

OFICIUL CHIȘINĂU
Str. Muncești 29/1 of. 218
Tel.: +373-69602366
+373-69146509
Email: exautoplus@mail.ru
Cod fiscal: 1018600035871

**UNIUNEA EXPERTILOR
EVALUATORI INDEPENDENȚI
DIN REPUBLICA MOLDOVA**

ADRESA JURIDICĂ
Mun. Chișinău, șos. Muncești 29/1 of. 218
Tel.: +373-69602366
+373-69146509
Email: exautoplus@mail.ru
Cod fiscal: 1018600035871

22.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

Determinarea valorii de piață



mun. Chișinău 2026



Raport de Evaluare
Nr.1788/04A

Determinarea valorii de piață

Obiect: MAN TGS
Num. de înmatriculare HED 052
vin: WMA18SZZ8EW193399

Director

Expert



Ciobanu Iurie.

Ciobanu Adrian

mun. Chișinău 2026

Firma «EXPERTAUTO-PLUS»

or. Chișinău str. Muncești 29/1 of.218
tel.069146509

Certificarea rezultatelor evaluării

Conform cererei primite din partea companiei Bivon SRL am efectuat evaluarea valorii de piață a autospecialei marca **MAN TGS** cu num. de înmatriculare **HED 052** și num. de șasiu **WMA18SZZ8EW193399**.

Toate calculele necesare au fost efectuate în baza documentelor prezentate și care sunt reflectate în capitolele respective ale prezentului raport. Părțile componente ale raportului de evaluare nu pot fi analizate în parte, ci numai în legătură integrală cu textul deplin al raportului, luând în considerare toate condițiile speciale, presupunerile și delimitările de bază. Rezultatele evaluării sunt prezentate în capitolele corespunzătoare ale prezentului Raport de Evaluare.

Valoarea probabilă de piață a obiectului la data 22 aprilie 2026 constituie:

790000,00 Lei
(Șapte sute nouăzeci mii Lei)

Director



Ciobanu Iurie.

CALIFICAREA EVALUATORULUI

Ciobanu Adrian.

- Studii superioare tehnice specialitatea inginer-mecanic

-14 ani de experiență în efectuarea expertizei mijloacelor de transport și a mărfurilor.

-Membrul Uniunii Experților Evaluatori Independenți din RM

-Certificat de Acreditare Nr.006

Cuprins:

No de ordine	Denimirea compartimentului	pag.
I.	NOTĂ EXPLICATIVĂ	
	1.1 Noțiuni generale	6
	1.2 Caracteristica obiectului	7
	1.3 Aprecierea valorii	8
	1.4 Condiții speciale, presupuneri și delimitări de bază	14
II	TABELE DE CALCUL	
III	ANEXE	

«EXPERTAUTO-PLUS» SRL

I. NOTĂ EXPLICATIVĂ

1.1 NOȚIUNI GENERALE.

1.1 „Proprietar”

„Bivon” SRL

Cod fiscal 1013603002976

1.2 „Evaluator”

Firma „EXPERTAUTO-PLUS” SRL

În persoana directorului dnlui Ciobanu Iurie.

Adresa juridică: Chișinău str.Muncești 29/1 of.218

Oficiu: Chișinău str. Muncești 29/1 of.218

Rechizitele bancare:

Cod IBAN MD52AG000000022513454721

Cod fiscal 1018600035871

În conformitate cu cererea, compania “EXPERTAUTO-PLUS” SRL a efectuat evaluarea prețului de piață a autospecialei **MAN TGS** cu num. de înmatriculare **HED 052** și num. de șasiu **WMA18SZZ8EW193399**.

La efectuarea evaluării am folosit informația despre situația pe piața mijloacelor de transport din Moldova. Am presupus, că din momentul primirii ultimei informații nu s-au petrecut evenimente ce ar putea influența radical asupra valorii de estimare a patrimoniului întreprinderii.

Evaluarea a fost îndeplinită în termen de o zi și a luat sfârșit la 22 aprilie 2026. În acest răstimp evaluatorul a folosit toată informația posibilă colectată atât din surse oficiale, cât și din observațiile proprii în procesul evaluării

Acest raport este confidențial pentru Dumneavoastră și pentru consultanții dvs și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm, nici o responsabilitate dacă este transmis la alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.



«EXPERT AUTO-PLUS» SRL

Convenim de la bun început că valoarea de piață este prețul exprimat în bani sau unități monetare echivalente, la care proprietatea ar fi schimbată între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, după un marketing adecvat, ambii parteneri fiind bine informați de toate aspectele și datele referitor la tranzacție și nici una din părți nu acționează forțat.

În același timp prețul tranzacției reale poate fi diferit de valoarea estimată, fiind în mare măsură determinat de motivațiile ambelor părți, talentul negociatorilor, condițiilor efectuării tranzacției. ș.a

CARACTERISTICA TEHNICĂ

Obiectul evaluării prezintă autospecială marca MAN TGS

Anul fabricării	2014
№. șasiului	WMA18SZZ8EW193399
Tip caroserie	autospecială
Tip suspensie	pneumatică
Culoarea	acominate
Capacitatea cilindrică	10518 cc
Parcurs	235000 km (rotungit)
Lungimea totală	10,5 m
MMA	26000 kg
VTK	4000
Tip cutie viteze	automată
Carburant	motorină

Utilajul de compactare a deșeurilor instalat pe șasiu:

Marca VDK

Model PUSHER 4000

Capacitate de încărcare 16 m³

Starea caroseriei: Starea tehnică medie. Deformații și deteriorări ale panourilor exterioare etanșate constructiv a cabinei și caroseriei.

Starea motorului: Starea tehnică medie. Scurgeri de ulei în regiunea garniturii motorului.

Starea suspensiei Starea tehnică bună

Starea sistemului electric: Starea tehnică medie. Oxidarea capetelor cablajului electric exterior.

Starea sistemului de frînare: Starea tehnică bună

Starea mecanismului funcțional principal: Scurgeri de ulei neînsemnate ale furtunurilor sistemului hidraulic. Funcționează regulat.



1.3. APRECIEREA VALORII

1.3.1 Scopul evaluării.

Determinarea valorii de piață.

1.3.2 Baza efectuării evaluării

Cererea din partea companiei BIVON SRL

1.3.3 Data determinării valorii de piață – 22.04.2026

Evaluarea a fost efectuată în corespundere cu Legea Republicii Moldova privind activitatea de evaluare №989/XV din 18 aprilie 2002, Regulamentul Provizoriu privind activitatea de evaluare a bunurilor imobile №958 din 04.08.2003 și Standartele Europene de Evaluare a bunurilor imobile „TEGOVA”

Conform Standartelor menționate:

- **Evaluarea** – O estimare argumentală a valorii, efectuată de către persoana familiarizată cu tipul proprietății supuse evaluării;
- **Valoarea de piață fundamentală**– Cel mai probabil preț cu care o proprietate ar fi adusă în condițiile unei piețe competitive și deschise, cu toate remizele necesare pentru o tranzacție corectă. Aceste premise includ existența cumpărătorilor și a vânzătorilor acționând prudent și în cunoștința de cauză în cel mai bun interes al lor și presupunând că prețul nu este afectat de stimulente anormale referitoare proprietății și a pieței. Se asumă suficiența de timp pentru a comercializa pe piață proprietatea și de asemenea valabilitatea finanțării corespunzătoare.
- **Valoarea estimată**– valoarea obiectului, calculată la o dată concretăcu utilizarea metodelor de evaluare, prevăzute de legislație.
- **Tipul valorii estimate**– categoria valorii estimate în corespundere cu scopul evaluării.

Metodele de evaluare:

-
- **Metoda analizei comparative a vânzărilor** este bazată pe compararea obiectului de evaluare cu obiectele realizate sau propuse spre realizare cu caracteristici similare;
- **Metoda veniturilor** este bazată pe determinarea veniturilor și cheltuielilor viitoare, legate de exploatarea obiectului;
- **Metoda costurilor** se bazează pe determinarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect similar cu obiectul evaluat sau a valorii în starea nedepreciată a unui obiect, la locul de utilizare, pregătit pentru a fi pus în funcțiune.

Etapele evaluării:

- Determinarea scopului efectuării evaluării;
- Inspectarea preliminară și pregătirea planului de evaluare;
- Determinarea prețului lucrărilor și semnarea contractului;
- Colectarea și verificarea informației;
- Aplicarea metodelor de evaluare aprobate
- Corelarea rezultatelor evaluării;
- Refectarea raportului și prezentarea lui beneficiarului.

În corespundere cu Legea Republicii Moldova privind activitatea de evaluare №989/XV din 18 aprilie 2002 evaluarea bunurilor mobile se efectuează cu utilizarea următoarelor metode de evaluare:

- a) metoda veniturilor;
- b) metoda analizei comparative a vânzărilor;
- c) metoda costurilor

În rezultatul aplicării acestor metode de evaluare poate fi căpătat un diapazon diferit de valori. De aceea, analiza comparativă de mai departe permite elucidarea avantajelor și neajunsurilor fiecărei metode și stabilirea valorii finale a obiectului.

Metoda Costurilor

Evaluarea valorii obiectului prin metoda costurilor presupune că în calitate de date similare, se folosesc datele despre prețurile obiectelor analogice noi. Dat fiind faptul că date de la uzinele producătoare nu sunt accesibile, iar piața unor asemenea mijloace la noi în țară este slab dezvoltată această metodă nu a fost aplicată.

Metoda Veniturilor

Evaluarea proprietăților prin metodele bazate pe venit are la bază determinarea capacității beneficiare care este exprimată prin veniturile ce vor fi obținute din deținerea proprietății în viitor. Logica evaluării constă în faptul că valoarea obiectului evaluat este legată nemijlocit de valoarea curentă a tuturor fluxurilor nete viitoare de lichidități.

«EXPERTAUTO-PLUS» SRL

Astfel utilizarea metodei capitalizării directe a venitului pentru evaluarea proprietăților presupune parcurgerea următoarelor etape:

1. Determinarea venitului net operațional (NOI) prin întocmirea raportului reconstruit al veniturilor;
2. Determinarea factorului de capitalizare a venitului net operațional (d) ca raport invers al ratei de actualizare;
3. Determinarea valorii estimate a proprietății prin capitalizarea directă ($\text{NOI} \cdot d$);

Valoarea astfel obținută, exprimă suma de bani ce trebuie investită în proiecte alternative (instrumente financiare) la o rată de rentabilitate egală cu rata de actualizare, pentru a aduce vânzătorului un venit anual egal cu venitul net operațional obținut din exploatarea proprietății evaluate (NOI). Reșind din interpretarea dată, se impune utilizarea unei rate de actualizare fără risc sau cu risc egal cu riscul exploatării curente a proprietății, dată fiind abordarea directă de către vânzător și cumpărător a semnificației acestei rate.

Pentru vânzător, aceasta reprezintă rata de rentabilitate care va trebui să asigure un venit anual egal cu venitul net operațional (NOI) din investirea sumei încasate din vânzarea proprietății, în aceleași condiții de risc (sau risc mai redus) ca și în cazul exploatării curente, iar pentru cumpărător (investitor) aceasta reprezintă rata minimă acceptată de rentabilitatea pentru plasarea capitalului său în proprietatea evaluată.

Deaceia vânzătorul se va strădui să-l convingă pe cumpărător că exploatarea proprietății comportă riscuri minime pentru a micșora rata de actualizare și, deci, a mări valoarea proprietății, iar cumpărătorul va încerca să mărească rata de actualizare pentru a acoperi potențialele riscuri legate de exploatarea proprietății în viitor și, deci, să micșoreze prețul proprietății.

Deoarece valoarea determinată prin utilizarea acestei metode depinde atât de rata de actualizare, cât și de capacitatea beneficiară, decizia de acceptare a prețului se va lua și în dependență de posibilitatea schimbării profitului de exploatare a proprietății cu scopul măririi capacității beneficiare a acesteia.

Utilizarea metodei DFL are ca rezultat valoarea actualizată (prezentă) a tuturor fluxurilor de lichidități ce vor putea fi obținute în viitor în urma exploatării și revânzării proprietăților la sfârșitul perioadei de previziune explicită. Fluxurile nete de lichidități, care spre deosebire de metoda Capitalizării directe, se vor calcula reieșind din prețurile probabile de arendă pentru proprietățile evaluate, vor fi discountate cu o rată de actualizare care va include, pe lângă rata de rentabilitate fără risc, riscurile specifice exploatării proprietăților evaluate în condițiile economice ale Moldovei.

Metoda analizei Comparative a Vânzărilor

Metoda se bazează pe premisa că participanții pieței efectuează tranzacții de vânzare-cumpărare după analogie, adică bazându-se pe informația despre tranzacțiile analogice. Se presupune că un cumpărător prudent nu va plăti pentru obiectul expus vânzării mai mult decât costă pe piață cel mai ieftin obiect cu calități și caracteristici analogice. Procedura de evaluare include compararea obiectelor supuse evaluării cu obiectele analogice ce au fost vândute recent pe piață sau propuse pentru vânzare și corectarea valorii în dependență de parametrii după care obiectele comparate nu coincid. Ca indicator a valorii de piață a obiectului estimat servește prețul, care a fost plătit de un cumpărător tipic pe o piață liberă pentru un obiect cu calități și utilitate similară.

Metoda analizei comparative a vânzărilor este efectivă în condițiile când este accesibilă o informație amplă despre tranzacțiile de vânzare-cumpărare sau propunerile de vânzare a obiectelor comparabile cu cele evaluate. Dacă astfel de tranzacții sunt prezente pe piață prin cazuri unitare utilizarea acestei metode nu furnizează rezultate credibile.

Neajunsul metodei date se manifestă în probabilitatea foarte redusă de a găsi pentru comparare două obiecte absolut identice, iar diferențele între aceste obiecte nu întotdeauna pot fi identificate și apreciate cu precizie oportună.

Valoarea obiectelor expuse spre vânzare se stabilește în dependență de starea tehnică, echiparea ș.a.

Analizând piața mijloacelor de transport din Moldova și utilizând informația din rețeaua Internet, s-a luat în considerație informația de realizare a obiectelor similare cu ajustarea prețurilor la diferențele condițiilor de furnizare, amplasare, anul fabricării ș.a.

Valoarea totală de piață a tehnicii supuse evaluării (rotunjit), constituie:

790000,00 Lei
(Șapte sute nouăzeci mii Lei)



«EXPERT AUTO-PLUS» SRL

Corelarea rezultatelor evaluării

Corelarea este un proces, în cadrul căruia pentru căpătarea unei valori finale se înaintează anumite afirmații logice. La evaluarea obiectului dat am abordat toate metodele de evaluare a valorii de piață a mobilelor.

Contrapunerea și analiza valorilor calculate în rezultatul aplicării metodelor clasice de evaluare prezintă elementul final al cercetării analitice a caracteristicilor obiectelor evaluate.

Scopul acestor acțiuni constă în determinarea a celei mai probabile valori a obiectului evaluat la o dată concretă prin cântărirea avantajelor și neajunsurilor a fiecărei metode aplicate. Aceste caracteristici au fost apreciate după criteriile următoare:

1. Credibilitatea, conformitatea și reprezentanța informației în baza căreia s-a efectuat analiza.
2. Capacitatea de a reda intențiile reale a unui cumpărător sau vânzător tipic.
3. Eficiența metodei privind evidența conjuncturii și a dinamismului piețelor financiare și investiționale.

Analizând posibilitatea aplicării fiecărei metode la evaluarea obiectului în cauză pot fi făcute următoarele concluzii:

- Metoda costurilor este utilă în general pentru evaluarea obiectelor unice după felul și tipul de utilizare, pentru care nu s-a atabilit încă o piață dezvoltată, sau pentru obiectele recente construite cu uzură nesemnificativă și pentru obiectele în curs de execuție.

-Evaluarea prin metoda veniturilor reflectă valoarea-limită, care o poate plăti un investitor potențial la o utilizare tipică în viitor și ținând cont de rata rentabilității stabilite.

-Evaluare prin metoda analizei comparative a vânzărilor similare reflectă prețul de piață a obiectului în baza studierii vânzărilor recente a obiectelor similare.

Reeșind din cele expuse, metoda analizei comparative a vânzărilor similare se consideră cea mai aplicabilă pentru scopul propus în acest raport.

Deci, valoarea probabilă de piață a obiectului evaluat la data de 22 aprilie 2026 constituie:

790000,00 Lei
(Șapte sute nouăzeci mii Lei)



1.4. CONDIȚII SPECIALE, PRESUPUNERI ȘI DELIMITĂRI DE BAZĂ.

Lotul dat a fost elaborat în corespundere cu următoarele presupuneri și delimitări, care constituie o parte integrală a prezentului raport:

1. Raportul dat este autentic numai în volum total și în scopurile indicate în el.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a dreptului de proprietate supuse evaluării sau pentru problemele legate de cercetare a dreptului de proprietate, inclusiv a servitutelor.
3. Evaluatorul nu este obligat să prezinte materiale ilustrative (fotografii, planuri, schițe ș.a) ale obiectului evaluării. Atfel de materiale se includ în raport numai pentru a permite utilizatorului raportului de evaluare de a-și crea o impresie generală despre obiectul supus evaluării.
4. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru factorii latenți, care ar putea influența asupra valorii obiectului, și nici pentru necesitatea identificării acestora. Nu am efectuat controlul de audit sau un oarecare alt control al datelor contabile prezentate evaluatorului. Informația culeasă de evaluatori și care se conține în raport se consideră veridică. Însă, evaluatorii nu pot garanta o exactitate absolută a informației, de aceea în cazurile necesare se indică sursa de informație.
5. Evaluatorul rămîne în drept de a utiliza la evaluare diferite metode de calcul, care nu contravin principiilor de evaluare.
6. De la evaluator nu poate fi cerută prezența în judecată sau depunerea mărturiilor prin altă cale asupra evaluării efectuate, decît numai prin chemarea oficială a judecătorei.
7. Firma „EXPERTAUTO-PLUS”SRL nu poartă răspundere pentru defectele patrimoniului, care nu pot fi depistate decît prin inspectarea vizuală sau studierea documentelor și altei informații prezentate de către managementul întreprinderii.
8. Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață a obiectelor evaluării este valabilă la data efectuării evaluării. Evaluatorul nu-și asumă vre-o responsabilitate pentru schimbările politice, administrative, economice, juridice și altor factori care pot avea loc după această dată și care pot afecta situația pe piață și, corespunzător, valoarea de piață a obiectului.

ANEXE

ANEXĂ LA RAPORT NR 1788/04

