

# EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE IN SCOP DE ASIGURARE

**Autor: Anna VACARENCO**

**Conducătorul științific: conf.univ., dr. Tatiana SANDUȚA**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Absattract:** *The real estate represents goods vital for human society with a very high price, which further increases their value. The owners tend to protect their real estate from various risks, which may affect their production processes, and so, they appeal to the specialized institutions which provide services called insurance. The insurance of real estate becomes a more widespread practice, the property is being insured against damage caused by nature, technical accidents, illegal actions of third parties, as well as other risks. This service allows owners to operate more freely in the market, thus favoring the production and increasing the level of development of the national economy.*

**Cuvinte cheie:** *Bun imobil, asigurare, activitatea de asigurare, valoarea de piață, valoarea de asigurare, prima de asigurare.*

*Prima de asigurare* reprezintă suma pe care asiguratul este obligat să o plătească asiguratorului, la eliberarea poliței de asigurare, în modul și în termenul prevăzut de contractul de asigurare, în schimbul preluării de către asigurator a riscului asigurat.[3]

Bunurile imobile reprezintă bunuri cu o importanță vitală pentru societatea umană și cu un preț foarte înalt, fapt care și mai mult majorează valoarea acestora. Proprietarii tind să-și protejeze bunurile imobile de diferite riscuri, ce pot să le afecteze procesele de producere, și astfel, apelează la instituții specializate care îi oferă serviciul numit asigurare.

Prin asigurarea de proprietate persoana își realizează una dintre cele mai importante nevoi- nevoia de securitate a bunurilor.

Asigurarea bunurilor imobile devine o practică tot mai răspândită, bunurile fiind asigurate împotriva prejudiciilor cauzate de natură, accidente tehnice, acțiunile ilegale a persoanelor terțe, cât și altor riscuri. Serviciul dat permite proprietarilor să activeze mai liber pe piață, favorizându-și astfel producerea și sporind economia națională.[6]

Deci asigurarea reprezintă cel mai efectiv instrument de protecție a intereselor asiguratului, legate de activitatea de proprietate, folosință și dispoziție a diferitor bunuri. Conform statisticii Comisiei Naționale a Pieții Financiare pentru trimestrul 1 al anului 2014 numărul persoanelor fizice care au apelat la acest serviciu constituie 8 634, iar al persoanelor juridice de 1 045. Au fost încheiate contracte de asigurare în valoare de 118 milioane de lei.[4]

În Republica Moldova activitatea de asigurare este reglementată de Constituția Republicii Moldova, Codul civil al Republicii Moldova, Legea Republicii Moldova nr.407 din 21.12.2006 cu privire la asigurări, alte acte legislative, actele normative ale Autorității de supraveghere emise întru executarea legii 407, acordurile internaționale în domeniu la care Republica Moldova este parte.[3]

Valoarea de asigurare în mare parte depinde de categoria din care face parte bunul imobil (Tabelul 1)[3]

**Tabel 1** Categoriile de asigurări

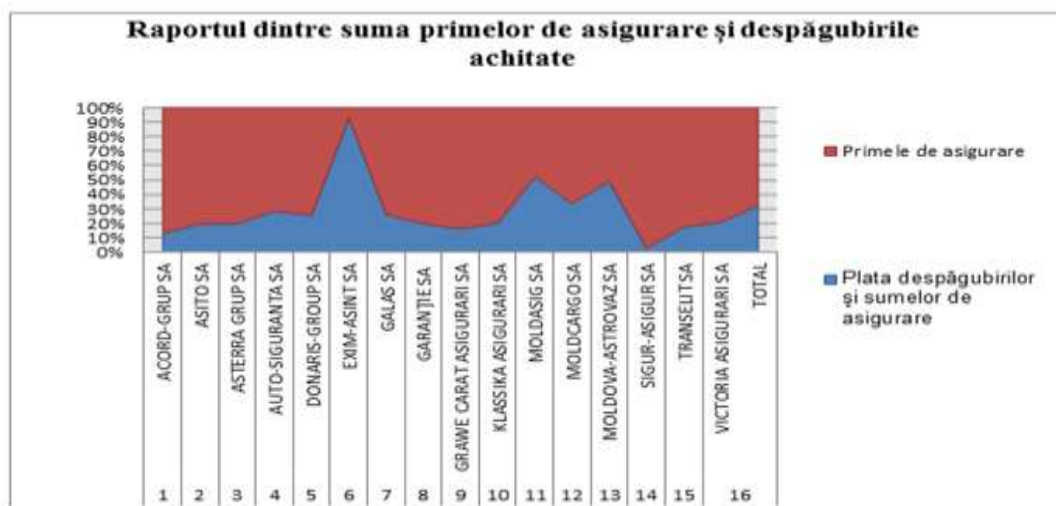
Asigurări Generale	
Bunuri imobile	Altele
<ul style="list-style-type: none"><li>• Case și construcții</li><li>• Încăperi</li><li>• Finisajele încăperilor</li><li>• Mobilier și utilaj casnic</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mașini și utilaje de uz casnic</li><li>• Business</li><li>• Bogății intelectuale</li><li>• Obiecte cu destinație special</li></ul>
Asigurarea Persoanelor	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sănătatea (obligatorie)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Viața</li></ul>

În Republica Moldova serviciile de asigurare sunt prestate de 16 companii, care au demonstrat nivelul de profesionalism și răspundere față de clienții săi.[4]

În tabelul 2 sunt prezentate încasările acestor firme și sumele de despăgubiri achitate clienților

**Tabelul 2.** Sumele primelor de asigurare și despăgubire pentru trimestrul 2 anului 2014.

Nr.ord	Denumirea companiei de asigurare	Plata despăgubirilor și sumelor de asigurare	Primele de asigurare
1	ACORD-GRUP SA	3 574 056	23 430 670
2	ASITO SA	24 199 936	98 095 620
3	ASTERRA GRUP SA	8 073 673	32 530 017
4	AUTO-SIGURANTA SA	2 726 541	6 841 467
5	DONARIS-GROUP SA	20 296 560	58 239 016
6	EXIM-ASINT SA	509 763	39 700
7	GALAS SA	3 636 595	10 247 849
8	GARANȚIE SA	9 207 669	37 555 652
9	GRAWE CARAT ASIGURARI SA	11 389 863	58 124 150
10	KLASSIKA ASIGURARI SA	3 134 880	12 298 733
11	MOLDASIG SA	154 192 964	141 597 464
12	MOLDCARGO SA	23 241 498	45 114 013
13	MOLDOVA-ASTROVAZ SA	3 559 363	3 705 511
14	SIGUR-ASIGUR SA	60 306	1 976 232
15	TRANSELIT SA	4 060 503	19 107 875
16	VICTORIA ASIGURARI SA	7 068 976	26 871 550
	<b>TOTAL</b>	<b>278 933 145</b>	<b>575 775 519</b>



**Figura 1.**

**Sursa:** elaborat de autor în baza [4]

Pentru încheierea contractului de asigurare persoana fizică trebuie să prezinte la compania de asigurare documentele ce contestă dreptul de proprietate, anul construcției, cartea tehnică a construcției, ș.a. Apoi compania de asigurare sau persoana fizică apelează la compania de evaluare pentru a determina care va fi valoarea de asigurare. Evaluatorul iese la fața locului pentru ca să identifice obiectul și starea lui și ca să reflecte observațiile în raportul de evaluare. Raportul dat va servi drept bază pentru viitorul contract de asigurare.

În Legea nr. 407 cu privire la asigurare sunt menționate și descrise toate dispozițiile de bază a unei asigurări, și în mod special este menționat modul de determinare a sumei de asigurare, și urmărilor ce vor avea loc în caz de fraude financiare ce țin de valoarea reală a imobilului asigurat. În conformitate cu articolul 15 al acestui act legislativ suma asigurată nu poate depăși valoarea reală a bunurilor asigurate din momentul încheierii contractului de asigurare. În caz contrar, contractul este nul, în virtutea legii, în partea, din suma asigurată, care depășește valoarea reală a bunurilor la momentul încheierii contractului; În cazul în care s-a încheiat contract de asigurare pentru o sumă asigurată inferioară valorii bunului supus asigurării, despăgubirea cuvenită se reduce proporțional raportului dintre suma prevăzută în contract și valoarea bunului dacă prin contract nu s-a convenit altfel. Legea la fel permite asigurătorului la încheierea contractului, să examineze bunurile pentru a constata existența și starea lor reală. Legea dată propune următoarea definiție a asigurării:

**Asigurare** - transfer al unui risc eventual, inclusiv al riscului unei pierderi financiare și/sau al unei pagube materiale, de la asigurat la asigurător, în conformitate cu contractul de asigurare.[3]

Din cele menționate constatăm că valoarea despăgubirii în mod direct depinde de valoarea reală a bunului imobil asigurat. Ce reprezintă valoarea reală putem găsi în LEGEA Nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă în articolul 22,, Debitorul ipotecar este obligat să asigure obiectul ipotecii în beneficiul creditorului ipotecar, la valoarea de înlocuire, împotriva tuturor riscurilor de pierdere sau deteriorare fortuită”. Dar nici această modalitate de determinare a valorii nu satisface asiguratul și asigurătorul când valoarea de piață este de câteva ori mai mică sau depășește cu mult valoarea estimată. [7]

De regulă, evaluarea imobilului cu scop de asigurare se face la întocmirea contractului de asigurare sau la momentul apariției cazului de asigurare. La încheierea contractului de asigurare este necesar de determinat valoarea bunului, iar la apariția cazului asigurat suma despăgubirilor.

**1. În cazul evaluării la întocmirea contractului-** evaluarea se efectuează pentru determinarea sumei de asigurare și în limitele cărei compania de asigurare va purta răspunderea. O mare parte a evaluărilor o constituie evaluările cu caracter obligatoriu, când această condiție este stipulată în contract, cum ar fi contractul de ipotecă sau acordul de investiții. [7]

**Valoarea de înlocuire** - suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții analogice obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, ținând cont de uzura clădirii sau construcției evaluate.[5]

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

$$V = V_t + (V_c - D) \quad (1)$$

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.[5]

Orice bun imobil după natura sa este format din teren și îmbunătățiri (clădiri și construcții) care sunt ridicate pe acest teren. Datorită faptului că bunul imobil nu poate fi vândut fără teren pe care este ridicat acesta, valoarea de piață se formează prin sumarea valorii terenului și valorii îmbunătățirilor ridicate pe el. Dacă în cazul asigurării considerăm valoarea de piață egală cu valoarea de asigurare, atunci observăm că noi asigurăm nu doar construcția, care într-adevăr este supusă riscurilor de defecțiune și distrugere (foc, înec, prăbușire), dar și terenul pe care acesta este situat, care nu poate să ardă sau să dispară. Pământul ca suprafață oricum va rămîne și nu-și va modifica poziționarea în spațiu, din acest motiv nici prețul acestuia nu se va schimba.[6]

De cele mai multe ori pentru determinarea valorii unei construcții noi se utilizează metoda comparațiilor unitare. Ea se bazează pe analiza comparativă a unităților ce caracterizează calitățile de consum ale obiectului, apoi costul acestei unități comparabile se înmulțește cu numărul acestor unități. Această metodă se referă la piața secundară, bunuri care deja sunt expuse pe piață, și nu ia în considerație materialele și tehnologiile noi în construcții. Cu mult mai rațională ar fi utilizarea metodei cantitative, care se bazează pe calculele de deviz, aceasta poate fi aplicată pentru înlocuirea întregului obiect sau a unor părți componente. Această metodă este aplicată foarte rar din motivul dificultății, fapt care sporește timpul de muncă și drept rezultat costul serviciilor de evaluare.[7]

La determinarea valorii de înlocuire se ia în considerație deprecierea acumulată care se formează din suma uzurii fizice, deprecierea economică și deprecierea funcțională. Dar în cazul asigurării, calculul deprecierea funcțională și economică este irațional, deoarece se plătesc doar cheltuielile direct suportate.

Metoda cheltuelilor se desfășoară în următoarea succesiune: se determină cheltuelile pentru înlocuirea construcției, apoi se determină beneficiul investitorului și ultimul pas constă din scăderea din suma obținută a deprecierilor acumulate. Dar asiguratorul nu are nevoie să determine beneficiul investitorului și deprecierile, căci scopul activității sale este să despăgubească păgubitul în cazul deteriorării sau prăbușirii obiectului asigurat. Și la asemenea calcule nu se iau în considerație: cheltuelile alternative ale investitorului, nu se ia în considerație că imobilul asigurat poate să nu corespundă cerințelor pieții.[7]

**2. La momentul apariției cazului asigurat-** marimea despăgubirii se determină conform contractului încheiat între asigurat și asigurator. Despăgubirea în mod obligator trebuie utilizată pentru lucrări de reconstrucție sau reparație căci nu servește modalitate de îmbogățire. Despăgubirea include doar cheltuelile directe, rareori cheltueli de transport, demolare, curățirea teritoriului ș.a Dar nu include profitul pierdut, despăgubirile morale și altele dacă ele nu sunt menționate în mod special în contract.

Pentru calculul despăgubirii se utilizează două metode de bază:

I. Primul – calculul lucrărilor de reparații pe baza informației actuale de pe piață, prețurilor pentru materiale și forțe de muncă. Această modalitate de calcul permite determinarea și achitarea despăgubirilor în termen scurt și cu minime cheltueli.[7]

II. Al doilea- calculul efectuat pe baza devizului construcției asigurate, reprezintă suma necesară pentru ridicarea sau reparația construcției. Se utilizează în cazul când părțile nu s-au înțeles în privința sumei despăgubirii sau cu acordul ambelor părți. Bază pentru această metodă servește: proiectul, normativele din construcții în vigoare, prețurile pentru utilaj, deciziile administrației publice referitor la obiectul asigurat. La momentul actual nu este o decizie unică în privință dacă este nevoie de determinat uzura fizică sau nu.

Pe deoparte restituirea absolută a pierderilor, prin pierderi se subînțeleg cheltuelile superate sau care urmează a fi suportate de cliend pentru a-și restabili drepturile. Iar pe de altă parte se presupune că persoana a căror drepturi au fost încălcate, poate cere recompanșa tuturor prejudiciilor, dacă în lege sau contract nu a fost stipulată o sumă mai mică.[7]

Se mai utilizează noțiunea de ”îmbogățire fără justă cauză ” cind partea asigurata încearcă să se îmbogățească pe contul vecinului care i-a cauzat prejudicii. Asigurarea permite restabilirea drepturilor și nu presupune restabilirea reparației în imobil. Și în cazul dat drepturile urmează a fi restabilite conform drepturilor a tuturor participanților, inclusiv vătămătorului care este obligat să achite despăgubirile, dar nu să îmbunătățească apartamentul vecinului.[7]

**Concluzie:** Generalizând informația putem face concluzia că utilizarea valorii de înlocuire în acel mod în care există la momentul de față, crează probleme atât asiguraților și asiguratorilor cât și băncilor, prin:

- Valoarea estimată, datorită uzurii și indicilor comasați utilizați la determinarea valorii acestuia, în unele cazuri este considerabil mai mica decât valoarea de gaj. Respectiv asigurarea nu acoperă toată suma oferită pentru ipotecă.

- La determinarea valorii de înlocuire nu se ia în calcul materialele noi utilizate, exclusivitatea, designul și proiectul modern.

- La calculul despăgubirii evaluatorul estimează valoarea totală, neluând în considerație tipurile de cheltueli care vor fi acoperite de asigurator.

### **Bibliografie:**

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994
2. Codul Civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002
3. LEGE Nr. 407 din 21.12.2006 cu privire la asigurări
4. <http://cnpf.md/md/segas/>
5. HOTĂRÎRE Nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile
6. <http://www.c-a.ru/strastoned.htm>