



## Identificarea activelor evaluate

## ACTIVE IMOBILIZATE SI ACTIVE CIRCULANTE:

Pentru o bună identificare a bunurilor, sub toate aspectele importante, trebuie parcurse două etape principale:  
Macroidentificarea - este primul pas în cadrul identificării, un fel de vedere de ansamblu, în care bunul ce constituie obiectul evaluării este privit în contextul său funcțional, tehnologic și economic și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre procesul de producție în care se integrează bunul evaluat.

Intrucât se presupune că reprezentanții entității sunt buni cunoscători ai sectorului de activitate, în cadrul macroidentificării pot fi abordate și aspecte care țin de piața specifică a bunului mobil evaluat.

Microidentificarea - este pasul următor pe care evaluatorul îl face în identificarea bunului evaluat, un fel de imagine cu rezoluție mai fină care continuă înțelegerea acestuia prin relevarea caracteristicilor sale individuale și reprezintă procedeul prin care se obțin date despre bunul mobil subiect evaluat, focalizate pe identificarea caracteristicilor specifice fiecărui bun.

## Bunuri mobile

Principalele caracteristici, fără a se limita doar la acestea, includ:

- informații despre furnizorii de marfuri sau bunuri;
- vârsta (vechimea), durata de viață, data de expirare;
- starea marfurilor, condițiile de depozitare – normale sau speciale;
- costuri directe și indirecte de depozitare;
- alte informații considerate a fi relevante pentru participanții pe piață

## Stocuri

Stocurile sunt active deținute în vederea vânzării pe parcursul desfășurării normale a activității, sau active în curs de producție pentru o astfel de vânzare.

De cele mai multe ori, aceste active circulante sunt înregistrate în contabilitatea societății la niveluri apropiate de valorile de piață, datorită lichidității ridicate. Cu toate acestea, în multe cazuri sunt diferite între valoarea reală de piață și înregistrările contabile din diverse motive: stoc nevandabil, etc.

Stocul evaluat este compus din materii prime și materiale consumabile.

## Bunuri imobile - Informații despre amplasament.

Proprietatea este amplasată în Zona mediana industrială a orașului București, sector 3, subzona Platforma industrială Titan - Faur .

Zona studiată este una mixtă, comercial-industrială, în zona existând și spații rezidențiale.

*Caracteristici fizice:*

*Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:*

Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul adresei postale, localizării pe **Google Maps** și identificării pe **geportalul ANCP - eTerra**.

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
Bld. Basarabia	Drum asfaltat	Public
Bld. 1 Decembrie 1918	Drum asfaltat	Public
Lot cu nr. cad. 201641 – drum incinta industrială	Drum asfaltat	Privat



## Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Trup	Tip imobil	Sarcini / Ipoteca	Nr. Cadastral vechi	Nr. Cadastral nou	Nr. CF	Teren (mp)	Sup.Const. (mp)	Sup.Desf. (mp)	Sup.Utilta (mp)
B4	Hala productie	BANQUE BANORIENT FRANCE SA SUCURSALA ROMANIA	1705/50	223499	223499	32.645,00	30.429,00	30.429,00	29.809,70
C1	Hala productie	BANQUE BANORIENT FRANCE SA SUCURSALA ROMANIA	1705/44	224723	224723	3.409,00	3.294,00	3.294,00	3.265,00
A5	Birouri	BRD - GSG SA	1705/63/-1-5	220453-C1-U16	220453-C1-U16	48,00			123,90
				220453-C1-U17	220453-C1-U17	112,68			396,42
				220453-C1-U21	220453-C1-U21	107,93			236,00
				220453-C1-U22	220453-C1-U22	110,90			390,17
				220453-C1-U23	220453-C1-U23	112,12			394,45
				220453-C1-U24	220453-C1-U24	109,86			386,45
				220453-C1-U25	220453-C1-U25	112,94			397,33
				220453-C1-U26	220453-C1-U26	111,57			392,50
			220453-C1-U117	220453-C1-U117	124,05				
B1	teren liber	BANQUE BANORIENT FRANCE SA SUCURSALA ROMANIA	1705/53	222930	222930	356,00			
B2	teren liber	BRD - GSG SA	1705/52	224705	224705	136,00			
B3	teren liber	BANQUE BANORIENT FRANCE SA SUCURSALA ROMANIA	1705/51	223500	223500	2.030,00			
B5	teren liber	BRD - GSG SA	1705/49	224706	224706	181,00			
B6	teren liber	BRD - GSG SA	1705/48	224709	224709	873,00			
B7	teren liber	BRD - GSG SA	1705/47	224707	224707	267,00			
B8	C2 - Centrala termica	BRD - GSG SA	1705/46	224725	224725	2.018,00	327,00	327,00	
E10	C1 - Hala constructii sudate grele	nu sunt	1705/1	220453-C1-U73	220453-C1-U73	1.331,00	1.147,00	1.147,00	
E9	teren liber	nu sunt	1705/58	224711	224711	510,00			
P4	teren liber	BRD - GSG SA	1705/5/1	200236	200236	2.530,00			
H3	teren liber	BANQUE BANORIENT FRANCE SA SUCURSALA ROMANIA	1705/55	224727	224727	2.133,00			
B10	teren liber	BRD - GSG SA	1705/45	224714	224714	545,00			

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legală: Industrială
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
  - Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Trup B4 – Hala productie**

Cladire a fost edificata în anul 1970 (conform documente). Vârsta cronologică a construcției este de 54 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 54 ani.

Regim de înălțime: Parter, H = 15-22 m

- Detaliile constructive : fundatie din beton armat; structura pe grinzi metalice, inchiderile perimetrare sunt din metal cu geam simplu, acoperisul este pe ferme metalice cu invelitoare din tabla, prevazut cu luminatoare.
- Tamplaria exterioara este metalica cu geam simplu, tamplarie interioara metalica.
- Finisaje interioare de nivel inferior: pardoseli din sapa industrială și zugrăveli simple.

Imobilul dispune de instalatii electrice, sanitare, instalatie de hidranti interiori, sisteme de poduri rulante; Incalzirea se face cu ajutorul unor aeroterme.

**Trup C1 – Hala productie**

Cladire a fost edificata în anul 1970 (conform documente). Vârsta cronologică a construcției este de 54 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 54 ani.

Regim de înălțime: Parter, H = 15 m

- Detaliile constructive : fundatie din beton armat; structura pe grinzi metalice, inchiderile perimetrare sunt din metal cu geam simplu, acoperisul este pe ferme metalice cu invelitoare din tabla, prevazut cu luminatoare.
- Tamplaria exterioara este metalica cu geam simplu, tamplarie interioara metalica.
- Finisaje interioare de nivel inferior: pardoseli din sapa industrială și zugrăveli simple.

Imobilul dispune de instalatii electrice, sanitare, instalatie de hidranti interiori, sisteme de poduri rulante; Incalzirea se face cu ajutorul unor aeroterme.

**Trup A5 – Birouri D+P+5E+terasa**

Cladire a fost edificata în anul 1970, renovat 2009 (conform declaratii proprietar). Vârsta cronologică a construcției este de 54 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 40 ani.

Regim de înălțime: Demisol+Parter+5Etaje+terasa

- Detaliile constructive : fundatie din beton armat; structura pe cadre de beton, plansee din beton, inchiderile perimetrare și compartimentarile sunt din zidarie, acoperisul este tip terasa hidroizolata (pe acoperis exista și o anexa inchisa și acoperita cu o suprafata construita de 124,05 mp, utilizata ca arhiva și spatiu depozitare).



- Tamplaria exterioara este din PVC cu geam termopan si metalica cu geam simplu, tamplarie interioara din lemn si PVC.
- Finisaje interioare de nivel mediu: pardoseli din mocheta, linoleum si mozaic, zugraveli cu vopsea lavabila in spatiile de birouri ; placaje gresie si faianta in grupurile sanitare.
- Imobilul dispune de instalatii electrice, sanitare si de incalzire, lift, instalatie de hidranti interiori, alarma si aparate de aer conditionat; Incalzirea se face cu ajutorul unei centrale termice a imobilului.
- Suprafate utile ale spatiilor sunt prezentate in centralizator.

#### Trup E10 – Hala constructii sudate grele

Cladire a fost edificata în anul 1970 (conform documente). Vârsta cronologică a construcției este de 54 ani, iar vârsta efectivă a fost estimată la 54 ani.

Regim de înălțime: Parter, H = 15 m

- Detaliile constructive : fundatie din beton armat; structura pe grinzi metalice, inchiderile perimetrare sunt din metal cu geam simplu, acoperisul este pe ferme metalice cu invelitoare din tabla, prevazut cu luminatoare.
- Tamplaria exterioara este metalica cu geam simplu, tamplarie interioara metalica.
- Finisaje interioare de nivel inferior: pardoseli din sapa industrială si zugraveli simple.

Imobilul dispune de instalatii electrice, sanitare, instalatie de hidranti interiori, sisteme de poduri rulante; Incalzirea se face cu ajutorul unor aroterme.

*Nota: Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.*

Un activ necorporal poate fi **identificabil** sau **neidentificabil**. Un activ necorporal este *identificabil* dacă:

- (a) fie **este separabil**, adică poate fi separat sau desprins de entitate și vândut, transferat, cesionat printr-un contract de licență, închiriat sau schimbat, fie individual, fie împreună cu un alt contract, cu un activ identificabil sau cu o datorie identificabilă aferentă), indiferent dacă entitatea intenționează sau nu să facă acest lucru, fie
- (b) decurge din **drepturi contractuale sau de altă natură legală**, indiferent dacă acele drepturi sunt transferabile sau separabile de entitate sau de alte drepturi și obligații.<sup>1</sup>

**Având în vedere că marcele comerciale inregistrate sunt separabile și că decurg din drepturi de altă natură legală (drepturi de autor), consider că activul evaluat îndeplinește condițiile unui activ necorporal identificabil.**

#### Active necorporale

<sup>1</sup> SEV 210 – C3



Activele necorporale nu au o formă corporală și, deci, nu pot fi inspectate, măsurate ca dimensiune, nu pot fi verificate performanțele realizate în exploatare, așa cum este cazul clădirilor, mașinilor și echipamentelor sau chiar al stocurilor de materiale și componente. Lipsa formei corporale nu înseamnă totuși că ele nu au și o anumită formă tangibilă, de exemplu, document de înregistrare, C&D, documentație tehnică, manuale de aplicare etc.

Beneficiile economice generabile provin din utilizarea drepturilor legale, respectiv din dreptul de a exploata, de a transfera activul necorporal, a nu îl utiliza, de ipotecare, de cedare a dreptului de folosință.

În majoritatea cazurilor, beneficiile economice viitoare generabile de un AN, sunt dificil de estimat din două cauze specifice:

- ✓ nu pot fi ușor de separat de beneficiile economice generabile de grupul de active cu care se combină sau de beneficiile economice totale generabile de întreprinderea proprietară; și
- ✓ cu excepția activelor necorporale de natură contractual - legală, durata de viață utilă rămasă a celorlalte active necorporale este dificil de estimat.