



CORPUL EXPERTILOR TEHNICI - ROMÂNIA

MEMBRU FONDATOR

AL U.N.P.L.R.

Asociatie profesionala nonprofit, inregistrata la Judecatoria Sectorului 1 cu nr. 56/T.J. sec. 1/1992

B-dul Dinicu Golescu, Nr.38, Palat C.F.R., Acces A, parter, cam.1, sector 1, București

Tel.: 021.310.10.78; Fax: 021.310.10.79

Website: www.asociatia-cet-r.ro

E-mail: cet.romania@gmail.com; cet_r@yahoo.com

Cod fiscal: 426139;

Cont: BCR – Fil. Dinicu Golescu: RO30RNCB0076029423190001

BRD – Fil. Dinicu Golescu: RO51BRDE410SV29156994100

Nr. iesire: 7396/09.12.2013

Comunicat catre,

ANRP – In atentia D-lui Director general George Baesu

Ministerul Justitiei – D-lui Ministru Robert Marius Cazanciuc

**Ministrul delegat pentru Proiecte de Infrastructura de Interes
National si Investitii Straine – D-ul Dan Coman Sova**

Cotidianul „Lumea Justitiei”

Asociatia Corpul Expertilor Tehnici din Romania (CET-R), care reuneste in randurile sale expertii tehnici judiciari si evaluatori imobiliari din cele 35 de Filiale CET-R teritoriale, atestati de Ministerul Justitiei, in baza prevederilor Ordonantei nr.2/21 ianuarie 2000, consolidata cu Legea nr.208/noiembrie 2010 privind organizarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara, art.10 alin.(1), art.14 alin.(1), **se dezice de orice evaluari imobiliare efectuate, mai ales pentru terenuri cu destinatie agricola, pe care nici unul din membrii sai nu le-au efectuat**, cu atat mai mult cu cat doua evaluari pentru terenuri cu destinatie agricola, care fac obiectul unui „scandal” mediatic, zilnic, dezbatut pe marea majoritate a posturilor de televiziune, **au fost efectuate de alte**

categorii de experti decat cei judiciari atestati de Ministerul Justitiei si membri ai Corpului Expertilor Tehnici din Romania, ale caror principii sunt:

- competenta, profesionalism si transparenta
- responsabilitate, obiectivitate, calitate si eficienta
- atitudinea în profesie (corectitudine, buna - credinta)
- punctualitate
- disciplină profesionala si organizationala
- onoare si integritate
- neutralitate (impartialitate)
- confidentialitate
- colegialitate si comunicare

Facem aceasta precizare datorita faptului ca, mai ales la **retrocedarea terenurilor cu destinatie agricola**, evaluarile au fost facute, in general, prin metoda comparatiei (metoda subiectiva), in fapt, fiecare teren, mai ales cele cu suprafete mari, trebuind a fi individualizate, ca limita de proprietate si parametri definitorii, de **experti judiciari specialisti in cadastru agricol si evaluatori atestati in acest domeniu**, care trebuie sa aiba cunostinte de specialitate in domeniu, aplicand in speta urmatoorii parametri (6 metodologii, elaborate in anul 2007, cu participarea unor specialisti din CET-R, ANEVAR si AEF, propunere avansata ANRP la acea vreme):

- conditii pedo-climatice si geomorfologice
- stratificatia terenului, substratul superficial de sol vegetal si umpluturi heterogene
- nivelul panzei freatice
- prezenta cursurilor de apa pe acest teren sau in apropierea acestuia (incadrarea in bazinul hidrografic)
- tipul de clima si temperaturile medii multianuale (maxime si minime)
- debitul de precipitatii/an
- vanturile dominante in zona
- frecventa calamitatilor si daca zona este expusa riscurilor naturale
- suprafata din vatra trupului principal si forma terenului
- daca terenul agricol este strabatut de drumuri, cai ferate
- categoria de folosinta a terenului (arabil, pasuni, vii, livezi, paduri, drumuri, parcuri petroliere, ape baltite si stufarisuri care fac parte din teren neproductiv)
- reabilitarea lucrarilor de imbunatatiri funciare
- incadrarea terenului agricol din zona in clasa de fertilitate
- functionarea sau nu pe acest teren a sistemului national de irigatii

- pretul unitar al altor terenuri agricole similare, existente cat mai apropiate de data evaluarii (euro/hectar)
- rentele funciare medii brute, practicate pe piata specifica locala, privind proprietati similare cu proprietatile de evaluat
- cheltuielile proprietarului care arendeaza terenul (taxe, impozite, cheltuieli de administrare, asigurare si amortizare, imbunatatiri funciare etc.)
- renta funciara-chiria platita pentru dreptul de folosinta a terenului in conformitate cu termenii contractului de arendare
- utilitatea terenului agricol, masurata prin capacitatea sa productiva, recolte; pretul recoltei pe piata

Nu cunoastem atestarea firmelor de evaluare si nici a evaluatorilor in domeniul terenuri cu destinatie agricola, dar domeniul este unul sensibil, in multe din evaluari fiind induse erori, din cauza lipsei de pregatire profesionala si perfectionarii profesionale in domeniu.

Nu intamplator, Corpul Expertilor Tehnici din Romania a organizat in perioada 25-26 octombrie 2013, cea de a III- a sesiune a cursului de perfectionare profesionala continua a expertilor tehnici judiciari, avand tematica:

- **Perfecționarea experților tehnici judiciari în domeniul evaluării terenurilor cu destinație agricolă (terenuri arabile, pășuni, livezi, păduri)**
- **Evaluarea lipirii de folosință a imobilelor, terenuri construibile cu sau fără construcții, terenuri cu destinație agricolă, supuse procedurii de expropriere în vederea trecerii în utilitate publică**
- **Competențe pentru evaluarea imobilelor, terenuri construibile cu sau fără construcții, terenuri cu destinație agricolă**
- **Legislație în domeniu, competențe pentru evaluarea imobilelor, terenuri construibile cu sau fără construcții, terenuri cu destinație agricolă (prevăzute în Ordonanța nr.2/2000 / Legea 208/2010 art.10; art.14 și Noul Cod de Procedură Civilă, Legea nr.255/2010, Legea nr.33/1994), prezentate de juriști din partea Curții de Apel Oradea și Tribunalul Bihor**

Pentru a face unele clarificari in metodologiile de evaluare, respectiv alegerea metodei in scopul obtinerii preciziei, insasi legislatia in domeniu a generat confuzii, care au condus la un derapaj de la valoarea rezonabila de tranzactionare, la o valoare subiectiva, ca sa nu spunem clientelara si amintim mai jos:

- prevederile art.5 alin.(1), art.11 alin.(7), (8), (9), din Legea nr.255/2010 si a dispozitiilor art.11 alin.8 din „Norme metodologice/19 ianuarie 2011” de aplicare a Legii nr.255/2010, conditioneaza calitatea expertului evaluator specializat in evaluarea proprietatii imobiliare, de a fi membru al unei asociatii profesionale ANEVAR, omitandu-se, poate voit, faptul ca expertii evaluatori trebuie sa fie, in primul rand, **specialisti in domeniul de evaluat** si, totodata, experti tehnici atestati de Ministerul Justitiei, conditie pentru a dobandi calitatea de **experti tehnici judiciari** si

extrajudiciari si evaluatori imobiliari, conform cu prevederile Ordonantei nr.2/21 ian.2000, consolidata cu Legea nr.208/noiembrie 2010 privind organizarea activitatii de expertiza tehnica judiciara si extrajudiciara, art.1 alin.(2), art.8, art.9 " Examenul si interviul pentru atribuirea calitatii de expert tehnic judiciar si testarea profesionala a specialistilor care efectueaza expertize tehnice judiciare se organizeaza de catre Ministerul Justitiei prin Directia Servicii Conexa si se desfasoara potrivit Regulamentului aprobat prin ordin al Ministerului Justitiei."; art.10, alin.(1) in aceeaasi Ordonanta, dobandeste calitatea de expert tehnic judiciar persoana care indeplineste prevederea alin.c) "a absolvit studii superioare **in specialitatea pentru care se prezinta la examenul de expert dovedita cu diploma**; d) are un stagiu de cel putin 3 ani in specialitatea in care a obtinut diploma in care are studii superioare, coroborata cu prevederile art.14 , alin.(1) "Persoana care a dobandit calitatea de expert tehnic judiciar sau de specialist in conditiile prezentei Ordonante **poate efectua expertize tehnice judiciare numai in specialitatea in care a fost atestata**".

- prevederile Legii nr.255/2010 sunt in contradictie cu prevederile juste din Legea nr.33/1994, prin aceea ca o despagubire dreapta, care sa reprezinte **valoarea adevarata a bunului expropriat trebuie sa fie facuta conf. art.26 din Legea 33/1994** si NU prin utilizarea „Grilei notarilor” si, cu atat mai putin, citam: „Raportul de evaluare sa fie intocmit sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania”, la care nici acestia nu au achesat

Chiar colectivul de elaborare a „Ghidului notarilor publici”, dealtfel si acestia experti tehnici judiciari in specialitatea constructii si evaluatori imobiliari, mentioneaza la Cap.I fila 2, pct.4 fila 3 "Scopul lucrarii" si anume "nu se recomanda valorile cuprinse in Ghid la evaluarea proprietatilor imobiliare, deoarece abaterile pot fi semnificative"; aceasta recomandare va constitui argumentul actiunii pe care CET-R o va initia la Curtea de Apel si, implicit la Curtea Constitutionala, de anulare a alin.5 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, coroborata cu alin.8 art.11 din Legea nr.255/2010, in care, gresit se stipuleaza, citam: „Raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de Camerele notarilor publici” si art.9 „Raportul de evaluare se intocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania”.

Articole din lege emise in favoarea unui singur subiect de drept, respectiv in favoarea ANEVAR si in defavoarea celorlalte asociatii existente in prezent, care au ca obiect de activitate evaluarea bunurilor imobile din diverse domenii de catre specialisti evaluatori, judiciari, respectiv AEF, CET-R, ANRP, OAR, AGIR, ANCPI, prin urmare, membrilor ANEVAR, aceste articole le-a creat o pozitie privilegiata fata de celelalte persoane fizice atestate si autorizate a face evaluari pentru imobile si orice alte asociatii profesionale, al caror subiect de activitate face parte din domeniul de reglementare al Legii nr.255/2010; mai mult, evaluatorii ANEVAR au fost selectati din profesii heterogene si-si asuma evaluari din toate domeniile, contrar prevederilor din OG nr.2/2000 completata cu Legea nr.208/2010 art.10 c) si art.14 (1) (competente profesionale). Actul de neconstitutionalitate,indus in prevederile Legii nr.2155/2010 art.11 alin.(7), (8), (9) sunt raportate la art.16 alin.1 si 2 din Constitutia Romaniei,

În aceeași situație de neconstituționalitate se află și dispozițiile art.8 din Normele metodologice din 19 ianuarie 2011 de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, care prevede că „(1)Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, ... va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege.

Am făcut aceste precizări, datorită faptului că CET-R, aplicând criteriul prudenței, a atras atenția (fără a fi amorsat „scandalul” mediatic privind dobândirea unor terenuri cu destinație agricolă și nu numai acestea) autorităților competente asupra neprofesionalismului, prin nedeterminarea cadastrală a limitei de proprietate, neverificarea actelor de proprietate istorice/cronologic prezentate și utilizarea unor metodologii de evaluare, fără a aplica criteriile de individualizare a imobilelor în zona de amplasare a acestora; mai mult anul acesta a organizat, ca subiect al celei de-a treia sesiuni a cursului de perfecționare profesională continuă a experților tehnici judiciari și evaluatori imobiliari, „**Evaluarea terenurilor cu destinație agricolă**”, care s-a bucurat de un larg interes, atât din partea autorităților locale, cât și a celor de peste 147 de cursanți.

Totodată, rugăm ca prin demersurile pe care puteți să le inițiați, să se revizuiască, în regim de urgență, Legea nr.255/2010 și punerea acesteia în consonanță cu prevederile art.26 din Legea nr.133/1994 și totodată să fie definite competențele experților tehnici judiciari și evaluatori imobiliari, conform prevederilor Ordonanței nr.2/ 2000 art.10 și art.14.

09.12.2013

Presedinte CET-R,

Ing. Virgil Alexiu Dimitrie PUTICIU

Expert tehnic judiciar construcții
și evaluarea proprietății imobiliare

