

Primit 29.06.2012  
cu Pedigiu public  
Mik 19

TRIBUNALUL SIBIU  
BIROUL LOCAL PENTRU EXPERTIZE JUDICIARE

ia de  
lei  
CU EMIL  
i, ap. 156  
4212149

JUSTIȚIE  
1 / 2009

DAN ș.a.  
ARȚ a.

05.2012

ri (lei)
6,00
4,00
4h=240,00
36,00
10,00
re = 60,00
re = 60,00
10,00
20,00
10,00
20,00
8,00
26,00
10,00
13,00
9,00
544,00
65,00 lei/oră
El

**SUPLIMENT**  
DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ

**DOSAR PENAL nr. 7546 / 1 / 2009**      **ÎNALTA CURTE DE CASATIE ȘI JUSTIȚIE**  
**- SECTIA PENALĂ**

**PĂRȚILE ÎN PROCES:**

-Inculpați:

**VOICULESCU DAN ș.a.**

-Parte civilă:

**MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE**

**TERMEN:**

29 / 06 / 2012

10% reținut la  
sănătate + alte  
administrarea ș  
mentat pentru  
CONT IBAN  
nr. dosar / an  
itură expert(i).

Exemplar \_\_\_\_\_

## SUPLIMENT

de expertiză tehnică judiciară în specialitatea construcții și proprietăți imobiliare

220

### CAP. I - INTRODUCERE

1.-Subsemnatul, Belașcu Emil, expert desemnat pentru efectuarea expertizei judiciare încuviințate în cauză, Vă prezint:

### 2.-PĂRȚILE ÎN PROCES

- Inculpați:
- VOICULESCU DAN cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, str. Șos. D.P. Kiseleff, nr. 22, etaj 2, ap. 6;
  - POPA CORNELIU cu dom. procesual situat în TIMIȘOARA, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120B, jud. Timiș;
  - SANDU JEAN CĂTĂLIN cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, Bd. Decebal nr. 6, bl. S10, sc. A, et. 7, ap. 21;
  - MENCINICOPSCHI GHEORGHE cu dom. procesual situat OTOPENI, str. 23 August nr. 111A, jud. Ilfov;
  - PANTIȘ SORIN cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 2, str. Austrului nr. 50;
  - SĂVULESCU VLAD NICOLAE cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 1, Șos. București – Ploiești, nr. 153F;
  - DOMNIȘORU GHEORGHE MARIAN cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI sector 6 str. Aleea Dealul Măcinului nr. 1B, bl. 451 sc. 3, ap. 94;
  - BACIU CONSTANTIN cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 5, Bd. Unirii, nr. 13, bl. 2C, et. 1, ap. 28;
  - PETRE ALEXANDRU cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 5, str. Dr. N. Viscol, nr. 3, ap. 1;
  - MARINESCU GRIGORE cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 2, str. Șos. Iancului, nr. 5, sc. B, ap. 62;
  - POP FLAVIUS ADRIAN cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, str. Alexandru Moruzzi nr. 4, bl. B1, sc. 3, et. 6, ap. 83
  - ENE(fostă UDREA) VICA cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 4, str. Drumul Găzarului, nr. 42, bl. A3, sc. 12, ap. 141;
  - SIN GHEORGHE cu dom. procesual situat în BUCUREȘTI, sector 2, str. Elev Ștefănescu Ștefan, nr. 3, bl. 444, sc. A, et. 2, ap. 9.
- Parte civilă:
- STATUL ROMÂN prin MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE cu sediul social-administrativ situat în BUCUREȘTI, sector 3, Bd. Carol I, nr. 24;
  - AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI cu sediul social-administrativ situat în BUCUREȘTI, str. Știrbei Vodă nr. 79-81, sector 1.

3.-OBIECTUL CAUZEI – Infracțiunea de spălare de bani.

### 4.-OBIECTIVELE SUPLIMENTULUI

Prin încheierile de ședință din data de 12.06.2012 și, respectiv, 19.06.2012 instanța admite și dispune citarea expertului pentru a se prezenta în fața ÎNALTEI CURȚI la termenul de judecată autorizat pentru data de 29.06.2012 spre a da lămuriri în legătură cu lucrarea întocmită în cauză.

Motivat de împrejurarea că lucrarea întocmită în cauză evidențiază un grad de complexitate ridicat și pentru faptul că inculpații și reprezentanții acestora au formulat multiple obiecțiuni împotriva conținutului și concluziilor expertizei, apreciez că pentru dezlegarea aspectelor învederate de

inculpați și pentru exemplificarea caracterului NEÎNTEMEIAT și, pe alocuri, NEFONDAT evidențiat de fiecare dintre obiecțiunile formulate împotriva concluziilor expertizei, este oportun ca subsemnatul să-și motiveze și în scris argumentele și răspunsurile la fiecare dintre obiecțiunile formulate împotriva concluziilor expertizei.

## 5.-RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE ȘI PUNCTELE DE VEDERE FORMULATE ÎMPOTRIVA CONCLUZIILOR EXPERTIZEI TEHNICE JUDICIARE.

### 5.1)Obiecțiuni formulate de reprezentantul inculpatului PANTIȘ SORIN, avocat Lucian Dumitrașcu:

„Lucrarea întocmită pornește de la stabilirea valorii de piață, individual pentru fiecare categorie de elemente patrimoniale și se analizează terenul sub aspectul posibilității de evaluare ca teren liber de construcții, utilizându-se în formula de calcul inclusiv costurile de eliberare a terenului de orice fel de construcții, ajungându-se la o anumită valoare, după care expertul trece la stabilirea valorii construcțiilor și arată că această valoare are în considerare exploatarea în continuare a construcțiilor.

A mai precizat că în concluziile raportului de expertiză, valoarea totală care se dă averii imobiliare este determinată prin însumarea celor două rezultate, respectiv teren liber de orice fel de construcții, împreună cu construcții care se vor utiliza în continuare, ori din punct de vedere economic și în conformitate cu principiile și standardele de evaluare(cu referire la principiul celei mai bune utilizări), o tranzacție nu s-ar putea încheia decât având ca obiect fie terenul liber de orice fel de construcții, cu valoarea stabilită de expertul tehnic sau cu altă valoare, fie construcții care să fie utilizate în continuare.

În acest context, ....., să precizeze care dintre cele două valori patrimoniale poate fi avută în vedere la stabilirea celui mai bun preț și celei mai bune utilizări.”

### RĂSPUNS:

#### A)CONSIDERAȚII INTRODUCTIVE:

-în capitolul II.B din cuprinsul expertizei sunt exemplificate principiile, procedurile, ipotezele și definițiile reglementate de Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2011 pe care s-au întemeiat procedurile și determinările efectuate de subsemnatul în procedura soluționării obiectivului statornicit în responsabilitatea expertizei tehnice judiciare;

-IVS 101 referito la sfera misiunii de evaluare, prin „principiul general” reglementat stabilește faptul că o evaluare trebuie să fie adecvată scopului, iar sfera misiunii de evaluare în întreg stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care vor fi adoptate, ipotezele care se vor stabili, precum și limitările care se vor aplica. Toate aceste principii reglementate de IVS 101 sunt exemplificate de CERINȚELE obiectivului statornicit de instanță în responsabilitatea expertizei tehnice judiciare încuviințate în cauză;

-dispozitivul obiectivului statornicit în responsabilitatea expertizei precizează EXPLICIT care sunt activele NOMINALIZATE care formează subiectul evaluării – **clădirile și terenurile deținute de SC ICA SA la data privatizării**, care este CATEGORIA de valoarea statornicită în responsabilitatea evaluării – „**valoarea de piață**”, care este **DATA** de referință pentru care trebuie stabilită categoria de valoare învederată – **24.11.2003** și care sunt condiționările care trebuie avute în vedere la stabilirea valorilor învederate;

-trebuie observat că prin obiectivul expertizei instanța a stabilit faptul că procedura evaluării trebuie să se efectueze sub condițiile „.....având în vedere **ȘI** destinațiile economice ale acestora, astfel cum sunt definite de anexele la titlu de proprietate seria M07 nr. 2835”, împrejurare care prin

prezența conjuncției **ȘI** în sintaxa frazei stabilește faptul că procedura evaluării trebuie efectuată în mai multe ipoteze de lucru, respectiv:

-ipoteza evaluării activelor imobiliare în condițiile exploatării în continuare a acestora la starea tehnico-funcțională istoric asumată, **dar având în vedere continuarea exploatării economice existentă la data privatizării;**

-ipoteza evaluării activelor imobiliare în condițiile exploatării în continuare a acestora la starea tehnico-funcțională istoric asumată, dar având în vedere continuarea exploatării pentru alte scopuri lucrative, ipoteză întemeiată de principiul reglementat în standardele de evaluare potrivit căruia **„investiția în proprietatea imobiliară deținută de o companie va fi evaluată în contextul pieței imobiliare relevante pe care se comercializează proprietatea imobiliară”** și motivat de împrejurarea că această ipoteză de lucru este, de regulă, fezabilă d.v.d.v. financiar la exploatarea activelor imobiliare, indiferent dacă acestea **sunt sau nu sunt** în afara capacității de exploatare definite ansamblului patrimonial al societății deținătoare, deoarece obiectivul expertizei stabilește ca cerință și scop al evaluării, **stabilirea „valorii de piață” NUMAI pentru aceste categorii de active de factură imobiliară;**

-ipoteza evaluării „ansamblului proprietății imobiliare” reprezentat de terenul și clădirile deținute de SC ICA SA la momentul privatizării, potrivit principiul „cele mai bune utilizări” estimate, motivat de împrejurarea că obiectivul expertizei stabilește ca cerință și scop al evaluării, **stabilirea „valorii de piață” NUMAI pentru aceste categorii de active de factură imobiliară;**

#### B) RĂSPUNS:

Obiecțiunile formulate de Dl avocat Lucian Dumitrașcu sunt NEÎNTEMEIATE pentru următoarele motive:

-nu reține împrejurarea că în toate definițiile reglementate de standardele de evaluare IVS 2011 se face trimitere la FAPTUL că abordarea evaluării privește fie evaluarea unui activ sau a unei datorii ca un element individual, fie evaluarea unui grup de active sau a unui patrimoniu de ansamblu;

-nu reține regula și principiile reglementate de cadrul general al IVS 2011 potrivit cărora **„în efectuarea unei evaluări bazate pe date de piață**(cerință derivată din faptul că obiectivul expertizei învederează stabilirea valorii de piață – nota exp.), circumstanțele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumpărător potențial nu sunt relevante, deoarece atât vânzătorul hotărât, cât și cumpărătorul hotărât sunt persoane sau entități ipotetice care au atributele unui participant tipic pe piață”.

-califică sub eroare sau prin necunoaștere ipotezele adoptate de expert în cadrul primei ipoteze de lucru instrumentată pentru evaluarea activelor imobiliare sub condiția conservării destinațiilor economice statuate acestora la momentul privatizării, și, drept urmare, **interpretează sub eroare** faptul că în procedura evaluării terenului subiect (patrimoniul SC ICA SA) prin **abordarea de piață** expertul **trebuia să efectueze ÎN FAPT o corecție și o ajustare a prețurilor proprietăților asumate drept comparabile și în raport de împrejurarea că terenul subiect al evaluării era în fapt marcat de sarcinile tehnice de natura clădirilor edificate pe acesta, deoarece prețul proprietăților comparabile era ofertat pe piață în condițiile terenurilor libere de sarcini tehnice de natura clădirilor edificate pe acestea.** În condițiile în care piața imobiliară specifică nu oferă instrumente de sinteză aplicabile la cuantificarea criteriilor necesare pentru ajustarea prețurilor oferite în astfel de situații speciale, expertul a estimat costul dezafectării terenului subiect de sarcinile sale tehnice de natura clădirilor edificate pe acesta, **TOCMAI** pentru a argumenta și a exemplifica mai credibil ajustarea operată în procedura stabilirii „valorii de piață” estimate terenului potrivit principiului „AGREGĂRII” definit în standardele de evaluare – **„agregarea = adesea valoarea unui activ individual este dependentă de asocierea lui cu alte active relaționale”**

Opinia formulată de Dl avocat Lucian Dumitrașcu potrivit căreia în baza principiului „cele mai bune

223

utilizări" asociate „valorii de piață” nu se pot însuma „valorile” stabilite pentru „terenul proprietății” cu valorile stabile pentru „clădirile proprietății imobiliare” este deopotrivă NEÎNTEMEIATĂ, pentru următoarele motive:

-cadrul general reglementat de IVS(Standardele Internaționale de Evaluare) precizează faptul că „raționamentul în evaluare trebuie exercitat în mod obiectiv, iar acesta va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, tipul valorii, situația de fapt identificată activelor și pieței asociate, cât și orice alte ipoteze aplicate”;

-chiar dacă obiectivul expertizei stabilește drept cerință „stabilirea valorii de piață” pentru terenurile și clădirile deținute de SC ICA SA la momentul privatizării - potrivit precizărilor din conținutul dosarului de privatizare și din anexele la acesta, expertul precizează și definește în cuprinsul și concluziile expertizei categoria de valoare care se poate raporta în condițiile IVS 2011, respectiv „valoarea istorică de piață” care reprezintă în fapt o categorie de valoare de tip surrogat la „valoarea de piață”, deoarece activele imobiliare s-au evaluat, în principal, potrivit principiului că cea mai bună utilizare este utilizarea existentă, pe de-o parte, cât și potrivit principiului utilizării alternative, pe de altă parte;

-în accepțiunea principiilor enunțate mai sus trebuie observat că procedura evaluării activelor imobiliare prin abordarea prin venituri de natura actualizării fluxurilor de numerar nu este operabilă în cazuistică deoarece exploatarea patrimoniului deținut de SC ICA SA la momentul privatizării exemplifică per total rezultate negative(pierdere din exploatare). Deopotrivă, trebuie observat că procedura evaluării activelor imobiliare, sau chiar a patrimoniului de ansamblu deținut de SC ICA SA la momentul privatizării, nu este operabilă prin intermediul abordării prin comparații deoarece piețele specifice(pentru întregul proprietății imobiliare cât și pentru patrimoniul de ansamblu deținut de SC ICA SA) nu exemplifică nici un fel de evenimente consemnate care pot fi calificate ca identice sau cel puțin comparabile. În condițiile date este de domeniul FIRESCULUI faptul că evaluarea clădirilor deținute de SC ICA la momentul privatizării putea fi efectuată, în ipoteza de lucru general reglementată pentru care activele imobiliare își mențin destinațiilor economice amenajate – așa după cum acest fapt este reglementat și prin actele privatizării, numai pe temeiul abordării prin cost;

-în considerarea principiilor care guvernează „cadrul general” reglementat de IVS 2011 potrivit cărora clădirile și terenul deținute de SC ICA SA la momentul privatizării se pot evalua ca elemente individuale, dar asumând ipoteza că celelalte active de factură imobiliară sunt disponibile pentru un cumpărător, expertul a însumat rezultatul degajat din evaluările individual îndeplinite, deoarece acestea procedură exemplifică atât realitatea materială identificată cât și principiile IVS 2011 care guvernează îndepluirea evaluării potrivit principiul substituției pentru clădiri și, respectiv, potrivit principiului pretului de echilibru pentru teren, ca principii economice prin care este cuantificată „valoarea estimată” atât pentru fiecare activ în parte dar și pentru ansamblul activelor de factură imobiliară transferabile pe piața specifică. Ne fiind prezentate de părți probe materiale(expertize tehnice structurale sau de mediu) din care să rezulte necesitatea demolării clădirilor ca măsură legală sau/și eficientă d.p.d.v. economic, expertul apreciază că raportat la starea de fapt identificată clădirilor acestea mai dețin capacitate de întrebuințare și, drept urmare, o „valoare asociată” ca indicator economic recunoscut de forțele pieței imobiliare.

-motivată de împrejurarea că activele de factură imobiliară evidențiază, de regulă, o pondere valorică însemnată din C/V patrimoniile întreprinderilor( aprox. 66% în cazuistică) și potrivit împrejurării că aceste categorii de active exemplifică, de regulă, o durată de viață economică mare și dețin atribute multiple de întrebuințare, așa cum această realitate este exemplificată de piața proprietăților imobiliare, în opinia subsemnatului expert „valoarea istorică de piață” stabilită prin concluziile expertizei și pentru ipoteza continuării exploatării la starea de fapt asumată și pentru destinațiile economice amenajate, este operabilă și în procedura evaluării de ansamblu a patrimoniului deținut de SC ICA SA la momentul privatizării(evaluarea tuturor activelor și pasivelor

înscrise în situațiile financiare întocmite la momentul privatizării), dacă o astfel de procedură sau de măsură se va încuviința de instanța în cauză. 224

**5.2) Obiecțiuni formulate de reprezentantul inculpatului SĂVULESCU VLAD NICOLAE, avocat Mihai Ghenuş:**

„Expertiza nu răspunde obiectivului stabilit de instanță, având în vedere că admite ipoteze de calcul neconforme realității și obiectivului expertizei, utilizează proceduri nerecomandate de standardele de evaluare pentru evaluarea clădirilor aflate în patrimoniul SC ICA SA și evaluează terenurile pe baza unor date incomplete și neverificabile.

Expertul, pe de o parte, evaluează terenul ca pe unul liber, gata să fie construit și îi atribuie o valoare, iar pe de altă parte, îl evaluează ca pe un teren industrial, ridicându-se probleme în legătură cu aceste metode și, de asemenea, evaluează în ansamblu proprietatea imobiliară prin metoda capitalizării venitului net, utilizând date de piață neconforme realității la data evaluării”

**RĂSPUNS:**

**A) CONSIDERAȚII INTRODUCTIVE:**

- în expertiza efectuată în cauză sunt TEMEINIC calificate și precizate care sunt categoriile de **datele reale și de datele asumate de intrare** întrebunțate de expert în procedurile specifice privind evaluarea, așa cum acestea sunt exemplificate în anexele expertizei și, deopotrivă, care pot fi verificate la sursă indicată – Corpul Experților Tehnici din România;

- prin convocarea înfăptuită în vederea desfășurării lucrărilor expertizei subsemnatul expert a cerut în mod EXPRES tuturor părților să prezinte expertului „**orice alte acte și documente pe care își întemeiază pretențiile în procedura efectuării expertizei tehnice judiciare**”, împrejurare față de care expertul a primit numai „punctul de vedere (opinia) formulat de expertul consultant Potârchie Mircea privind specificitatea „categoriei de valoare” care trebuie stabilită în cauză” - punct de vedere anexat expertizei depuse la dosarul cauzei;

- fapta părților de-a contestat JUSTEȚEA și TEMEINICIA datelor de intrare întrebunțate de subsemnatul în procedura evaluării (informațiile istoric consemnate pe piața imobiliară locală) fără a exemplifica prin acte probatori susținerile din obiecțiunile formulate, este INADMISIBILĂ în opinia subsemnatului.

**B) RĂSPUNS:**

Obiecțiunea formulată de Dl avocat Mihai Ghenuş cu privire la faptul că „expertiza nu răspunde la obiectivul stabilit de instanță, având în vedere faptul că folosește ipoteze de calcul neconforme realității și obiectivului expertizei” este NEÎNTEMEIAT pentru următoarele motive:

- în fapt obiecțiunea se întemeiază pe opinia expertului consultant Potârchie Mircea care precizează IMPERATIV faptul că în cauză trebuie avută în vedere și ipoteza de lucru care derivă din conceptul de „valoarea de utilizare”. Această categorie de valoare nu se regăsește în CERIȚELE obiectivului statornicit de instanță în responsabilitatea expertizei. Între cele două categorii de valori invocate (valoarea de piață / valoarea de utilizare) există diferențe esențiale de conținut și de reprezentare, potrivit principiilor reglementate în standardele de evaluare, deoarece „valoarea de piață” statornicită de obiectivul expertizei drept cerință în procedura raportării reprezintă ÎN FAPT indicatorul financiar (suma estimată) estimat „activelor imobiliare” **în accepțiunea participanților tipici de pe piața imobiliară (vânzare – cumpărare)**, iar „valoarea de utilizare” asociată activelor imobiliare deținute de SC ICA SA face trimitere EXPRESĂ și reprezintă ÎN FAPT „**valoarea de raport**” estimată acestor active din „valoarea de factură” patrimonială estimată ansamblului patrimonial (toate activele și pasivele din alcătuirea patrimoniului) deținut de SC ICA SA la momentul privatizării;

228

-raportat la principiile și precizările detaliate mai sus, trebuie observat că pentru stabilirea „valorii de utilizare” estimată activelor imobiliare trebuie, în temeiul IVS 300 privind raportarea financiară, ÎN PRIMUL RÂND stabilită „valoarea justă” reglementată de standardele de raportare financiară pentru TOATE ACTIVELE și PASIVELE înregistrate în situațiile financiare de la data privatizării, mai apoi trebuie identificată și stabilită cota de alocare și ponderea procentuală de aport la cuantificarea CV patrimoniului, mai apoi trebuie stabilită „valoarea justă” pentru ÎNTREGUL patrimonial, iar în final trebuie EXTRASĂ „valoarea de utilizare” estimată activelor imobiliare din „valoarea justă” estimată ÎNTREGULUI patrimonial prin intermediul „ponderii procentuale de aport” estimată activelor imobiliare;

-deoarece obiectivul statornicit de instanță în responsabilitatea expertizei precizează EXPRES și EXPLICIT faptul că se vor evalua NUMAI activele de factură imobiliară pentru scopul de-a stabili „valoarea de piață” estimată acestor pentru aceste categorii de active, este evident faptul că obiecțiunea formulată este NEÎNTEMEIATĂ;

-în alt ordine de idei și obiecțiunea cu privire la faptul că expertiza precizează sub eroare ipoteza potrivit căreia evaluarea se înfăptuiește sub ipoteza că activele imobiliare nu sunt marcate de nici un fel de sarcini este NEÎNTEMEIATĂ, deoarece această ipoteză face trimitere LA ALTE CATEGORII DE SARCINI, ALTELE DECÂT CELE ASUMATE și sunt exemplificate de EXPLOATAREA ÎN CONTINUARE asumată ca principiu și regulă în procedura evaluării.

Obiecțiunea formulată cu privire la faptul că expertiza efectuată de subsemnatul utilizează proceduri nerecomandate de standardele de evaluare este NEFONDATĂ pentru următoarele motive:

-cadrul general reglementat de IVS 2011, așa cum acesta este exemplificat în cap. II.B din cuprinsul expertizei precizează că în procedura evaluării sunt aplicabile trei abordări (prin comparații, prin venit și prin cost), împrejurare de fapt care exemplifică caracterul NEFONDAT asociat obiecțiunii formulate;

-împrejurarea pentru care subsemnatul expert a întrebuițat NUMAI „abordarea prin cost” în procedura evaluării clădirilor deținute de SC ICA SA la data privatizării este faptul că pentru ipoteza conservării destinațiilor economice la exploatarea în continuare, nu este operabilă decât această categorie de abordare, deoarece piața imobiliară nu exemplifică evenimente (tranzacții sau/și oferte, închirieri, etc.) pentru aceste categorii de proprietăți imobiliare amenajate pentru exploatare specializate și, drept urmare, abordarea în evaluare prin comparații și prin venit nu sunt operabile la exploatarea în continuare potrivit destinațiilor economice amenajate.

Obiecțiunea formulată cu privire la faptul că evaluarea terenului s-a întemeiat pe date incomplete și neverificabile este NEFONDATĂ pentru următoarele motive:

-chiar dacă informațiile de piață asumate de subsemnatul ca date de intrare în procedura evaluării terenurilor nu sunt într-întregul îndestulătoare și edificatoare, acest fapt nu poate fi reținut ca fiind o piedică insurmontabilă și, drept urmare, rezultatul degajat din înfăptuirea procedurilor efectuate trebuie respins ca fiind insuficient argumentat, deoarece orice persoană care operează cu buna credință poate observa că piața imobiliară zonală a exemplificat în perioada 05.2003 – 11.2003 prețuri oferite ca fiind cuprinse în interiorul ecartului de 75 – 115 dolari/mp.

-în privința verificării informațiilor de piață întrebuițate, rog părțile și instanța să solicite, dacă apreciază ca fiind necesar acest fapt, relații de la emitentul informațiilor întrebuițate;

-atâta timp cât nu se prezintă vreo probă materială pe care să se întemeieze obiecțiunile formulate, acestea nu pot fi calificate decât ca fiind fie NEÎNTEMEIATE.

Obiecțiunea formulată cu privire la faptul că „evaluează în ansamblu proprietatea imobiliară prin metoda capitalizării venitului net, utilizând date de piață neconforme realității la data evaluării”, este NEÎNTEMEIATĂ pentru următoarele motive:

-obiecțiunea se întemeiază pe observațiile(opiniile) expertul consultant DI Potârchie Mircea care prin lucrarea depusă la dosarul cauzei nu analizează cu aplecare expertiza efectuată de subsemnatul în cauză. Astfel, expertul consultant nu observă și nu reține faptul că în dezvoltarea metodei de evaluare efectuată se adopta ipoteza potrivit căreia activele de evaluat dețin capacitate de întrebuințare la exploatarea prin închiriere, nu observă și nu reține faptul că prin instrumentarea acestei ipoteze de calcul subsemnatul expert estimează contravaloarea cheltuielilor necesare pentru asigurarea stării de integritate necesară exploatării activelor prin închiriere, cheltuieli estimate în sumă de 7.095.000 lei(ron) (aproximativ 2.000.000 dolari) care mai apoi se scad din „venitul net capitalizat” TOCMAI pentru a identifica și exemplifica „valoarea istorică de piață” estimată ÎNTREGULUI proprietății imobiliare potrivit stării de fapt identificate;

-în altă ordine de idei arăt că expertul consultant nu observă și nu reține corect argumentele și informațiile de piață asumate ca date de intrare pe care se întemeiază procedura evaluării, și nu observă temeinic faptul că în procedura evaluării quantumul cheltuielilor de administrare este reprezentat ÎN FAPT de procentul de 25% avut în vedere la stabilirea cheltuielilor privind impozitul pe profit agregat pentru fiecare tip de clădire în parte, astfel că și din acest punct de vedere obiecțiunea formulată este NEÎNTEMEIATĂ;

-spre a face dovada faptului că obiecțiunile formulate de expertul consultant sunt întemeiate, acesta trebuie să exemplifice în vreun fel datele și informațiile de piață pe care își probează și își argumentează obiecțiunea formulată cât și, deopotrivă, să exemplifice ÎN FAPT prin soluțiile elaborate care sunt concluziile(valorile) opiniate în procedura soluționării efective a obiectivului expertizei, altminteri criticile domniei sale sunt lipsite de substanță și, drept urmare, sunt dovedit NEÎNTEMEIATE.

### 5.3)Obiecțiuni formulate de expertul consultant, DI Potârchie Mircea, admis în cauză pentru inculpatului SĂVULESCU VLAD NICOLAE

#### RĂSPUNS:

Potrivit împrejurării că pentru o parte dintre obiecțiunile formulate de expertul consultant s-au exemplificat mai sus motivele pentru care acestea sunt NEÎNTEMEIATE și/sau NEFONDATE, în continuare se vor dezlega numai acele categorii de obiecțiuni pentru care nu s-au formulat răspunsuri explicite prin motivele dezvoltate la obiecțiunile 5.1 și 5.2 de mai sus.

Astfel, obiecțiunea privind faptul că „abordarea prin cost” în evaluarea proprietăților imobiliare nu este cea mai credibilă abordare în evaluare atunci când evaluarea se întemeiază pe date de piață, reprezintă un adevăr dacă și numai dacă piata asociată activelor imobiliare de evaluat este dezvoltată(dinamică) și, drept urmare, aceasta oferă suficiente date de intrare(instrumente) credibil argumentate. În considerarea acestui adevăr consacrat, ca profesionist în materia evaluării nu poți să emiți opinii potrivit cărora „abordarea prin cost” nu este conformă regulilor și principiilor statuate în standardele de evaluare și, drept urmare, să califici expertiza subsemnatului ca fiind NECONFORMĂ, fără să probezi acest fapt printr-o lucrare(expertiză) de specialitate întocmită în acest sens atât pentru argumentarea obiecțiunilor formulate dar și pentru stabilirea propriilor opinii în procedura soluționării obiectivului statornicit de instanță în responsabilitatea expertizei.

Obiecțiunea formulată cu privire la faptul că subsemnatul a supraevaluat „costul de înlocuire la NOU” estimat clădirii cu nr. de inventar 16, este NEÎNTEMEIATĂ fie și numai pentru faptul că această clădire poate fi lesne și de către orice persoană de bună credință încadrată ca făcând parte din categoria clădirilor de patrimoniu, în considerarea conceptului structural și funcțional adoptat la edificare. În acest sens anexez prezentei câteva expuneri fotografice edificatoare în acest sens. În altă ordine de idei rog instanța și părțile să observe și să contate faptul împrejurarea că „costul de înlocuire la NOU” estimat în expertiză la suma de 700 dolari/mp este justificat pe deplin fie și numai



227

pentru faptul că acesta este cu mult mai mic decât unele dintre prețurile unitare de vânzare exemplificate în analiza de piață efectuată de subsemnatul (anexa nr. 2 la raportul de expertiză) ca fiind practicate la aceea dată pe piața imobiliară locală (1.000 dolari/mp).

Obiecțiunea privind faptul că expertul introduce în calcule privind cuantificarea „costului de înlocuire la NOU” ) un spor de 20% alocat cheltuielilor financiare fără justificare, este profund NEÎNTEMEIATĂ deoarece în cuantumul prețurilor unitare barem întrebuițate în procedura evaluării, prețuri unitare fixate la nivelul anilor 1965, nu încorporează și cheltuielile privind asigurarea finanțării, cheltuieli care actualmente efectiv operabile actualmente, și la nivelul anului 2003, în procesele și procedurile privind construirea (edificarea), dincolo de împrejurarea că în cazuistică vorbim de o clădire pentru care costul de edificare la nou este de aproximativ 2.850.000 dolari.

Obiecțiunea cu privire la faptul că „deprecierile aplicate la valorile de înlocuire nu sunt argumentate” este deopotrivă NEÎNTEMEIATĂ pentru următoarele motive:

-stabilirea ponderii diferitelor categorii de deprecieri exemplificate în expertiză (deprecieri fizice nerecuperabile și recuperabile, deprecieri funcționale, neadecvanta funcțională, deprecieri externe) s-a întemeiat EXPLICIT pe metoda segregării care exemplifică ponderea valorică deținută de fiecare subansamblu din alcătuirea clădirii din valoarea de nou estimată clădirii;

-ponderile procentuale propriu-zis aplicate s-au întemeiat pe starea de fapt constatată și, drept urmare, asumată la momentul privatizării și pe experiența și pe discernământul profesional aplicat de subsemnatului care la baza deține calificarea de inginer constructor. A formula obiecțiunii de natura faptului că subsemnatul n-a exemplificat analitic modul cum au fost stabilite ponderile procentuale atribuite fiecărei categorii de deprecieri, este prea mult în condițiile sub care instanța de judecată a dispus soluționarea expertizei în condiții de celeritate. Pentru dezlegare rog ONORATA INSTANȚĂ să observe și să constate temeinicia determinărilor efectuate fie și NUMAI dinspre cuantumul „costului net de înlocuire” și al „costului unitar net de înlocuire” stabilit de subsemnatul în dreptul fiecărei clădiri evaluate, și să compare acești indicatori financiari cu „prețurilor de piață” practicate, la momentul privatizării SC ICA SA, pe piața imobiliară comparabilă;

-obiecțiunile expertului consultant sunt NEÎNTEMEIATE și pentru faptul că invocă o stare de fapt la nivelul activelor imobiliare deținute de SC ICA SA la momentul privatizării față de care este reclamată demolarea, fie de pe considerente de ordin structural, fie dinspre existența unor factori de contaminare existent la nivelul clădirilor și terenului, fără să probeze în vreun fel această stare de fapt înverdată. Rog ONORATA INSTANȚĂ să constate că din actele privatizării nu rezultă faptul că activele imobiliare deținute de SC ICA SA la momentul privatizării ar fi marcate de sarcinile invocate de părți prin obiecțiunile formulate.

-în adevăr subsemnatul a identificat fenomene locale și izolate de fisuri și rupturi în unele dintre elementele structurale din alcătuirea clădirilor cu nr. de INV. 1, 5, 16, 8 și 7, dar această stare de fapt identificată nu reclamă demolarea, în opinia subsemnatului. Starea de fapt identificată este EXPLICIT cuantificată în pierderile de valoare stabilite, de natura depreciierilor recuperabile.

#### **5.4) Obiecțiuni și puncte de vedere formulate de inculpatului SĂVULESCU VLAD NICOLAE**

Raportat la conținutul statuat „obiectivului” statornicit de instanță în responsabilitate expertizei, toate obiecțiunile formulate de DI Pantîș Sorin împotriva concluziilor expertizei sunt NEÎNTEMEIATE.

Pentru majoritatea obiecțiunilor înverdate de DI Pantîș Sorin subsemnatul a formulat răspunsuri în subcapitolele 5.1, 5.2 și 5.3 de mai sus, fiind argumentate motivele pentru care obiecțiunile înverdate sunt NEÎNTEMEIATE.

Excedentul motivelor prezentate mai sus pentru care obiecțiunile formulate de DI Pantîș Sorin sunt NEÎNTEMEIATE mai trebuie reținut:

228

-în accepțiunea standardelor de evaluare IVS 2011 SINERGIA, respectiv, „valoarea sinergiei reprezintă un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau datorii, în urma căruia valoarea dreptului combinat este mai mare decât suma valorilor separate”;

-raportat la principiile și la regulile ce se desprind din definiția reglementată în standardele de evaluare noțiunii de SINERGIE trebuie observat faptul că DI Pantiș Sorin interpretează sub eroare marginală(subiectivă) noțiunea în argumentarea obiecțiunilor învederate – „...când valoarea clădirii (prin prisma veniturilor pe care le aduce) este mai mică decât valoarea terenului, cumpărătorul cere prețul terenului și niciodată sumele nu se adună”. Din cuprinsul acestei afirmații reiese faptul că participanții tipici de pe piață ÎNTODEAUNA hotărăsc să ceară NUMAI contravaloarea terenului, ori această categorie de împrejurare(acest fapt) se poate regăsi pe piață numai în anumite situații speciale și în foarte puține împrejurări de fapt;

-opinia potrivit căreia „...la cheltuieli, cumpărătorul are cheltuieli derivate din obligația vânzătorului față de potențialul cumpărător de a demola clădirile...” nu este conformă actelor întocmite la momentul privatizării, deoarece în dosarul de privatizare administrat la dosarul cauzei nu se face vorbire despre o atare premisă. În condițiile date opinia formulată este neîntemeiată fie și numai pentru faptul că aceasta privește intențiile cumpărătorului la momentul înfăptuirii tranzacției, ori în această ipostază ne aflăm sub premiza(ipoteza) unui anumit cumpărător cu obiective și criterii de investiții identificabile față de care standardele de evaluare stabilesc drept reprezentativă și concludentă „valoarea de investiție sau subiectivă” care, în accepțiunea standardelor de evaluare, este diferă de „valoarea de piață” care are în vedere participanților tipici de pe piață pentru care premisele avute în vedere de cumpărătorul special nu le sunt cunoscute;

-în altă ordine de idei trebuie observat că pentru un „vânzător hotărât, în cunoștință de cauză, care acționează prudent și fără constrângere”, potrivit interesului reglementat prin definiția „valorii de piață” dată în standardele de evaluare, atitudinea de urmat în procedura privatizării patrimoniului SC ICA SA este temeinic observată și precizată de DI Pantiș Sorin atunci când afirmă că la venituri se are în vedere „valoarea patrimoniului SC ICA SA, înțelegându-se prin „valoarea patrimonială” diferența dintre „valoarea justă” estimată în dreptul tuturor activelor patrimoniale(inclusiv utilaje, echipamente, mijloace auto, etc) și „valoarea justă” estimată pasivelor societății(datoriile societății). În contextul principiilor și regulilor exemplificate mai sus afirmația(opinia) Dlui Pantiș Sorin potrivit căreia „în raportul întocmit de expertul Belașcu Emil calculele nu au legătură cu realitatea deoarece o parte din clădiri au fost demolate” este NEÎNTEMEIATĂ și bizară în accepție profesională, motivat de împrejurarea că subsemnatul, întemeindu-și determinările în baza cerințelor impuse prin obiectivul expertizei și pe temeiul datelor de piață istoric consemnate pe piața imobiliară între participanții tipici, a cuantificat sub rigoare și argumentare credibilă „valoarea istorică de piață” estimată pentru activelor de factură imobiliară deținute de SC ICA SA la momentul privatizării, așa cum acestea au fost învederate în pretenții de părțile civile din cauza de față prin intermediul actelor oficial comunicate. Pentru faptul că s-au demolat construcțiile speciale și, poate, o clădire din alcătuirea patrimoniului(fapt constat la desfășurarea lucrărilor expertizei în teren) nu poate nega rezultatul evaluării și nu poate fi imputat subsemnatului expertului faptul în sine. Lucrearea efectuată de subsemnatul în cauză răspunde explicit, în concret și sub discernământ asumat obiectivului statornicit de instanță în responsabilitate, iar concluziile expertizei stabilesc TEMEINIC „valoarea istorică de piață”, asimilată „valorii patrimoniale”, estimată clădirilor și terenurilor PENTRU IPOTEZA continuării exploatarei patrimoniului SC ICA SA, așa după cum această condiționare s-a fapt prin actele de privatizare.

în privința PUNCTULUI DE VEDERE învederat, oral și în scris, de DI Pantiș Sorin ca fiind de urmat în procedura evaluării societății comerciale S.C. ICA SA la momentul privatizării, apreciez că ÎNORATA INSTANȚĂ trebuie, înainte de toate, să se pronunțe asupra pretențiilor învederate, pentru următoarele motive:

-obiectivul statornicit în responsabilitatea expertizei stabilește drept cerință NUMAI evaluarea clădirilor și terenurilor deținute de SC ICA SA la momentul privatizării, iar punctul de vedere învederat de DI Pantîș Sorin privește „evaluarea de ansamblu” a societății comerciale SC ICA SA la momentul privatizării. Dinspre această stare de fapt trebuie observat și constatat că nu se poate reține vreo neglijență sau vreo culpă în responsabilitatea subsemnatului expert.

229

-obiectivul statornicit în responsabilitatea expertizei stabilește drept cerință stabilirea „valorii de piață” pentru clădirile și terenurile deținute de SC ICA SA la momentul privatizării, iar categoria de valoare la care face trimitere DI Pantîș Sorin este reprezentată de „valoarea de investiție sau subiectivă”, deoarece scenariul de evaluare învederat în pretenții face trimitere la ANUMITE obiective urmărite în perioada post privatizare care sunt proprii și specifice investitorului cumpărător și care nu sunt DISPONIBILE participanților tipici de pe piața societății privatizate. Dinspre această stare de fapt trebuie observat și constatat că nu se poate reține vreo neglijență sau vreo culpă în responsabilitatea subsemnatului expert.

-prin obiecțiunile învederate de părți se face trimitere la faptul că majoritatea clădirilor trebuie demolate pentru considerentul că acestea nu mai asigură siguranță în exploatare (risc seismic major și contaminarea cu substanțe radioactive), împrejurare de fapt pe care subsemnatul n-a identificat în actele administrate la dosarul cauzei și, drept urmare, se impune ca ONOARATA INSTANȚĂ să dispună în obligația părților să depună la dosar documentele și/sau expertizele de specialitate care atestă această împrejurare de fapt.

Pentru celelalte categorii de observații, obiecțiuni sau puncte de vedere care n-au fost dezlegate în cuprinsul prezentului supliment de expertiză, expertul va da relații și răspunsuri în fața ÎNALTEI CURȚI.

### CONCLUZIILE SUPLIMENTULUI

Motivat de împrejurarea că toate obiecțiunile formulate de părți împotriva concluziilor expertizei sunt, în opinia subsemnatului, NEÎNTEMEIATE, expertul își menține concluziile stabilite prin expertiza efectuată în cauză, deoarece acestea sunt temeinic stabilite și sunt credibil argumentate ca fiind operabile chiar și pentru premiza că se va admite în cauză „evaluarea ÎNTREGULUI societății comerciale SC ICA SA” la momentul privatizării.

Sub condiția că în cauză se va proba necesitatea demolării (desființării) clădirilor edificate pe terenul proprietății evaluate, concluziile raportate prin expertiza tehnică judiciară efectuată de subsemnatul în cauză, trebuie revizuite.

Notă: - se anexează prezentului-supliment de expertiză expuneri fotografice privind exemplificarea modului de alcătuire statuat clădirii cu nr. de INV 16.

SIBIU, la  
28.06.2012

Expert judiciar,  
Emil Belășcu

**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**

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

**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 împrăjura 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 obiecțiilor 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**

