



MINISTERUL JUSTIȚIEI AL REPUBLICII MOLDOVA
CENTRUL NAȚIONAL DE EXPERTIZE JUDICIARE

www.cnej.gov.md; e-mail: cnej@justice.gov.md; tel: 238-705, 238-422, fax: 238-422
MD-2004, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 162, et.14, bir.1416



APROBAT

La ședința Consiliului Metodico-Stințific de pe lângă CNEJ

prin Procesul-verbal nr. 14 din 14 2019



Subiecte pentru examenul de calificare la specialitatea

15.01. Evaluarea bunurilor imobile și a utilajului tehnologic

Tema: Bazele legislative a expertizei judiciare în domeniul evaluării bunurilor imobile și a utilajului tehnologic

Codul Civil № 1107 din 06.06.2002

Codul Fiscal № 1163 din 24.04.1997

Codul Funciar № 828 din 25.12.1991

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

Hotărârea Guvernului № 900 din 24.07.2003 despre aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea evaluatorilor bunurilor imobile.

Hotărârea Guvernului № 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.

Legea № 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Hotărârea Guvernului № 156 din 15.06.1997 privind Culegerea indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire.

Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe. Moscova: 1970 –1971 (VIIBC).

Standardele europene și internaționale de evaluare.

Coduri practice în construcții, normative în construcții, instrucțiuni, ordine, ș.a.

Tema: Bazele științifice a expertizei judiciare în domeniul evaluării bunurilor imobile și a utilajului tehnologic

Analiza materialelor parvenite la expertiză.

Întrebările tip în domeniul evaluării bunului imobil și utilajului tehnologic.

Obiectele expertizei în domeniul evaluării bunului imobil și utilajului tehnologic.

Cerințele față de conținutul actului ordonator.

Cerințe față de obiectivele expertizei.

Cerințe față de obiectul expertizei.

Întocmirea corespondenței (înștiințare, aviz de plată, demers de prezentare a materialelor suplimentare, demers privind examinarea vizuală).

Identificarea obiectului expertizei.

Stabilirea faptului de corespundere a situației juridice celei faptice;

Identificarea obiectelor care pot fi sau nu pot fi supuse evaluării;

Determinarea complexului de caracteristici generale și individuale ale obiectelor prezentate pentru identificare;

Identificarea bunurilor imobile autorizate și neautorizate;

Determinarea stării tehnice a obiectului/lor identificat/e în natură;

Determinarea posibilității de exploatare în continuare a obiectului conform destinației inițiale.

Colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare (datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil; datele specifice obiectului evaluării: modul de utilizare, cea mai bună și eficientă utilizare a obiectului evaluării, costurile de construcție, deprecierea, veniturile și cheltuielile operaționale; datele specifice pieței imobiliare: prețurile de vânzare și prețurile ofertei obiectelor similare, rata de absorbție, rata spațiilor libere și altele).

Aplicarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile și utilajului tehnologic. Criteriile de aplicare a metodelor de evaluare în dependență de specificul obiectului expertizei.

Reconcilierea rezultatelor (determinarea valorii finale a bunului imobil în baza rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare).

Tipurile de concluzii în cadrul evaluării bunului imobil și utilajului tehnologic.

Întocmirea raportului de expertiză și a planșei fotografice.

Tema: Abilități practice în domeniul evaluării bunurilor imobile și a utilajului tehnologic

Particularități de recepție a materialului

Parcursul materialelor recepție – executor.

Studierea actului ordonator și a materialelor.

Analiza și monitorizarea materialelor parvenite spre executare către expert.

Întocmirea proiectelor de înștiințare, aviz de plată, demers de prezentare a materialelor suplimentare, demers privind examinarea vizuală.

Inspectarea obiectului supus expertizei.

Compararea situației juridice cu situația faptică. Aplicarea metodelor de cercetare.

Aplicarea în practică a etapelor de examinare în cadrul evaluării bunurilor imobile și utilajului tehnologic.

Reconcilierea rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare a bunurilor imobile și utilajului tehnologic.

Practica de aplicare a fotografiei judiciare în cadrul evaluării bunului imobil și utilajului tehnologic.

Particularitățile de întocmire a raportului de expertiză și planșei fotografice.

Întocmirea proiectului de raport de expertiză.

Întocmirea proiectului de planșă fotografică.

Literatura recomandată

1. Albu Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare. Chișinău. Editura Tehnica-UTM, 2014. 170 p.
2. Baza de Date Cadastru.
3. Botnarenco Ion. Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova: Teorie, metode, practică, 2012.
4. Buzu Olga, Matcov Angela. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practica. Chișinău: F.E.P., 2003. 258p.
5. Buzu Olga, N. Țurcanu. Metodologia de evaluare a bunurilor imobiliare. Informație-expres. Institutul de Cercetări Științifice în Domeniul Informației Tehnico-Economice. 1997.
6. Buzu Olga. Organizarea activității de evaluare. Chișinău: 2002, 426 p.
7. Buzu Olga, Matcov Angela. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practica. Chișinău: F.E.P., 2003. 258p.
8. Codul Civil № 1107 din 06.06.2002
9. Codul Fiscal № 1163 din 24.04.1997
10. Codul Funciar № 828 din 25.12.199
11. Culegerea № 156 din 15.06.1997 a indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire.
12. Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe. Moscova: 1970 –1971 (VIIBC).
13. Hotărârea Guvernului № 900 din 24.07.2003 despre aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea evaluatorilor bunurilor imobile.
14. Hotărârea Guvernului № 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.
15. Legea № 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare.
16. Legea № 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.
17. Standardele europene și internaționale de evaluare.

Sfârșitul documentului