

Propunere tehnică pentru servicii de evaluare a complexului patrimonial unic **Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”**

23.04.2025

Propunere tehnică pentru servicii de evaluare a complexului patrimonial unic Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”

Către Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”,

Vă prezentăm, în cele ce urmează, propunerea noastră tehnică referitoare la evaluarea complexului patrimonial unic Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău” (Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău”), în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, recomandările și metodologia de lucru în vigoare, cu scopul obținerii unei estimări corecte și documentate a valorii de piață a bunurilor, activelor și pasivelor întreprinderii, necesară procesului de valorificare eficientă a proprietății publice.

Cu stimă,

Adrian Popa-Bochiș,

Director General Darian DRS

M: +40726755621

E-mail: adrian.popa@darian.ro



Darian DRS

Cluj Napoca, str. Gheorghe Lazar, nr. 6
București, Bvd. Aviatorilor, nr. 33, et.1, sector 1
darian@darian.ro
www.darian.ro

CUPRINS

1. [PREZENTAREA GRUPULUI DARIAN](#)
2. [PROPUNERE TEHNICĂ](#)
3. [ETAPELE PROIECTULUI](#)

PREZENTAREA GRUPULUI DARIAN

Darian DRS SA:

- compania Darian DRS SA este membru corporativ ANEVAR, membru IVSC (International Valuation Standards Council) și este reglementată de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors);
- **compania oferă servicii de evaluare pentru diferite clase de active:** (i) afaceri și companii, (ii) linii de producție, utilaje, mașini și echipamente, (iii) active necorporale: branduri, trademarks, licențe, brevete, (iv) terenuri și proprietăți imobiliare, (v) active specializate;
- **Business advisory:** planuri de afaceri, bugete, studii de fezabilitate, consultanță în management
- Darian DRS îndeplinește și aplică standardele ISO 9001 / 2015 privind Sistemul de management al calității și ISO 27001 / 2022 privind Sistemul de managementul securității informației.

Darian DRS Tax SRL:

- **Consultanță fiscală generală**, în domeniul impozitelor directe și indirecte, atât din perspectiva legislației fiscale din România, cât și din perspectiva celei internaționale;
- **Restructurări** fiscale și **due-diligence** fiscal și financiar;
- **Prețuri de transfer** – asistență în pregătirea dosarului prețurilor de transfer și asistență în inspecție;
- Asistență în cadrul **inspecțiilor** și **litigiilor fiscale**;
- Asistență în **revizii fiscale**;
- Servicii de **conformare fiscală**;
- Asistență în legătură cu **rambursările de TVA**;
- **Cursuri** personalizate în legătură cu aspecte din legislația fiscală românească.

Darian DRS Project Management SRL:

- **Project management în construcții** – monitorizare, Project Management, urmărirea comportării în timp a construcțiilor, servicii complementare.

PROPUNERE TEHNICĂ

- **Obiectul evaluării (obiectivul general):** Evaluarea Întreprinderii de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău” ca complex patrimonial unic cu toate drepturile și obligațiile.
- **Scopul evaluării:** Obținerea unei estimări corecte și documentate a valorii de piață a bunurilor, activelor și pasivelor Întreprinderii de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”, necesară procesului de valorificare eficientă a proprietății publice.
- **Identificarea întreprinderii evaluate:** Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”; IDNO: 1002600008924; data înregistrării de stat: 14.06.2002; adresa juridică: MD-2023, str. Transnistria, 20, mun. Chișinău, Republica Moldova; genurile de activitate, conform statutului: fabricarea ambalajelor și articolelor din sticlă.
- **Standarde de evaluare aplicabile:** Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025, aprobate prin Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 21 din 27 februarie 2025, ce sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2025.
- **Tipul de valoare estimat:** Valoarea de piață - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- Vor fi estimate următoarele valori de piață:
 1. **Valoarea de piață a întreprinderii** - evaluată ca complex patrimonial unic, incluzând toate activele, pasivele și drepturile aferente activității acesteia.
 2. **Valoarea businessului (afacerii)** - estimată în funcție de potențialul de generare a profitului, de fluxurile de numerar viitoare și de alte elemente financiare relevante.
- Aceste valori vor fi justificate prin metodele de evaluare utilizate și susținute de analize detaliate incluse în raport.

PROPUNERE TEHNICĂ

Rezultatele serviciilor solicitate, conform caietului de sarcini, sunt:

- Determinarea valorii de piață a întreprinderii ca complex patrimonial unic.
- Estimarea valorii afacerii în ansamblu, incluzând activele fixe, circulante și alte drepturi de proprietate.
- Elaborarea unui raport complet, incluzând analiza pieței, situația financiară și juridică, riscurile asociate și perspectivele postprivatizare.
- Recomandări detaliate privind investițiile postprivatizare necesare pentru dezvoltarea entității.

Data de începere și perioada de implementare a sarcinilor:

- Prestarea serviciilor va începe ulterior semnării contractului de prestări servicii și înregistrării conforme a acestuia, la data prezentării informațiilor și materialelor referitoare obiectului evaluării, cu o durată de implementare a sarcinilor de 6 luni calendaristice.

Prestatorul va analiza următoarele aspecte ale companiei:

- performanța financiară (istoric financiar, rentabilitate, fluxuri de numerar și alți indicatori financiari);
- structura de capital;
- situația activelor și pasivelor;
- potențialul de creștere;
- analiza pieței și a concurenței;
- factori de risc interni și externi;
- conformitatea cu cerințele legale și de reglementare.

PROPUNERE TEHNICĂ

Prestatorul va elabora un rezumat clar al concluziilor evaluării și a recomandărilor strategice, prezentate într-o manieră accesibilă pentru solicitant (fondatorul întreprinderii) și conducerea companiei.

În cadrul realizării sarcinii, prestatorul va respecta confidențialitatea tuturor informațiilor primite pe durata procesului de evaluare și ulterior finalizării acestuia.

Evaluatorul va acționa în mod obiectiv și imparțial, fără influențe externe sau conflicte de interese care ar putea afecta rezultatele evaluării.

În raportul de evaluare se va indica lista standardelor, abordărilor, datelor inițiale (cu indicarea sursei de obținere a lor), utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea.

Prestatorul va prezenta raportul de evaluare, în limba română.

Raportul de evaluare va avea următoarea structură, dar fără a se limita:

PARTEA I

- Identificarea întreprinderii;
- Descrierea domeniului de activitate, inclusiv a istoricului activității întreprinderii.

PARTEA II

Estimarea valorii de piață a Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” ca complex patrimonial unic, care presupune evaluarea tuturor tipurilor de bunuri destinate activităților aferente procesului tehnologic al întreprinderii, inclusiv imobile (terenuri transmise în folosință, construcții) și părțile lor componente, utilaje, inventar, materii prime, producție, lucrări și servicii (denumirea de firmă, mărci comerciale și mărci de produs și/sau de serviciu înregistrate, alte mijloace de individualizare a întreprinderii și a producției acesteia, licențe, autorizații și orice alte acte permissive), alte active și drepturi exclusive care aparțin acesteia, precum și pasivele acesteia;

Descrierea pieței imobiliare din regiune pentru anii precedenți și pronosticul pentru viitor.

PROPUNERE TEHNICĂ

PARTEA III

Evaluarea businessului (afacerii)

Descrierea condițiilor economice naționale, regionale și locale existente la data evaluării, precum și condițiile economice în care operează afacerea în cauză.

Pentru evaluarea afacerii, prestatorul va propune metode de evaluare aplicabile obiectului achiziției, asupra căreia se va conveni ulterior cu autoritatea contractantă în procesul executării contactului.

Evaluatorul va analiza și va expune toate metodele de evaluare, va argumenta și motiva poziția sa privind metoda selectată de el ca bază.

PARTEA IV

Programul investițional postprivatizare

Prestatorul va prezenta sugestii / propuneri privind programul investițional postprivatizare necesar dezvoltării entității care va prevedea necesarul de investiții precum și acțiuni în vederea menținerii și dezvoltării domeniului de activitate.

PROPUNERE TEHNICĂ

Abordările recomandate de către Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2025, ce sunt în acord cu IVS (International Valuation Standards) – ediția 2025, pentru evaluarea unei întreprinderi sunt:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost.

Evaluarea întreprinderii Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” se va face în conformitate cu SEV 200 Întreprinderi și participanții la întreprinderi (IVS 200).

Vor fi aplicate abordarea prin venit și abordarea prin cost (prin active).

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă.

Abordarea prin venit implică estimarea unei rate de capitalizare, atunci când se capitalizează venitul sau fluxul de numerar sau a unei rate de actualizare, când se actualizează fluxul de numerar.

Prin această abordare va fi recunoscută atât valoarea activelor corporale și necorporale identificabile cât și a fondului comercial (pozitiv sau negativ), care nu poate fi surprins în abordarea prin active.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

PROPUNERE TEHNICĂ

Exemple de fluxuri de numerar actualizate sau capitalizate sunt:

- cashf-flow-ul la dispoziția investitorilor (CFNI sau FCFF – free cash-flow to firm);
- cashf-flow-ul la dispoziția acționarilor (CFNA sau FCFE – free cash-flow to equity);
- dividendele, în cazul întreprinderilor care distribuie dividende cu regularitate (DDM – dividend discount model).

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Valoarea anumitor tipuri de întreprinderi, de exemplu, o întreprindere de investiții sau de tip holding, poate fi obținută printr-o însumare a valorilor activelor din care se scade valoarea datoriilor. În acest caz se aplică metoda însumării, prezentată în SEV 103 Abordări în evaluare.

În cadrul acestei abordări vor fi evaluate activele imobilizate (proprietăți imobiliare, bunuri mobile, active financiare) și activele circulante deținute de companie (creanțe, stocuri).

Evaluarea proprietăților imobiliare deținute de Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” se va realiza conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400).

Pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pot fi aplicate toate cele trei abordări în evaluare descrise în SEV 103 Abordări în evaluare:

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost.

PROPUNERE TEHNICĂ

Abordarea prin piață în evaluarea proprietăților imobiliare

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt, în general, eterogene (au caracteristici diferite). Chiar dacă terenul și construcțiile au caracteristici fizice identice cu ale celor vândute pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare se aplică, în mod uzual, abordarea prin piață.

Abordarea prin venit în evaluarea proprietăților imobiliare

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul estimat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie potențială (sau chirie evitată), estimată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

Abordarea prin cost în evaluarea proprietăților imobiliare

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire depreciat.

Abordarea prin cost se poate utiliza ca abordare principală atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului respectiv.

PROPUNERE TEHNICĂ

Evaluarea bunurilor mobile deținute de Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” se va realiza conform SEV 300 Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300).

Pentru evaluarea MEI pot fi aplicate cele trei abordări principale în evaluare descrise în SEV 103 Abordări în evaluare, în funcție de natura activelor și/sau datoriilor, de informațiile disponibile și de datele concrete și situațiile în care sunt evaluate.

- Abordarea prin venit
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin cost.

Abordarea prin piață în evaluarea bunurilor mobile

Pentru clasele de mașini, echipamente și instalații care sunt omogene, de exemplu, macarale, echipamente pentru construcții, autovehicule (ușoare și grele) și utilaje pentru terasamente, în mod obișnuit, este utilizată abordarea prin piață, deoarece pot exista date suficiente privind vânzările recente ale unor active similare. Totuși, multe tipuri de mașini, echipamente și instalații sunt specializate, iar dacă datele de piață sunt insuficiente sau inexistente, trebuie avut grijă la formularea unei concluzii asupra valorii prin aplicarea abordării prin piață. În astfel de situații, poate fi adecvată aplicarea fie a abordării prin cost, fie a abordării prin venit.

Abordarea prin venit în evaluarea bunurilor mobile

Abordarea prin venit poate fi utilizată pentru evaluarea MEI atunci când pot fi identificate fluxurile de numerar specifice activului sau unui grup de active complementare, de exemplu, dacă un grup de active ce formează o linie de fabricație produce un bun/serviciu vandabil sau generează un venit din închiriere.

PROPUNERE TEHNICĂ

Abordarea prin cost în evaluarea bunurilor mobile

În general, abordarea prin cost se aplică în evaluarea MEI în special în cazul celor individuale, care sunt specializate sau au utilizări speciale. Primul pas este estimarea pentru un participant de pe piață, a costului înlocuirii activului subiect prin referință la costul cel mai scăzut dintre costul de reconstruire/reproducere și cel de înlocuire. Costul de înlocuire este costul de obținere a unui activ alternativ, cu o utilitate echivalentă; acesta poate fi cel al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate sau costul de reconstruire/reproducere al unei replici identice cu activul subiect. După estimarea costului de înlocuire, valoarea ar trebui ajustată pentru a reflecta influența deprecierei fizice, funcționale, tehnologice și economice asupra valorii activului subiect. Indiferent de situație, după ajustările aplicate unui anumit cost de înlocuire ar trebui să se obțină același cost ca cel al unui activ modern, echivalent din punct de vedere al performanței și utilității.

ETAPELE PROIECTULUI

Etapă 1 (culegerea datelor, organizare și inspecție):

- Transmiterea necesarului de informații către beneficiar
- Analiza documentelor și informațiilor primite
- Discuții cu managementul companiei pentru clarificarea tuturor întrebărilor.
- Deplasarea pe teren, împreună cu reprezentantul desemnat al Beneficiarului, pentru realizarea inspecției activelor;
- Utilizarea datelor puse la dispoziție de către beneficiar și pe cele proprii culese din teren;

Etapă 3 (evaluare întreprindere și active)

- Analiza diagnostic a întreprinderii din punct de vedere operațional, comercial, juridic și financiar
- Stabilirea metodologiei de evaluare în acord cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025
- Aplicarea abordărilor în evaluare, atât la nivel de întreprindere cât și la nivelul activelor din patrimoniu.
- Transmiterea rezultatului către beneficiar sub forma unei sinteze

Etapă 4 (redactare raport de evaluare)

- Raportul de evaluare va îndeplini cerințele minime specificate în caietul de sarcini:
 - performanța financiară (istoric financiar, rentabilitate, fluxuri de numerar și alți indicatori financiari);
 - structura de capital;
 - situația activelor și pasivelor;
 - potențialul de creștere;
 - analiza pieței și a concurenței;
 - factori de risc interni și externi;

ETAPELE PROIECTULUI

Etapa 4 (redactare raport de evaluare)

- conformitatea cu cerințele legale și de reglementare
- riscurile asociate
- perspectivele postprivatizare.
- Recomandări detaliate privind investițiile postprivatizare necesare pentru dezvoltarea entității.