



**STUDIU DE FEZABILITATE:
DEZVOLTAREA PROPRIEI AFACERI PRIVIND
CONSTRUCȚIA GHEREȚEI COMERCIALE,
SATUL COȘNIȚA, RAIONUL DUBASARI**

Student:

Sirotilo Denis

Conducător:

conf. univ. dr. Albu Ion

Chișinău 2020

REZUMAT

Una din problemele esențiale ale trecerii la economia de piață constituie modernizarea structurilor economice, ale producției, serviciilor și ale factorilor de producție aferenți. Problema, a implicat o nouă concepție pentru menținerea pe piață a întreprinderilor, în condiții eficiente. Aceasta trebuie privită ca o activitate de lungă durată, ce necesită importante eforturi materiale, dar și un puternic impuls intelectual, concentrarea acțiunilor într-o concepție generală, strategică de ajustare structurală pe lungă perspectivă.

Studiul de fezabilitate pe care agentul economic are obligația de-al întocmi are scopul principal de a fundamenta deciziile tehnico-economice la nivelul acestuia luând în considerare implicațiile asupra activității proprii ca și cele asupra ansamblului general în care se vor desfășura.

Lucrarea de față, reprezintă o abordare din perspectiva deținătorului ideii de proiect, cu privire la rezonabilitatea dezvoltării propriei afaceri prin construcția unei gherete comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari și practicarea activității de comercializare a produselor de cofetărie/patiserie și băuturi calde. În procesul de analiză și fundamentare a proiectului investițional sunt scoase în evidență aspectele legale, social-economice și parametri tehnici, care vor ghida viitoarea afacere.

Studiul include: cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii, 19 figuri, 16 tabele, 30 de surse bibliografice și 2 anexe.

În Capitolul I sunt relevate aspecte cu privire la fundamentarea ideii de proiect, este prezentată analiza oportunităților de realizare a investiției privind construcția gheretei comerciale, totodată a fost realizată analiza cadrului legal în vigoare privind construcția obiectivului și dezvoltarea antreprenoriatului.

Capitolul II cuprinde studiul complex de amplasament a viitorului obiectiv cu prezentarea planurilor de încadrare în localitate și în zonă, este definitivată soluția constructivă și sunt prezentate schițe de proiect privind realizarea construcției, iar în final sunt aduse argumente în favoarea soluțiilor alese.

În Capitolul III este prezentată fezabilitatea dezvoltării afacerii privind construcția gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari, prin perspectiva analizei aspectelor sociale, economice și financiare.

SUMMARY

One of the key issues in the transition to a market economy is the modernization of economic structures, production, services and related factors of production. The problem involved a new concept to keep businesses on the market efficiently. This must be seen as a long-term activity, which requires significant material efforts, but also a strong intellectual impulse, the concentration of actions in a general, strategic conception of structural adjustment in the long run.

The feasibility study that the economic agent has the obligation to draw up has the main purpose of substantiating the technical-economic decisions at its level, taking into account the implications on its own activity as well as on the general ensemble in which they will take place.

This paper is an approach from the perspective of the owner of the project idea, regarding the reasonableness of developing their business by building a commercial booth in Cosnita village, Dubasari district and practicing the activity of confectionery / pastry and hot drinks. In the process of analysis and substantiation of the investment project, the legal, socio-economic aspects and technical parameters are highlighted, which will guide the future business.

The study includes: table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions, 19 figures, 16 tables, 30 bibliographic sources and 2 annexes.

Chapter I reveals aspects regarding the substantiation of the project idea, the analysis of the investment opportunities regarding the construction of the commercial booth is presented, at the same time the analysis of the legal framework in force regarding the construction of the objective and the development of entrepreneurship was performed.

Chapter II includes the complex site study of the future objective with the presentation of the framing plans in the locality and in the area, the constructive solution is finalized and project sketches on the construction are presented, and finally arguments are brought in favor of the chosen solutions.

Chapter III presents the feasibility of developing the business regarding the construction of the commercial booth in Coșnița village, Dubasari district, through the perspective of analyzing the social, economic and financial aspects.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	5
I. ANALIZA SITUAȚIEI ACTUALE ȘI FUNDAMENTAREA INVESTIȚIEI PRIVIND CONSTRUCȚIA GHEREȚEI COMERCIALE ÎN SATUL COȘNIȚA, RAIONUL DUBĂSARI.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
1.1 Fundamentarea investiției privind construcția gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari	Error! Bookmark not defined.
1.2 Analiza oportunității de realizare a investiției privind construcția gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubasari.....	Error! Bookmark not defined.
1.3 Analiza legislației în vigoare în Republica Moldova privind construcția gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubasari și dezvoltarea antreprenoriatului.....	Error! Bookmark not defined.
II. STUDIUL PRIVIND SELECTAREA SOLUȚILOR TEHNICE ADAPTATE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI DE CONSTRUCȚIE A GHEREȚEI COMERCIALE ÎN SATUL COȘNIȚA, RAIONUL DUBĂSARI.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
2.1 Studiul de amplasament și încadrarea în teritoriu a gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari	Error! Bookmark not defined.
2.2 Definitivarea etapelor de construcție și parametrilor de proiect a gheretei comerciale din satul Coșnița, raionul Dubăsari.....	Error! Bookmark not defined.
2.3 Argumentarea soluției selectate privind construcția gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari	Error! Bookmark not defined.
III. FEZABILITATEA DEZVOLTĂRII AFACERII PRIVIND CONSTRUCȚIA GHEREȚEI COMERCIALE ÎN SATUL COȘNIȚA, RAIONUL DUBĂSARI.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
3.1 Aspectul social al investiției privind dezvoltarea afacerii: construcția gheretei comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari	Error! Bookmark not defined.
3.2 Evaluarea economică a investiției privind dezvoltarea afacerii: construcția gheretei comerciale, în satul Coșnița, raionul Dubăsari	Error! Bookmark not defined.
3.3 Evaluarea financiară a investiției privind dezvoltarea afacerii: construcția gheretei comerciale, în satul Coșnița, raionul Dubăsari	Error! Bookmark not defined.
CONCLUZII.....	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
BIBLIOGRAFIE	6
ANEXA 1 Certificat de urbanism pentru proiectarea planului urbanistic de detaliu ...	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ANEXA 2 Ofertele bancare	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

INTRODUCERE

Paradigmele evoluțiilor economice din ultimul deceniu au schimbat decisiv ritmurile de dezvoltare, iar flexibilitatea și adaptabilitatea au devenit factori imperativi pentru o supraviețuire economică. Tendințele curente au rezultat în conștientizarea importanței vitale de a planifica minuțios proiectele investiționale, dar și afacerile în condițiile unei concurențe acerbe de piață.

Depistarea la timp a imposibilității de derulare a proiectului, sau a imposibilității de derulare a acestuia în perioada determinată sau locația specificată de proiect, în rezultat economisește timp, bani și scutește de problemele de mai târziu; probleme care în practică se identifică anume atunci, când obstacolele devin de netrecut. Fiind un element de baza în documentația de finanțare, studiul de fezabilitate reprezintă instrumentul care permite investitorului, deținătorului ideii de proiect sau analistului financiar să decidă fundamentat, bazându-se pe informații exhaustive, dacă este rezonabilă / fezabilă sau nu investiția respectivă și când sau cum anume să se efectueze finanțarea / implementarea proiectului. Studiul de fezabilitate permite realizarea unei analize complexe asupra aspectelor economico-financiare, tehnice, de management etc. ale unui proiect de investiții precum și a factorilor implicați: cum ar fi criteriile de protecție a mediului, aspecte sociale și juridice, factori de timp și de risc etc.

Scopul studiului de fezabilitate prezentat în lucrarea de față este de a identifica și analiza oportunitatea de investiție în construcția unei gherete comerciale în satul Coșnița, raionul Dubăsari, pentru dezvoltarea propriei afaceri de comercializare a produselor de cofetărie / patiserie și băuturi calde. În cadrul studiului sunt analizate toate informațiile disponibile pentru a vedea dacă „părțile componente” pot funcționa astfel încât, atât din punct de vedere tehnic, cât și economic încât să rezulte un concept viabil. Pentru realizarea sarcinii propuse au fost stabilite următoarele obiective:

- fundamentarea necesității investiției;
- identificarea formelor juridice posibile de realizare a proiectului;
- prezentarea principalelor caracteristici tehnice ale investiției;
- estimarea costurilor de implementare a proiectului de investiții;
- prezentarea principalelor caracteristici economice ale investiției, prin care se asigură utilizarea rațională și eficiența capitalului și acoperirea cheltuielilor materiale într-un mod ce satisface cerințele economice și sociale;
- demonstrarea durabilității proiectului din punct de vedere financiar;
- tragerea concluziilor de rigoare.

BIBLIOGRAFIE

- 1) Andriuță Liviu, Corobceanu Stela, "Esența studiului de fezabilitate", Bălți 2011;
- 2) Albu Svetlana, Capsîz Valeriu, Albu Ion „Eficiența investițiilor: curs universitar”, Chișinău 2005;
- 3) Albu Svetlana, Albu Ion, Usturoi Liubovi „Management investițional în construcții”, Chișinău 2016:
- 4) Usturoi Liubov, Albu Svetlana, „Development: dezvoltarea imobilului”, Chișinău, 2009;
- 5) NCM L 01.07-2005, "Regulament privind fundamentarea proiectelor investiționale în construcții", Chișinău 2005;
- 6) NCM A.07.02-2012 „Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții”;
- 7) CPL.01.01-2001 "Economia construcțiilor. Instrucțiuni privind întocmirea devizelor pentru lucrările de construcții-montaj prin metoda de resurse”;
- 8) Lista companiilor specializate in producerea și comercializarea produselor de panificație și cofetarie www.moldagro.md accesat la 15.10.2020;
- 9) Lista companiilor specializate in fabricarea produselor din cacao, a ciocolatei și a produselor zaharoase www.infobase.md accesat la 15.10.2020;;
- 10) Pașaportul comunei Coșnița <https://cosnita.md/pagina-de-start/pasaportul-comunei/> accesat la 21.10.2020;
- 11) Numărul populației în localitățile raionului Dubăsari <https://localitati.casata.md/index.php?action=viewlocalitate&id=3828> accesat la 23.10.2020;
- 12) Legea nr. 835/1996 Principiile urbanismului și amenajării teritoriului <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=311517> accesat la 29.10.2020;
- 13) Legea nr. 163 din 09.07.2010 Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție <http://lex.justice.md/md/335823/> accesat la 30.10.2020;
- 14) Legea nr.721/1996 Privind calitatea în construcții <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=311715> accesat la 03.11.2020;
- 15) Hotărârea Guvernului nr. 361/1996 cu privire la asigurarea calității construcțiilor <http://lex.justice.md/md/296196/> accesat la 10.11.2020;
- 16) Hotărârile Guvernului nr. 360/1996 cu privire la controlul de stat al calității în construcții http://lex.justice.md/document_rom.php?id=335330C7:F19DFFE9 accesat la 12.11.2020;
- 17) Hotărârea Guvernului nr 285 /1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente <http://lex.justice.md/md/296059/> accesat la 15.11.2020;
- 18) Codul Civil al Republicii Moldova Nr. 1107/2002 <http://lex.justice.md/md/325085/> accesat la 18.11.2020;

- 19) Legea Nr. 845/1992 "Cu privire la antreprenoriat și întreprinderi"
<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=311735> accesat la 20.11.2020;
- 20) Legea Nr.179/2016” Cu privire la întreprinderile mici și mijlocii” <http://lex.justice.md/md/366638/> accesat la 22.11.2020;
- 21) Legea Nr.131/2012 ”Privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător”
<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=344613> accesat la 22.11.2020;
- 22) Hotărârea de Guvern Nr. 538/2007 "Cu privire la crearea Organizației pentru Dezvoltarea Sectorului Intreprinderilor Mici și Mijlocii"
<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=325790> accesat la 23.11.2020;
- 23) Legea Nr. 220/2007 "Privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali"
<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=326009> accesat la 19.11.2020;
- 24) Legea Nr. 135/2007"Privind societățile cu răspundere limitată"
<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=324892> accesat la 20.11.2020;
- 25) Legea Nr.161/2011”Privind implementarea ghișeului unic în desfășurarea activității de întreprinzător” <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=340501> accesat la 24.11.2020;
- 26) Legea Nr. 160/2011 "Privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător"
<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=313293> accesat la 25.11.2020;
- 27) Harta comunei Coșnița
<https://geoportal.md/en/default/map#lat=223626.428858&lon=255903.692742&zoom=8&markers=1%7C255849.80763859%7C223628.88400137%7C%7C> accesat la 18.11.2020;
- 28) Localități în componența raionului Dubăsari
<http://localitati.casata.md/index.php?action=viewraion&id=3800> accesat la 21.11.2020;
- 29) Harta raionului Dubăsari <http://dubasari.md/pagins/harta> accesat la 18.11.2020;
- 30) Oferta bancară <https://mobiasbanca.md/persoane-fizice/credite/credite-pentru-nevoi-personale/credite-fara-gaj> accesat la 23.11.2020;