



Camera de Comerț și Industrie



Chamber of Commerce & Industry

MD-2004, or. Chișinău,
bd. Ștefan cel Mare 151
Tel. [37322] 221552
Fax [37322] 234425
238819

REPUBLICA MOLDOVA
<http://www.chamber.md>
e-mail: president@chamber.md

151, Ștefan cel Mare str.,
Chișinău, MD-2004
Tel. [37322] 221552
Fax [37322] 234425
238819

REPUBLIC OF MOLDOVA
<http://www.chamber.md>
e-mail: president@chamber.md

RAPORT DE EVALUARE ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

nr. 0375655

Întocmit la 25.07.2024

Utilaj

BENEFICIAR : Primăria Comunei Vatici
r-l Orhei, com. Vatici

EXECUTOR : FILIALA ORHEI a CAMEREI
de COMERȚ și INDUSTRIE
a REPUBLICII MOLDOVA

mun. Orhei, str. M. Eminescu, 11 nr. 58

2024



DATE DESPRE CCI FILIALA ORHEI ȘI EVALUATOR

Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova Filiala Orhei.

Adresa juridică: or. Orhei, str. M. Eminescu, 11 nr. 58, Republicii Moldova.

Telefon/Телефон: 2-75-27, 2-08-89

Cont/Счет: MD42EX0000002251683150MD

Codul băncii/Код банка: BC "Eximbank-Gruppo Veneto Banca" SA Filiala nr.5 Orhei

Codul fiscal/Фискальный код: 1002600036967

Codul TVA/Код НДС: 0503769

Expert-evaluator a utilajului - Gurduza Oleg.

Certificat de calificare nr. 300 din 27.09.2021.

Stagiu în domeniu 16 ani.

I. DEFINIREA SARCINII DE EVALUARE

Denumirea și adresa obiectului supus evaluării	Stația electrică tip AD-10C-T-400. r-1 Orhei, com. Vatici.
Sarcina evaluării	Determinarea valorii de piață.
Destinația, scopul evaluării:	Pentru operațiuni financiare.
Dreptul de proprietate	Primăria Comunei Vatici.
Data identificării obiectului:	24 iulie 2024.
Data evaluării:	24 iulie 2024.
Data întocmirii raportului	25 iulie 2024.

II. SUPOZIȚII ȘI RESTRICȚII PRINCIPALE:

Partea integră a prezentului raport de evaluare include următoarele supoziții și restricții principale:

1. Prezentul raport este valabil numai integral și numai în scopurile indicate în el;
2. Evaluatorii nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor asupra proprietății evaluate sau pentru chestiunile ce țin de examinarea drepturilor de proprietate. Dreptul proprietății evaluate se consideră autentic. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice pretenții sau restricții, în afară de cele indicate în raport;
3. Evaluatorii presupun lipsa oricărui factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății. Evaluatorii nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori ascunși, nici pentru necesitatea elucidării lor;
4. Datele obținute de către evaluatori și care se cuprind în raport se consideră veridice. Totodată evaluatorii nu pot să garanteze veridicitatea absolută a informației, de aceea pentru toate datele se indică sursa de informație;
5. Evaluatorii sunt în drept să utilizeze în scopul evaluării, oricare din metodele de evaluare ce nu intră în contradicție cu legislația în vigoare a Republicii Moldova privind activitatea de evaluare, precum și a standardelor naționale și internaționale de evaluare;



6. Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorii nu pot folosi raportul altfel, decât prevederilor prezentului raport;
7. Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorilor relativ la bunuri mobiliare și nu reprezintă garanția că bunul mobilier va fi comercializat obligatoriu la prețul indicat în prezentul raport.

III. CERTIFICATUL DE CALITATE A EVALUĂRII

Evaluatorii, care au efectuat evaluarea, în baza cunoștințelor, convingerilor și activ confirmă, că:

- Afirmațiile și faptele cuprinse în prezentul raport sunt exacte și corecte;
- Analiza, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor analizei independente și profesionale, precum și concluziile aparținând evaluatorilor;
- Evaluatorii n-au interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării sunt liberi de orice angajamente suplimentare (în afara angajamentelor rezultate din prezentul contract) față de careva parte, legată de obiectul evaluării;
- Plata pentru serviciile prestate nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat, depinzând, de asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea în favoarea uneia din părți;

Beneficiarul evaluării - Primăria Comunei Vatici
r-1 Orhei, com. Vatici, Republica Moldova.
Cod fiscal: 1007601006450

Documentele prezentate de către beneficiar:

1. Cererea-comandă.
2. Interpelare.

Lista obiectelor prezentate pentru evaluare:

Stația electrică tip AD-10C-T-400

Inițiat de către reprezentantul beneficiarului





1. ASPECTE GENERALE

1.1 Noțiunile de bază utilizate în raport :

Evaluare – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii;

Evaluator – persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

Obiect al evaluării – bunul supus evaluării;

Baza de evaluare – tipul de valoare estimată, stabilită în conformitate cu scopul evaluării;

Scopul evaluării - este determinat de tipul tranzacției sau a altor operațiuni în care este implicat obiectul evaluării și pentru efectuarea cărora evaluatorul poate recomanda o anumită mărime a valorii bunului mobil;

Data evaluării – data, la situația căreia s-a estimat valoarea de bază;

Valoare de piață – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns;

Drepturile evaluate – conform Codului Civil al Republicii Moldova dreptul de proprietate asupra bunului include dreptul de posesiune, folosință și de dispoziție. Posesiunea presupune stăpânirea efectivă a bunurilor. Folosirea constă în întrebuințarea calităților utile ale bunurilor, iar dispoziția prevede determinarea destinului lui. Proprietarul are dreptul să efectueze diferite tranzacții cu bunul ce-i aparține conform Legislației în vigoare, dacă aceasta nu lezează interesele și drepturile altor persoane, inclusiv înstrăinarea averii în proprietatea altei persoane, transmiterea dreptului de utilizare, folosire și împărțire a averii, punerea averii în gaj (ipoteka), etc.

1.2. Documente ca bază a evaluării:

a) Acte normative:

1. Lege cu privire la Camera de Comerț și Industrie nr. 393-XIV din 13 mai 1999
2. Lege cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002
3. Statutul Camerei de Comerț și Industrie din 6 septembrie 2002.

b) Standarde naționale și internaționale:

Standardele Internaționale de Evaluare, ediția română: 2020.

c) Documente, care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare:

1. Cerere-comandă nr. 04240754OR din 24 iulie 2024
2. Contract de prestarea serviciilor de evaluare nr. 04240754OR din 24 iulie 2024
3. Certificat de calificare al expertului - evaluator nr. 300 din 27.09.2021.



2. PROCESUL DE EVALUARE

Procesul de evaluare reprezintă o consecutivitate de proceduri care sunt utilizate de către evaluatori pentru a estima valoarea bunului.

În scopul estimării valorii de piață a obiectului dat au fost executate următoarele proceduri:

1. Identificarea obiectului evaluării și drepturilor de proprietate, care include inspectarea obiectului evaluării, studierea documentației tehnice, etc.;
2. Colectarea și analiza informației necesare pentru estimarea valorii de piață;
3. Aplicarea metodelor de evaluare:
 - metoda costurilor;
 - metoda analizei comparative a vânzărilor;
 - metoda venitului;
4. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;
5. Întocmirea raportului de evaluare.

Metoda costurilor

Metoda costurilor constă în estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ca totalul cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă sau reproducerea calităților în consum. Conform Standardelor Europene Aprobate pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (TEGOVA) prin Metoda Costului se determină valoarea de reconstituire a obiectului ținând cont de uzura acumulată. Metoda Costului se bazează pe **principiul substituției** (*substitution*) și afirmă că un cumpărător rațional nu va plăti pentru un bun material o sumă mai mare decât suma minimă pentru care poate fi procurat un alt bun material similar.

În procesul de estimare a valorii proprietăților mobiliare prin Metoda Costului, evaluatorul estimează deprecierea acumulată a bunului, care este egală cu suma uzurii fizice, deprecierii funcționale și deprecierii economice.

Rezultatul obținut prin această metodă constituie valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire a obiectului evaluat ceea ce nu reflectă (întotdeauna) valoarea de piață a bunului. În majoritatea cazurilor valoarea estimată prin Metoda Costului reprezintă o componentă necesară pentru determinarea valorii reale de piață.

Formula generală de determinare a valorii proprietății mobiliare prin metoda costului este:

$$V = V_{in} \times (1 - U_f) \times (1 - U_e) \times (1 - U_{func})$$

unde:

V – valoarea proprietății mobiliare

V_{in} – valoarea de înlocuire sau valoarea de reconstituire

U – uzura fizică

U_e – uzura economică

U_{func} – uzura funcțională

Metoda analizei comparative a vânzărilor

Metoda analizei comparative a vânzărilor se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare cu coeficienții de corectare respectivi. Criteriile comparării:

- model, tip
- vârsta obiectului
- starea tehnică
- structura
- producător.



Metoda veniturilor

Metoda venitului se bazează pe premisa general acceptată că valoarea proprietății mobiliare este determinată de venitul ce poate fi obținut de la utilizarea acestei proprietăți de către proprietar.

În cadrul metodei venitului sunt cunoscute două tehnici de estimare a valorii:

- capitalizarea directă;
- actualizarea fluxurilor de numerar.

3. DESCRIEREA OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII

Evaluatorului în r-l Orhei, com. Vatici a fost prezentată stația electrică tip AD-10C-T-400.

- stația electrică tip AD-10C-T-400, destinație - pentru a asigura o alimentare electrică fiabilă în orice condiții. Tensiunea de ieșire a generatorului este de 230 V/400 V.

Caracteristici generale:

Tip, AD 10-T400

Putere principală, kW 10

Capacitate rezervor, 50 l

Tensiune, V 230/400 V

Tara de origine, nu este identificat

Combustibil, diesel



În rezultatul examinării exterioare s-a constatat ca, stație electrică tip AD-10C-T-400 are starea tehnică – satisfăcătoare având defecte exprimate în zgârieturi pe stratul de vopsea și coroziune a caroseriei, radiatorului de răcire precum și a tobei de eșapament. Acumulatorul este uzat 100%.

4. DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ A OBIECTULUI

Ținând cont de specificul obiectelor evaluate, particularitățile și situația de pe piață a bunurilor mobile similare, particularitățile constructive, precum și informația selectată de către expert în scopul evaluării, pentru determinarea valorii de piață a fost aplicată metoda costurilor.

Calculul valorii prin metoda costurilor s-a efectuat conform formulei:

$$V_p = P_1 \times K_{uf} \times K_{um}$$



unde:

V_p – valoare de piață calculată, luând în considerație starea tehnică al mijlocului de transport prezentat.

P_i – prețul inițial (ca nou).

K_{uf} – coeficientul de uzura fizică

K_{um} – coeficientul de uzura morală

Valoarea uzurii fizică a fost stabilită, reieșit din evaluarea generală a stării fizice al obiectului evaluat, după Tabelul №1 evaluării experimentale a uzurii fizice (RD 37.009.015-98 ediția 5, 2004, tab.4.3.1)

Tabelul 1. Gradație analitică de evaluare a gradului de uzură fizică

Evaluarea stării	Caracteristica fizică a stării obiectului	Coeficientul uzură, %
Nou	Nou, ne înregistrat. Utilaj și mașini în stare excelentă, cu lucrările efectuate de pregătire comercială, fără urme de exploatare.	0-5
Foarte bun	Utilaj și mașini practic nou, în termen de garanție, cu lucrările de deservire tehnică efectuate și nu cere reparația sau schimbarea unor detalii	6-15
Bun	Utilaj și mașini a fost în exploatare, ieșit din termen de garanție, cu lucrările de deservire tehnică efectuate, fără necesitatea reparației curente sau schimbarea unor detalii.	16-35
Satisfăcător	Utilaj și mașini fost în exploatare, cu lucrările de deservire tehnică efectuate, care necesită reparația curentă sau schimbarea unor detalii, având unele deteriorări neînsemnate al stratului de vopsea.	36-60
Suficient-apt	Utilaj și mașini fost în exploatare, apt pentru exploatare după efectuarea lucrărilor reparației curente (schimbarea agregatelor, reparația (vopsirea exterioară).	61-80
Nesatisfăcător	Utilaj și mașini fost în exploatare, care necesită reparație capitală sau schimbarea agregatelor numerotate, vopsirea integrală.	81-95
Insuficient-extrem	Utilaj și mașini fost în exploatare, care necesită reparație în volum ce depășește oportunitatea economică; lipsa posibilității tehnice de reparație; inapt pentru exploatare și reparație.	Mai mult de 95

Pentru determinarea calculului valorii de reconstituire a utilajului sa folosit informația rețeaua Internet (https://volta.md/ru/categorie-produs/generatoarecompresoarepompe/generatoare/generatoare?filters=312_67167,312_7622,312_24731,312_7752,312_698312_10801,312_67241,312_70628,312_7749,312_7887,312_67140,312_68106,312_8598,312_67632,312_68116,575_8628,575_77556,575_21732&page=1)

$$V_{mp} = (62835 \text{ MDL} + 93385 \text{ MDL} + 66453 \text{ MDL} + 89999 \text{ MDL})/4 = 78168 \text{ MDL}$$

unde: V_{mp} – valoare medie de piață



Tabelul nr. 2

Indicii	P _i – prețul inițial (ca nou). (MDL)	K _{uf} – coeficientul de uzura fizică	K _{um} – coeficientul de uzura morală	V _p – valoare de piață calculată (MDL)	V _p – valoare de piață (MDL)
Stația electrică tip AD-10C-T-400	78168	0.60	1	46900	47000

În lucrarea prezentă metodă analizei comparative a vânzărilor nu a fost aplicată din cauză lipsei de surse de informație.

Metoda analizei venitului nu a fost aplicată din cauză că în acest mod întrebarea dată nu poate fi rezolvată: venitul se obține datorită întregului sistem de producere, cu toate activele sale, la care sunt atribuite nu numai echipamentele și dispozitivul, dar și sediul, clădirea, fondurile circulare, activele nemateriale.

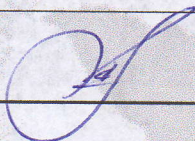
5. REZULTATELE FINALE

Valoarea de piață estimată a stației electrice tip AD-10C-T-400, care aparține Primăriei Comunei Vatici, la data de 24.07.2024 constituie:

- 47000 (patruzeci și șapte mii) MDL

Expert-evaluator

Certificat de calificare nr. 300 din 27.09.2021

/  /

O. Gurduza



ANEXĂ LA RAPORTUL DE EVALUARE Nr. 0375655



