



Universitatea Tehnică a Moldovei

Argumentarea amplasării stațiilor de alimentare cu petrol și gaze în Republica Moldova

Student:

Colioglo Irina

Conducător:

conf. univ. dr.

Sanduta Tatiana

Chișinău – 2016

Ministerul Educației și Tineretului al Republicii Moldova

Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții

Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului

Admis la susținere

Șef de catedră: conf. univ., dr.hab.

Albu Svetlana

„_____” _____ 2016

Argumentarea amplasării stațiilor de alimentare cu petrol și gaze în Republica Moldova

Teză de master

Masterand: _____ Tcaciuc Ioana

Conducător: _____ dr.conf.univ.

Sănduța Tatiana

Chișinău – 2016

REZUMAT

Tema tezei de master este « Argumentarea amplasării stațiilor de alimentare cu petrol și gaze în Republica Moldova».

Capitolul 1 este « Stația de alimentare cu petrol și gaze ca obiect supus evaluării. Situația pe piață a produselor petroliere din Republica Moldova».

Subcapitolul 1.1 «Transportul rutier și starea drumurilor din Republica Moldova» include clasificarea drumurilor și analiza transportului rutier din Republica Moldova.

Subcapitolul 1.2 «Analiza pieței produselor petroliere în Republica Moldova» descrie detaliat indicatorii: volumul anual importat de produse petroliere, țara și compania care importă pe teritoriul Republicii Moldova produse petroliere și produsele.

Subcapitolul 1.3 « Stația de alimentare cu petrol și gaze ca obiect supus evaluării» sunt prezentate caracteristicile de bază a stațiilor de alimentare cu petrol și gaze, analiza pe piață a întreprinderilor care realizează produsele petroliere pe întreg teritoriul Republicii Moldova, inclusiv și realizarea lor în raioanele țării.

Capitolul 2 «Criteriile de bază a amplasării raționale și evaluarea stațiilor de alimentare cu petrol și gaze».

Subcapitolul 2.1 «Cadrul legislativ și documentele normative care reglementează activitatea stațiilor de alimentare cu petrol și gaze» cu scopul îndeplinirii calitative a evaluării, ținându-se cont de toată legislația studiată, documentele normative, reglementările de proiectare, de construire și exploatare a stațiilor de alimentare cu petrol și gaze.

Subcapitolul 2.2 «Metodologia de amplasare a stațiilor de alimentare cu petrol și gaze» include clasificarea stațiilor de alimentare cu petrol și gaze, principiile de dezvoltare în regiune, studiul metodologiei de amplasare a stațiilor, aria intersectată de soluții fezabile, precum și seturi limitate de diferite standarde și cerințe.

Subcapitolul 2.3 «Recomandări metodologice pentru evaluarea stațiilor de alimentare cu petrol și gaze» studiază trei abordări pentru estimarea valorii de piață a complexului de carburanți: abordarea cheltuielilor, abordarea comparativă (analiza comparativă a vânzărilor) și abordarea veniturilor. Aceasta reprezintă secvența de calcul al valorii de piață a tuturor abordărilor.

Capitolul 3 reprezintă partea practică a tezei de master și se numește «Determinarea valorii de piață a stației de alimentare cu petrol și gaze, amplasată pe adresa: municipiul Chișinău, comuna Stăuceni, satul Stăuceni, pe traseul M2 Chișinău-Soroca». În acest capitol este identificat obiectul de evaluare. Pentru determinarea valorii de piață a stației de alimentare cu petrol și gaze sunt utilizate două abordări de evaluare: abordarea veniturilor și abordarea comparativă (metoda analizei comparative a vânzărilor)

RESUME

The theme of this master's degree thesis is "The rationale behind choosing of the location for car fuel stations in the Republic of Moldova".

Chapter 1 is called "Gas station as an object of valuation. Market of petroleum products in the Republic of Moldova".

In Section 1.1 "Road Transport and the condition of roads in the Republic of Moldova" is presented the classification of roads and the analysis by type of road transport in the Republic of Moldova.

Section 1.2 "Analysis of the market of petroleum products in the Republic of Moldova" presents indicators such as the volume of imports of petroleum products over the years, suppliers by country and company of petroleum products in the Republic of Moldova, the amount of oil held in the reservoirs of the country.

Section 1.3 "Gas station as an object of valuation. Key Features" describes the definition of gas station, its main features. Also, the analysis of the market of petroleum products in the Republic of Moldova, the estimated number of gas stations across the country and their distribution by geographical zones is presented.

Chapter 2 is called "Methodological bases of rational allocation and valuation of the gas station".

In Section 2.1 "Legislative and regulatory documents governing the operations of the gas station", in order to perform a qualitative assessment, all the legislative and regulatory documents governing the design, construction and operation of gas stations are reviewed.

In section 2.2 "Method of placement of gas stations" the classification of gas stations and the principles of the development of fuel dispenser facilities in the region are presented. Also the placement technique of filling stations and the intersection of feasible solutions, restricted by various standards and requirements are reviewed.

In Section 2.3 "Guidelines for assessing the petrol station" are reviewed three valuation methods: based on costs, income and comparative method; It shows the sequence of calculation of the market value of all the approaches; a step by step determination of the market value based on all three methods is presented.

Chapter 3 is the practical part of this thesis, which is called "Assessment of the gas station, situated in Chisinau municipality, commune Stăuceni, village Stăuceni, Route M2 Chisinau - Soroca". This chapter provides an identification of the object of valuation. To calculate the market value of the gas station, the following approaches are used: cost and income, the final result is made of the market value of the valuated object.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	9
1. АЗС КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. СОСТОЯНИЕ РЫНКА НЕФТЕПРОДУКТОВ В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА	11
1.1. Автомобильный транспорт и состояние дорог в Республике Молдова.....	11
1.2. Анализ рынка нефтепродуктов в Республике Молдова.....	18
1.3. АЗС как объект оценки. Основные особенности.....	24
2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЦИОНАЛЬНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ И ОЦЕНКИ АЗС	29
2.1. Законодательные и нормативные документы, регулирующие деятельность АЗС в Республике Молдова.....	29
2.2. Методика размещения автозаправочных станций.....	38
2.3. Методические рекомендации по оценке АЗС.....	47
3 ОЦЕНКА АЗС РАСПОЛОЖЕННОЙ В	66
3.1. Идентификация объекта оценки.....	64
3.2. Оценка АЗС затратным подходом.....	67
3.3. Оценка АЗС доходным подходом.....	74
3.4. Согласование результатов оценки.....	77
3.5. Определение ликвидационной стоимости.....	78
ВЫВОДЫ	79
БИБЛИОГРАФИЯ	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Автомашин, зарегистрированных в Республике Молдова в 2004-2014 годах.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. АЗС различных компаний, действующие на территории Молдовы (2014-2015 гг).....	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Информация об основных компаниях продавцах нефтепродуктов.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Характеристики главных игроков на рынке нефтепродуктов.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Фотографии объекта оценки.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Выписка из регистра недвижимого имущества.....	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Выписка из УПВС. Сборник.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Индексы цен на строительные-монтажные работы.....	95
ПРИЛОЖЕНИЕ 9. Информация BNM об инфляции и базовой ставке.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 10. Классификация АЗС.....	97

ПРИЛОЖЕНИЕ 11. Среднестатистические (нормативные) сроки эксплуатации сооружений, оборудования.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 12. Минимальные расстояния от АЗС жидкого моторного топлива до объектов, к ней не относящихся.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 13. Норма площади земельного участка, приходящегося на определенное количество колонок.....	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 14. Примечания к оценке.....	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 15. Объекты аналоги.....	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 16. Список обладателей лицензий на рынке нефтепродуктов в 2014 году.....	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 17. Расстояние до районных городов в Республике Молдова.....	121