



Universitatea Tehnică a Moldovei

**ANALIZA PRE INVESTIȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI
DEPOZITULUI AMPLASAT ÎN MUN. CHIȘINĂU STR.
COLUMNA, 170**

Student:

Perjovschi Alexandr

Coordonator:

prof. univ. dr. hab.

Albu Svetlana

Chișinău, 2020

REZUMAT

Perjovschi Alexandr

ANALIZA PRE INVESTIȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI DEPOZITULUI AMPLASAT ÎN MUN. CHIȘINĂU STR. COLUMNNA, 170

Structura lucrării este prezentată în corespundere cu obiectivele propuse și ordinea de înlăptuire a cercetărilor. Teza de master cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii și recomandări, literatura selectată și anexele.

Cuvinte-cheie: analiză, investiție, pre investiție, deviz, proiect de execuție.

Proiectul de master “ Analiza pre investițională a construcției depozitului amplasat în mun. Chișinău str. Columnna, 170” prezintă o abordare asupra aspectelor teoretice privind eficiența etapei pre investiționale a proiectelor de construcții și anume elaborarea proiectului de execuție a lucrărilor și devizelor de cheltuieli pentru un depozit.

Tratarea problematicii s-a executat prin intermediul *metodelor* de analiză și cercetare a ofertelor de vânzare și chirie a depozitelor din municipiul Chișinău, analiza resurselor materiale necesare pentru construirea unui depozit.

Scopul acestei lucrări constă în analiza pre investițională prin aplicarea materialelor și tehnologiilor avansate practicate în domeniul respectiv.

Pentru realizarea scopului propus au fost formulate și realizate următoarele *obiective*:

1. Studiu conceptelor generale privind etapa pre investițională a unui proiect în construcții;
2. Analiza elementelor de bază folosite în etapa pre investițională pentru determinarea profitabilității proiectului;
3. Analiza documentației și a indicatorilor folosiți în analiza pre investițională;
4. Studiu peții bunurilor imobile nerezidențiale – depozite în municipiul Chișinău în baza celor 5 sectoare;
5. Analiza pieței resurselor materiale necesare pentru construirea unui depozit;
6. Elaborarea planului de execuție a lucrărilor;
7. Elaborarea devizelor de cheltuieli necesare pentru implementarea proiectului depozit de pe strada Columnna 170.

Domeniul de cercetare este definit de analiza pieței bunurilor imobile nerezidențiale – depozite, de analiza materialelor de construcții necesare pentru construirea unui depozit. De asemenea, domeniul de cercetare este realizarea unui proiect de execuție, a unui calendar de execuție a lucrărilor și a devizelor.

Obiectul cercetării reprezintă un depozit din municipiul Chișinău de pe strada Columnna, 170.

Rezultatele obținute reprezintă analiza pre investițională a unui bun imobil nerezidențial – depozit de pe strada Columnna, 170 din municipiul Chișinău.

ANNOTATION

Perjovschi Alexandr

PRE-INVESTMENTAL ANALYSIS OF THE CONSTRUCTION OF THE DEPOSIT LOCATED IN MUN. CHISINAU STR. COLUMNA, 170

The structure of the paper is presented in accordance with the proposed objectives and the order of the research. The master's thesis includes: the table of contents, the introduction, three chapters, conclusions and recommendations, the selected literature and the annexes.

Keywords: analysis, investment, pre-investment, estimate of expenses, execution project.

The master project "Pre-investment analysis of the construction of the warehouse located in Chisinau mun. 170 Columna Street" presents an approach on the theoretical aspects regarding the efficiency of the pre-investment stage of construction projects, namely the elaboration of the works execution project and expenditure estimates for a deposit.

The treatment of the problem was performed through the methods of analysis and research of the offers for sale and rent of warehouses in Chisinau, the analysis of material resources needed to build a warehouse.

The purpose of this paper is to analyse pre-investment by applying advanced materials and technologies in the field. In order to achieve the proposed goal, the following objectives were formulated and achieved:

1. Study of the general concepts regarding the pre-investment stage of a construction project;
2. Analysis of the basic elements used in the pre-investment stage to determine the profitability of the project;
3. Analysis of documentation and indicators used in pre-investment analysis;
4. Study of the non-residential real estate market - warehouses in Chisinau based on the 5 sectors;
5. Market analysis of material resources needed to build a warehouse;
6. Elaboration of the execution plan of the works;
7. Elaboration of the necessary expenditure estimates for the implementation of the warehouse project on 170 Columna Street.

The field of research is defined by the analysis of the non-residential real estate market - warehouses, by the analysis of construction materials needed to build a warehouse. Also, the research field is the realization of an execution project, of a calendar of execution of works and estimates.

The object of the research is a warehouse in Chisinau on Columna Street, 170.

The results obtained represent the pre-investment analysis of a non-residential real estate - warehouse on Columna Street, 170 in Chisinau.

Cuprins

INTRODUCERE.....	5
1. ANALIZA PRE INVESTIȚIONALĂ A PROIECTELOR DE CONSTRUCȚII	ERROR!
BOOKMARK NOT DEFINED.	
1.1. Procesul realizării și importanța analizei pre investiționale a proiectelor de construcții	Error! Bookmark not defined.
1.2. Elementele de bază folosite în analiza pre investițională	Error! Bookmark not defined.
1.3. Documentația și indicatorii folosiți în analiza pre investițională	Error! Bookmark not defined.
2. STUDIUL PIEȚEI — SUPORT ÎN ANALIZA PRE INVESTIȚIONALĂ	ERROR!
BOOKMARK NOT DEFINED.	
2.1 Analiza oportunităților de amplasare a unui depozit în orașul Chișinău	Error! Bookmark not defined.
2.2 Analiza pieței resurselor materiale	Error! Bookmark not defined.
2.3 Analiza comparativă a soluțiilor de proiect	Error! Bookmark not defined.
3. STUDIUL DE FEZABILITATE A CONSTRUCȚIEI DEPOZITULUI DIN MUN. CHIȘINĂU, STR. COLUMNA, 170	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
3.1 Descrierea proiectului de construcție	Error! Bookmark not defined.
3.2 Elaborarea planului de execuție a lucrărilor	Error! Bookmark not defined.
3.3 Analiza devizelor de cheltuieli	Error! Bookmark not defined.
CONCLUZII.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
BIBLIOGRAFIE.....	7
ANEXE	59
1. Proiectul de execuție a construcțiilor din beton-armat.....	60
2. Proiectul de execuție a construcțiilor metalice.....	68
3. Devizul nr. 3.....	76
4. Devizul nr. 4.....	79
5. Devizul nr. 5.....	81
6. Devizul nr. 6.....	82

INTRODUCERE

Sectorul construcțiilor industriale din Republicii Moldova are o dezvoltare stabilă. Autorizație pentru construcțiile industriale – nerezidențiale în anul 2020 au fost eliberate în număr de 679, fiind și mai puține decât anul precedent.

În zilele noastre pentru realizarea unui proiect de construcție de tip depozit există mai multe soluții de execuție, spre exemplu panouri Sandwich, din elemente metalice prefabricate sau fundații din beton armat cu carcasă metalică.

În municipiul Chișinău, majoritatea depozitelor ce există pe piața bunurilor imobiliare spre vânzare sunt vechi și necesită în mare parte reconstrucție.

Prezenta lucrare îmbină cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de analiza pre investițională a unui proiect de bun imobil nerezidențial și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

Scopul acestei lucrări constă în analiza pre investițională prin aplicarea materialelor și tehnologiilor avansate practicate în domeniul respectiv.

Pentru atingerea acestui scop, s-au propus și realizat următoarele **obiective**:

8. Studiu conceptelor generale privind etapa pre investițională;
9. Analiza elementelor de bază folosite în etapa pre investițională;
10. Analiza documentației și a indicatorilor folosiți în analiza pre investițională;
11. Studiu peții bunurilor imobile nerezidențiale – depozite în municipiul Chișinău;
12. Analiza pieței resurselor materiale;
13. Elaborarea planului de execuție a lucrărilor;
14. Elaborarea devizelor de cheltuieli necesare pentru implementarea proiectului depozit de pe strada Columna 170.

Scopul acestei cercetări a fost determinat de următoarea structură a tezei: introducere, trei capitole ce reflectă conținutul de bază al cercetărilor și concluzii, bibliografie și anexe.

Obiect al prezentei cercetării reprezintă realizarea etapei pre investiționale a depozitului amplasat pe strada Columna, 170 în orașul Chișinău.

În introducere a fost argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. De asemenea este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

Capitolul I – „Analiza pre investițională a proiectelor de construcții” – pune în evidență aspectele teoretice ce țin de etapa pre investiționale a unui proiect imobiliar.

Capitolul II – „Studiul pieței — suport în analiza pre investițională” – sunt prezentate trei tipuri de analize și anume analiza pieței bunurilor imobile nerezidențiale, analiza pieței materialelor de construcții și analiza comparativă a soluțiilor constructive.

Capitolul III – „Studiul de fezabilitate a construcției depozitului din mun. Chișinău, str. Columna, 170” – este prezentat planul de execuție și devizele de cheltuieli pentru implementarea și construirea depozitului de pe strada Columna, 170 din municipiul Chișinău. .

În ultima parte a lucrării sunt expuse concluziile referitoare la domeniul de cercetare și sunt anexate schițele de proiect, devize de cheltuieli și alte informații ce au contribuit la elaborarea proiectului de masterat.

Lucrarea dată conține 58 pagini, 14 tabele, 18 figuri, 15 formule, 15 surse bibliografice, 6 anexe.

BIBLIOGRAFIE

1. ALBU S., ALBU I., USTUROI L. *Managementul investițional (în construcții)*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2016. 316 p. ISBN 978-9975-45-447-6.
2. ALBU S., ALBU I., *Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare*, Chișinău: Tehnica-UTM, 2014, p. 144. ISBN 978-9975-45-308-0.
3. ALBU S., CAPSÎZU V., ALBU I., *Eficiența investițiilor: curs universitar*, Chișinău: 2005, p.139. ISBN 9975-70-556-1.
4. ALBU S., *Valoarea patrimoniului, Probleme, Aprecieri și Gestiiunii*, Chișinău: 2009, p.253. ISBN 978-9975-45-120-8.
5. Directorate-General for Regional and Urban policy REGIO DG 02 – Communication. *Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects*, Brussels: 2015, p. 364. ISBN 978-92-79-34796-2.
6. CP A. 08.05:2014. Metodologia de elaborare a proiectelor de execuție a lucrărilor de construcție-montaj. Ediție oficială, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Chișinău, 2014. 58 p.
7. CP L.01.01-2012. Instrucțiuni privind întocmirea devizelor pentru lucrările de construcții-montaj prin metoda de resurse. Ediție oficială, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Chișinău, 2012. 94 p.
8. NCM A. 07.02:2012. Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții. Ediție oficială, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Chișinău, 2012. 62 p.
9. DOBREA Răzvan Cătălin *Managementul investițiilor*. [citată 15.09.2020]. Disponibil: <https://ro.scribd.com/document/253387332/Managementul-investitiilor>
10. *Economic Evaluation of Facility Investments*, [citată 5.10.2020]. Disponibil: https://www.cmu.edu/cee/projects/PMbook/06_Economic_Evaluation_of_Facility_Investments.html
11. *INVESTMENT PROJECT PREPARATION AND APPRAISAL*. [citată 17.09.2020]. Disponibil: https://www.unido.org/sites/default/files/2007-11/20036_0388381_0.pdf
12. *MEANING, NATURE AND IMPORTANCE OF PROJECT*. [citată 20.09.2020]. Disponibil: <http://www.ddegjust.ac.in/studymaterial/mba/fm-405.pdf>
13. *Procesul investițional*, © 2020 [citată 2.10.2020]. Disponibil: <https://conspecte.com/bazele-activitatii-investitionale/procesul-investitional.html>
14. *PROJECT APPRAISAL AND PRE INVESTMENT ANALYSIS*. [citată 17.09.2020]. Disponibil: <http://www.africapopulation.net/ips/uploads/Project%20appraisal%20and%20pre%20investment%20analysis.pdf>
15. *Realizarea documentației specifice proiectelor de investiții*. © 2020 [citată 2.10.2020]. Disponibil: <https://www.greferat.com/referate/economie/Realizarea-documentatiei-speci237.php>