



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**CĂI ȘI SOLUȚII DE MODERNIZARE A  
PATRIMONIULUI ÎCS "PREMIER ENERGY  
DISTRIBUTION" SA**

**Student:**

**FUSARU Irina**

**Conducător:**

**ALBU Svetlana  
Dr. hab., prof. univ.**

**Chișinău, 2023**

## ADNOTARE

**Teza de master: Căi și soluții de modernizare a patrimoniului  
ÎCS "Premier Energy Distribution" SA**

**Autor: FUSARU Irina**

**Structura tezei:** introducere, trei capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 19 titluri, 3 anexe, 65 pagini de text de bază, 10 figuri și 23 tabele.

**Cuvintele cheie:** evaluare, patrimoniu, eficiență, valoare, optimizare a costurilor.

**Domeniul de studiu:** 073 Arhitectură și construcții

**Scopul tezei** constă în identificarea și stabilirea căilor și soluțiilor de modernizare a bunurilor imobile complexe din patrimoniul ÎCS "Premier Energy Distribution" SA, întreprindere din domeniul electroenergetic, luând ca bază rezultatele evaluării unei Stații Electrice de Transformare "PDC" din mun. Chișinău.

**Obiectivele cercetării** presupun analiza patrimoniului, cercetarea aspectelor metodologice de estimare a valorii de piață a construcțiilor cu destinație specială și estimarea valorii de piață a unei stații electrice de transformare "PDC" din mun. Chișinău, ce aparține patrimoniului ÎCS "Premier Energy Distribution" SA.

**Metodologia cercetării** se bazează pe utilizarea unui sistem de instrumente de cercetare științifice generale, corelate între ele, cum ar fi metoda normativă, dinamică, grafică, metoda comparativă, de sinteză și analiză, metoda inducției și deducției, care să reflecte tema abordată. Astfel, ținând cont de specificul construcției, care este cu o destinație specială, unica și cea mai potrivită metodă de estimare a valorii de piață a stației electrice de transformare este abordarea prin cost.

**Contribuția personală a autorului** este conturată prin identificarea și determinarea soluțiilor de îmbunătățire și modernizare a unei stații electrice de transformare din patrimoniul ÎCS "Premier Energy Distribution" SA, ce ar asigura o eficiență economică pentru întreținere mai mare și o durată considerabilă de funcționare, sporind, astfel, fiabilitatea alimentării cu energie electrică a consumatorilor și contribuind la dezvoltarea sistemului electroenergetic în ansamblu.

**Concluzii și recomandări.** Ritmul actual de dezvoltare a afacerilor din diferite domenii este foarte accelerat, iar prestarea serviciului de distribuire a energiei electrice la un nivel corespunzător al parametrilor de calitate, atrage după sine necesitatea de a menține rețelele și stațiile electrice într-o stare funcțională bună, de a reacționa prompt și eficient în situații excepționale, iar acest lucru se întâmplă doar atunci când se intervine corespunzător, iar orice neconformitate, abatere, neconcordanță este depistată și înlăturată la timp. Evaluarea patrimoniului ÎCS "Premier Energy Distribution" SA ar face posibilă identificarea problemelor și neconformităților, în baza cărora s-ar

elabora acțiuni corective, care, odată realizate, ar duce la îmbunătățirea indicatorii de calitate a serviciilor de distribuție a energiei electrice.

## ANNOTATION

### **Master Thesis: Ways and solutions to modernize the heritage of FCE "Premier Energy Distribution" JSC**

**Author: FUSARU Irina**

**Thesis structure:** introduction, three chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 19 titles, 3 annexes, 65 pages of basic content, 10 figures and 23 tables.

**Keywords:** valuation, heritage, efficiency, value, cost optimization.

**Field of study:** The aim of the thesis is to identify and establish ways and solutions to modernize complex real estate assets from the patrimony of FCE "Premier Energy Distribution" JSC, an enterprise in the field of electrical energy, taking as a basis the results of the evaluation of an Electrical Transformation Station "PDC" in the municipality of Chisinau.

**The objectives of the research** include the analysis of the heritage, the research of the methodological aspects of estimating the market value of the constructions with special purpose and the estimation of the market value of an Electrical Transformation Station "PDC" in the municipality of Chisinau, which belongs to the heritage of FCE "Premier Energy Distribution" JSC.

**The research methodology** is based on using a general research techniques and tools, correlated with each other, for example the normative method, dynamics, graphics, comparative method, synthesis and analysis, induction and deduction method, to reflect the topic.

**The author's personal contribution** is outlined by identifying and determining the solutions to improve and modernize an electrical transformation station from the patrimony of ÎCS "Premier Energy Distribution" SA, which would ensure economic efficiency for greater maintenance and a considerable duration of operation, increasing, thus, the reliability of the electricity supply to consumers and contributing to the development of the electricity system as a whole.

**Conclusions and recommendations.** The current pace of business development in various fields is very accelerated, and the provision of the electricity distribution service at an appropriate level of quality parameters entails the need to maintain networks and electrical stations in a good functional state, to react promptly and efficiently in exceptional situations, and this happens only when it intervenes properly, and any non-conformity, deviation, inconsistency is detected and removed in time. The evaluation of the patrimony of ÎCS "Premier Energy Distribution" SA would make it possible to identify problems and non-conformities, based on which corrective actions would be

developed, which, once carried out, would lead to the improvement of the quality indicator of electricity distribution services.

## CUPRINS

CUPRINS .....	7
LISTA FIGURILOR ȘI LISTA TABELELOR .....	8
INTRODUCERE .....	10
1 ANALIZA ȘI DESCRIEREA PATRIMONIULUI ÎCS “Premier Energy Distribution” SA .....	12
1.1 Descrierea activității ÎCS “Premier Energy Distribution” SA .....	12
1.2 Clasificarea și structura patrimonială a ÎCS “Premier Energy Distribution” SA .....	15
1.3 Starea curentă a patrimoniului ÎCS “Premier Energy Distribution” SA .....	22
2 SOLUȚII MODERNE ÎN DOMENIUL DISTRIBUȚIEI ENERGIEI ELECTRICE .....	26
2.1 Metode de determinare a soluțiilor și posibilităților de modernizare a patrimoniului ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA .....	26
2.2 Eficiența și rezultatele modernizării .....	47
3 RAPORT DE EVALUARE A STAȚIEI ELECTRICE DE TRANSFORMARE PDC-7 UZINELOR DIN PATRIMONIUL ÎCS ”PREMIER ENERGY DISTRIBUTION” SA .....	52
CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI .....	72
BIBLIOGRAFIE .....	74
ANEXE.....	76

## LISTA FIGURILOR ȘI LISTA TABELELOR

### Lista figurilor:

Figura 1.1 Harta activității de distribuție a energiei electrice a ÎCS „Premier Energy Distribution” SA.....	12
Figura 1.2 Dinamica numărului instalațiilor electrice ale consumatorilor finali, racordate la rețelele electrice de distribuție la începutul perioadei .....	17
Figura 1.3 Ponderea lungimilor liniilor electrice pe nivele de tensiune (2022) .....	18
Figura 1.4 Structura patrimoniului ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA la 31.12.2022.....	19
Figura 1.5 Ponderea suprafețelor de teren cu construcții, pe sector.....	20
Figura 1.6 Ponderea valorilor terenurilor cu construcții, pe sector.....	21
Figura 1.7 Dinamica investițiilor realizate din 2000 până în 2022 .....	22
Figura 1.8 Structura investițiilor 2022 (în procente și valoric) .....	23
Figura 3.1 Amplasarea obiectului evaluat.....	60
Figura 3.2 Amplasarea obiectelor comparabile față de obiectul evaluat .....	65

### Lista tabelelor:

Tabelul 1.1 Principalii indicatori tehnico-economici.....	16
Tabelul 1.2 Structura patrimoniului ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA.....	19
Tabelul 1.3 Suprafața și valoarea contabilă a terenurilor cu construcții din patrimoniului ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA.....	20
Tabelul 1.4 Prețul mediu al unui ar de teren, conform datelor contabile ale ÎCS ”Premier Energy Distribution” SA.....	21
Tabelul 2.1 Exemplu de calcul (paratrăsnet).....	35
Tabelul 2.2 Construcția cu nr. cadastral 0100XXX.XXX.01 (determinarea deprecierii fizice).....	37
Tabelul 2.3 Construcția cu nr. cadastral 0100XXX.XXX.02 (determinarea deprecierii fizice).....	38
Tabelul 2.4 Grila determinării coeficientului uzurii fizice.....	43
Tabelul 2.5 Exemplu de calcul (registrator RZL-02) prin metoda indexării. ....	46
Tabelul 3.1 Sinteza raportului .....	52
Tabelul 3.2 Valoarea obținută.....	55

Tabelul 3.3 Terenul evaluat.....	61
Tabelul 3.4 Caracteristica generală a clădirilor și construcțiilor.....	61
Tabelul 3.5 Caracteristici constructive ale clădirilor.....	61
Tabelul 3.6 Aspecte tehnico-economice ale bunurilor.....	62
Tabelul 3.7 Obiecte comparabile .....	64
Tabelul 3.8 Estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe a vânzărilor.....	65
Tabelul 3.9 Exemplu de calcul (paratrăsnet).....	68
Tabelul 3.10 Determinarea deprecierei fizice pentru Construcția cu nr. cadastral 0100XXX.XXX.01 .....	68
Tabelul 3.11 Determinarea deprecierei fizice pentru Construcția cu nr. cadastral 0100XXX.XXX.02 .....	68
Tabelul 3.12 Determinarea valorii de piață a bunurilor imobile.....	69
Tabelul 3.13 Exemplu de calcul (registrator RZL-02) prin metoda indexării .....	70
Tabelul 3.14 Valoarea de piață obținută.....	71

## INTRODUCERE

### **Importanța și actualitatea temei.**

Prestarea calitativă a serviciului de distribuție a energiei electrice atrage după sine respectarea unui șir de cerințe în corespundere cu normele și legislația în vigoare. Unul din cei mai importanți factori ce acționează asupra indicatorilor de calitate este starea instalațiilor și echipamentelor din patrimoniul Operatorului Sistemului de Distribuție. Astfel, pentru constatarea cauzelor ce afectează calitatea de distribuție a energiei electrice, iar ulterior de a identifica soluțiile și căile de modernizare a patrimoniului, se recomandă efectuarea evaluării întregului patrimoniu al companiei. De altfel, Marcus Tullius Cicero spunea ”nu se judecă după număr, ci după valoare”. Chiar dacă la prima vedere este un lucru simplu, care poate fi efectuat rapid și ușor de către orice economist, în practică această afirmație se dovedește a fi departe de realitate, iar evaluarea bunurilor presupune cunoștințe vaste în diverse domenii, atât economice, juridice, cât și tehnice [3]. Astfel, evaluarea reprezintă un proces complex de determinare a valorii, iar acest concept va sta la baza obținerii rezultatului final dorit de către autor.

**Gradul de studiere a acesteia în literatura de specialitate.** Evaluarea bunurilor este un termen economic practic, studiat încă din cele mai vechi timpuri de specialiștii multor țări ale lumii. Deseori apare întrebarea ce este evaluarea: o știință exactă, o disciplină științifică, o previziune sau un proces de estimare? Cel mai des răspuns întâlnit e că evaluarea bunurilor este, în același timp, și știință, și artă. Știință este, deoarece sunt utilizate calcule matematice, iar artă – deoarece fiecare evaluare este individuală și include în sine observații, analize și selecții personalizate, ce aparțin evaluatorului, rezultatul final fiind estimarea valorii bunului. Despre teoria valorii menționează Aristotel, și anume cea bazată pe muncă. Pe lângă acesta, cei mai cunoscuți avocați ai teoriei muncii au fost David Ricardo și Karl Marx. Teoria valorii bazate pe utilitate a fost abordată de către Xenofon, John Maynard Keynes, Léon Walras. Alfred Marshall a pus bazele teoriei contemporane a valorii și a fost primul care a aplicat aceste tehnici la evaluarea proprietăților imobiliare. Anume teoriile lui Marshall au impulsionat și au stat la baza tehnicilor moderne de evaluare. În Republica Moldova domeniul de evaluare a bunurilor este unul relativ nou, ținând cont că până în anii '90 ai sec. XX nu a existat conceptul de evaluare a bunurilor. Totuși, odată cu tranzacția la economia de piață, apare necesitatea de evaluare. Astfel, în 2003, prin Hotărârea Guvernului R.M. este aprobat Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003, care, timp de



20 ani tot "provizoriu" a rămas. Cercetătorii din Republica Moldova care studiază domeniul evaluării imobiliare sunt Albu Svetlana, Albu Ion, Sanduța Tatiana, Buzu Olga și alții.

Literatura de specialitate oferă o largă interpretare a termenilor, diverse opinii și recomandări la nivel de utilitate a diferitor tehnici și instrumente de evaluare a bunurilor și determinare a valorii.

**Scopul și sarcinile tezei.** Scopul acestei lucrări constă în elaborarea de prevederi teoretice, organizaționale și orientări de modernizare a patrimoniului unui Operator al Sistemului de Distribuție din sectorul electroenergetic al Republicii Moldova. Realizarea scopului generează următoarele **sarcini ale cercetării**:

- ✓ Clasificarea și structura patrimonială a ÎCS "Premier Energy Distribution" SA.
- ✓ Determinarea stării curente a patrimoniului ÎCS "Premier Energy Distribution" SA.
- ✓ Elaborarea unui raport de evaluare a stației electrice de transformare a energiei electrice (PDC) aflat în patrimoniul ÎCS "Premier Energy Distribution" SA.
- ✓ Identificarea soluțiilor și căilor de modernizare a patrimoniului ÎCS "Premier Energy Distribution" SA.
- ✓ Determinarea avantajelor de pe urma implementării soluțiilor de modernizare a patrimoniului.

**Obiectul studiului dat** îl constituie modernizarea patrimoniului ÎCS "Premier Energy Distribution" SA ce face parte din Sistemul de Distribuție a energiei electrice, prin utilizarea măsurilor stabilite în urma evaluării unei stații de transformare a energiei electrice (PDC). Astfel, pentru început au fost analizate conceptul și conținutul evaluării bunurilor, dar și explicațiile teoretice legate de metodele de evaluare utilizate la nivel internațional și național. Pentru aceasta, ca surse de informații au servit manuale, articole științifice, recenzii în reviste de specialitate și periodice, care abordează problemele relevante ale evaluării, valorii, precum și surse interne ale companiei: proceduri și norme, regulamente și rapoarte de responsabilitate social-corporativă.

**Structura lucrării.** Scopul, sarcinile, obiectivele și metodologia cercetării abordate în teză au determinat structura acesteia, care include: introducere, trei capitole, concluzii și recomandări, bibliografie, anexe. Textul de bază conține 65 de pagini, 10 figuri, 23 tabele, 3 anexe, 19 surse bibliografice.

## BIBLIOGRAFIE

1. ALBU, Ion. Deprecierea valorii construcțiilor. In: *Buletinul Institutului de Cercetări Științifice în Construcții* [online]. 2015, Nr.6-CI, pp. 217-226 [citat 20.04.2023]. Disponibil: <http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/11732/Buletin-INCERCOM-N6-2015-p217-226.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
2. ALBU, Svetlana. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie)*. Chișinău: UTM, 2009, 253 p. ISBN 978-9975-45-120-8.
3. ALBU, Svetlana, ALBU Ion. *Evaluarea patrimoniului*. Chișinău: UTM, 2009, 271 p. ISBN 978-9975-45-109-3.
4. ANEVAR, Standardele de Evaluare a Bunurilor, București, 2022.
5. BUZU, Olga, MATCOV, Angela. *”Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică”*. Chișinău: Tipografia Centrală, 2003, 258 p. ISBN 9975-78-226-4.
6. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177 art. 1006.
7. Hotărârea Ministerului Finanțelor privind indicii comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire Nr. 156 din 15.06.1997. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 1997, nr. 43-44, art. 68.
8. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.102.
9. Ordinul Ministerului Finanțelor privind aprobarea Standardelor Naționale de Contabilitate Nr. 118 din 06.08.2013. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2013, nr.177-181 art. 1224.
10. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării, Culegere de teste și probleme*. Chișinău: ”Tehnica-UTM”, 2018, 115 p.
11. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării, Suport de curs*. Chișinău: ”Tehnica-UTM”, 2019, 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
12. Site-ul oficial al ÎCS „Premier Energy Distribution” SA. *Indicatorii tehnico-economici privind activitatea operatorilor rețelelor de distribuție*, [citat 06 aprilie 2023]. Disponibil: <https://www.premierenergydistribution.md/ro/indicatorii-tehnico-economici>.

13. Site-ul oficial al ÎCS „Premier Energy Distribution” SA. *Prezentare*, [citat 05 aprilie 2023]. Disponibil: <https://premierenergydistribution.md/ro/prezentare>.
14. Site-ul oficial al ÎCS „Premier Energy Distribution” SA. *Rapoarte de responsabilitate corporativă*, [citat 05 aprilie 2023]. Disponibil: <https://www.premierenergydistribution.md/ro/rapoarte/rapoarte-de-responsabilitate-corporativa>.
15. Standardul Internațional de Evaluare IAS 16 ”Imobilizări corporale”.
16. БУЗУ, Ольга. Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы (монография), Chișinău: ”Техника-Info”, 2012, 274 p. ISBN 978-9975-63-338-3.
17. Ведомственные строительные нормы. *Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88(р)*. Москва: Госкомархитектуры, 1990.
18. Ведомственные строительные нормы. *Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), Госгражданстрой*. Москва: ФГУП ЦПП, 2007. ISBN 5-88111-141-9.
19. Совет Министров Молдавской ССР, Постановление №119 от 29.03.1982. *Нормы по оценке принадлежащих гражданам Молдавской ССР строений для целей государственного страхования*. Кишинэу: «Тимпул», 1982.