiri nu au nicio amenajare pentru exploatare specializate, fiind clădiri de uz administrativ realizate la începutul secolului '20, după standardele arhitecturale ale vremii.

Pentru astfel de clădiri există suficiente informații de piață privind vânzarea sau închirierea care să permită estimarea corectă a valorii de piață.

La obiecțiunea privind stabilirea fără justificare a sporurilor la costurile de înlocuire, Dl. Belașcu nu aduce nicio clarificare a costurilor suplimentare, și anume:

- Cum se justifică un spor de 50% din valoarea de bază pentru ‘scară monumentală, cupolă cu vitralii, plastică și decorațiuni’, cu atât mai mult cu cât se determină valoarea de înlocuire (pentru o clădire modernă cu aceleași funcțiuni) și nu cea de reconstrucție (pentru o copie a clădirii existente).

În situația unor clădiri ce adăpostesc activități administrative sau de cercetare, ‘cupola cu vitralii, scara monumentală, plastică și decorațiuni’ nu conduc evident la realizarea de venituri suplimentare și nu sunt recunoscute de piață.

- Cum se justifică un spor de 20% pentru cheltuieli financiare, în condițiile în care practica curentă a finanțării prin credit a proprietăților imobiliare operează cu costuri financiare de max. 12%.

3.2 Evaluarea terenului (pag. 29-30) din raportul de expertiza

Obiecțiunile formulate la Raportul de expertiză inițial se referă la analiza datelor prezentate la pag. 29 din raportul de expertiză din care rezultă că Dl. expert Belașcu nu a identificat comparabile (terenuri similare ofertate pe piața specifică) și în consecință rezultatul obținut, respectiv 58 USD/mp, nu poate fi susținut.

Cu excepția zonei de amplasament și a suprafeței terenurilor comparabile, nu există datele necesare analizei de piață:

- amplasamentul terenului
- forma și raportul dimensional al laturilor
- accesul la infrastructura de transport și utilități
- restricții urbanistice

Comparabilele "Jandarmeriei" și "Șos. Pipera" nu au nicio legătură cu amplasamentul subiect al evaluării. Expertul a trecut cu vederea alte oferte comparabile prezente în buletinul Expertiza Tehnică nr. 81/2003, și anume:

1. Amplasament Casa Scânteii – lac Grivița, teren 1.000 – 10.000, oferta: 28-70 USD/mp
2. Amplasament Ionescu Sisești: teren 5.000m/75m, oferta: 19 USD/mp

Expertul nu face corecție pentru marja de negociere a prețului în condițiile în care prețul efectiv plătit este mai mic decât oferta la vânzare.

Expertul face o corecție pozitivă de 10% pentru calitatea și credibilitatea informațiilor, apreciind că acestea sunt insuficiente. În astfel de situații corecția este, din prudență, negativă.

În suplimentul de raport de expertiză (pag. 7/13) Dl. Belașcu apreciază ca nefondate obiecțiunile prezentate mai sus:

Chiar dacă informațiile de piață asumate nu sunt întru totul îndestulătoare și edificatoare, acest fapt nu poate fi reținut ca o piedică insurmontabilă. **Precizez că însuși Dl. Belașcu apreciază, la pag. 29 din Raportul de expertiză inițial: 'calitatea și credibilitatea informațiilor utilizate ca insuficiente'.**

Atâta timp cât nu se prezintă vreo probă materială pe care se întemeiază obiecțiunile, acestea sunt calificate ca neîntemeiate.

Rugăm instanța să observe probele materiale aduse în sprijinul obiecțiunilor formulate:

- Nu au fost reținute ofertele:
 - Casa Scânteii – lac Grivița, 28-70 USD/mp,
 - Ionescu Sisești, 19 USD/mp.

EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ

- Nu au fost restrase din expertiză comparabilele 'Jandarmerie' și 'Șos. Pipera' care nu au legătură cu subiectul evaluat.
- Nu s-a procedat la corecția ofertelor cu marja de negociere (cel puțin 10% pentru suprafețe mari).

4. Concluzii

Obiectivul expertizei judiciare, așa cum a fost încuviințat de instanță, este:

"determinarea valorii de piață a clădirilor și terenului deținute de S.C. ICA S.A. la momentul privatizării, având în vedere și destinațiile economice ale acestora, astfel cum sunt definite de Anexele la titlul de proprietate seria M07 nr. 2835"

În opinia mea, argumentată în cele prezentate anterior, suplimentul de expertiză nu răspunde obiecțiunilor formulate la Raportul de expertiză inițial, astfel:

- admite ipoteze de calcul neconforme realității și obiectivului expertizei,
- utilizează proceduri nerecomandate de standardele de evaluare pentru evaluarea clădirilor aflate în patrimoniul S.C. ICA S.A.,
- evaluează terenul în baza unor date incomplete și neverificabile,

Cu deosebit respect,

Expert Mircea POTARNICHE

