

## CĂTRE:

### AUTORITATEA NAȚIONALĂ PENTRU RESTITUIREA PROPRIETĂȚILOR

În atenția D-nei Președinte Ingrid ZAAROUR

**Ref. scrisoarea Dvs. 710897/10 mai 2007**

În vederea abordării unitare a problemelor ridicate de Dvs. în scrisoarea de mai sus, propunem următoarele:

#### 1. Delimitarea bunurilor imobile și mobile încorporate de cele mobile

În conformitate cu Legea 99/1999 modificată, art. 3, lit. d: „active înseamnă bunuri sau ansambluri de bunuri din patrimoniul unei societăți comerciale sau regii autonome, care pot fi separate și organizate să funcționeze independent, distinct de restul activității societății sau regiei, cum ar fi unități și subunități de producție, de comerț sau de prestări de servicii, secții, ateliere, ferme, spații comerciale, spații de cazare sau de alimentație publică, spații pentru birouri sau alte bunuri de același gen, inclusiv terenul aferent acestora”.

De asemenea, în teoria evaluării, sunt recunoscute drept „proprietate imobiliară: terenul, clădirile și obiectele care au fost instalate sau adăugate terenului sau clădirii cu titlu permanent. Toate îmbunătățirile aduse unei proprietăți imobiliare au fost la un moment dat bunuri mobile. Odată adăugate terenului, ele devin proprietate imobiliară. Exemple de proprietate imobiliară: clădiri, dotări ale acestora (instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, încălzire, aer condiționat)” (conform „Evaluarea proprietății imobiliare” – Appraisal Institute, Chicago, ed. II tradusă de ANEVAR). Același manual indică mai multe criterii de diferențiere între bunurile mobile și dotări:

#### Criterii de diferențiere între bunurile mobile și dotări

##### Criterii

##### Explicații

Felul în care este adăugat obiectul

În general, un obiect este considerat un bun mobil atunci când poate fi luat fără a provoca neajunsuri prea mari proprietății imobiliare sau obiectului însuși.

Caracteristicile obiectului și felul în care a fost adaptat acesta la proprietatea imobiliară

Obiectele construite special pentru a fi folosite într-o anumită clădire sau instalate pentru ca respectiva clădire să își poată îndeplini menirea pentru care a fost construită sunt considerate componente permanente ale clădirii.

MEMBER OF:

Intenția persoanei care a adăugat obiectul	De cele mai multe ori clauzele contractului de închiriere arată dacă obiectul a fost instalat cu caracter permanent sau dacă urmează a fi înlăturat la un moment dat.
---	---

Sursa: Raymond J. Werner și Robert J. Kratovil, 1993, *Real Estate Law*, ed. a 10-a, Prentice-Hall Inc., Englewood Cliffs, N. J. P. 11-17

Manualul de evaluare al RICS – Marea Britanie prevede: „Regula generală este: activele instalate pentru deservirea clădirii sunt bunuri încorporate iar cele care deservește procesele comerciale, industriale sau agricole sunt bunuri mobile neîncorporate.”

2. Determinarea gradului de uzură al bunurilor mobile încorporate trebuie făcută aplicând prevederile IAS 16, IN 10: „unei entități i se cere să determine cheltuiala cu amortizarea separat pentru fiecare parte importantă a unui element de imobilizări corporale”, ceea ce se poate obține prin componentizare.

3. Data la care se determină gradul de uzură

Considerăm că este echitabil ca unui fost proprietar să îi fie indiferent dacă primește un activ în natură sau valoarea acestuia, ceea ce înseamnă că evaluarea se face pe baza unui echivalent modern, luând în considerare gradul de depreciere curent al activului respectiv.