



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EFICIENȚA PROIECTULUI DE CONSTRUCȚII
A UNUI CENTRU COMERCIAL, ÎN OR.SÂNGERA**

Student:

Golban Alina

Coordonator:

**Albu Ion
conf. univ.**

Chișinău, 2022

REZUMAT

Activitatea de construcție este una din cele mai dezvoltate domenii de activitate, deoarece servește ca necesitate vitală omului de a avea locuință sigură și de lungă durată. Odată cu evoluția în planificarea și organizarea unui proiect de construcție, activitatea de construcție înregistrează o ascendență și mai mare pe plan calitativ, cantitativ și financiar. Această realizare a devenit posibilă datorită unui management bine stabilit. Managementul este o funcție organizațională care contribuie la desfășurarea cât mai eficientă a activităților din proiectul de construcție, și atingerea unui nivel maxim de rezultate cu minim de resurse.

Managementul proiectelor de construcție presupune o analiza amplă a mai multora aspecte ce vizează rezultatul proiectului, dar ramura care ajută la crearea unei imagini reale privind beneficiile obținute în urma proiectului, cât și prezintă la final o cifră veridică a rentabilității proiectului este managementul financiar. Altfel spus, acesta dă răspuns la întrebarea „Este eficientă realizarea proiectului dat sau nu?”

Ca scop final, lucrarea dată urmărește determinarea eficienței de realizare a unui proiect de construcție. Aceasta este structurată în 3 capitole, 22 tabele, 18 figuri, 61 formule, 19 surse bibliografice, 8 anexe și este redată pe 110 pagini. Cele 3 capitole sunt:

I Capitol – Aspecte teoretice privind managementul proiectelor în construcție, în care sunt prezentate noțiunile de bază, aspecte teoretice ale managementului proiectelor în construcție; structura și caracteristica proiectelor în construcție; factorii de influență asupra formării costului de construcție;

II Capitol – Bazele metodologice ale evaluării eficienței proiectelor în construcție, în care este prezentat cadrul legislativ și normativ în construcție; analiza activității de construcție din Republica Moldova; metodele de estimare a eficienței unui proiect de construcție.

III Capitol – Determinarea eficienței proiectului unui centru comercial, în orașul Sângera, în care sunt descrise caracteristicile generale a obiectivului de construcție; este prezentată analiza economică a parametrilor de proiect și studiul de fezabilitate a proiectului de investiții.

SUMMARY

The construction activity is one of the most developed fields of activity, because it serves as a vital necessity for man to have safe and long-lasting housing. With the evolution in the planning and organization of a construction project, the construction activity registers an even greater ascendancy qualitatively, quantitatively and financially. This achievement has become possible thanks to a well-established management. Management is an organizational function that contributes to the most efficient performance of the activities in the construction project, and the achievement of a maximum level of results with a minimum of resources.

The management of construction projects involves an extensive analysis of several aspects aimed at the outcome of the project, but the branch that helps to create a real picture of the benefits obtained from the project, as well as presents at the end a truthful figure of the project's profitability, is financial management. In other words, it answers the question, "Is the implementation of the given project effective or not?"

As a final goal, the given work aims to determine the effectiveness of the implementation of a construction project. It is structured in 3 chapters, 22 tables, 18 figures, 61 formulas, 19 bibliographic sources, 8 appendices and is reproduced on 110 pages. The 3 chapters are:

I Chapter – Theoretical aspects regarding the management of construction projects, in which the basic notions, theoretical aspects of the management of construction projects are presented; the structure and characteristics of projects under construction; influencing factors on the construction cost formation;

II Chapter – The methodological bases of the evaluation of the efficiency of construction projects, in which the legislative and normative framework in construction is presented; analysis of construction activity in the Republic of Moldova; the methods of estimating the efficiency of a construction project.

III Chapter – Determining the efficiency of the project of a commercial center, in the town of Sângera, in which the general characteristics of the construction objective are described; the economic analysis of the project parameters and the feasibility study of the investment project are presented.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	8
1. ASPECTE TEORETICE PRIVIND MANAGEMENTULUI PROIECTELOR ÎN CONSTRUCȚII	10
1.1 Noțiuni de bază, aspecte teoretice ale managementului proiectelor în construcții.....	10
1.2 Structura și caracteristica proiectelor în construcții.....	15
1.3 Factorii de influență asupra formării costului de construcție.....	20
2. BAZELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII EFICIENȚEI PROIECTELOR DE CONSTRUCȚIE	29
2.1 Cadrul legislativ și normativ în construcții.....	29
2.2 Analiza activității de construcție din Republica Moldova.....	33
2.3 Metodele de estimare a eficienței unui proiect de construcție.....	41
3. DETERMINAREA EFICIENȚEI PROIECTULUI UNUI CENTRU COMERCIAL,ÎN OR.SÂNGERA.....	49
3.1 Caracteristicile generale a obiectivului de construcție.....	49
3.2 Analiza economică a parametrilor de proiect	52
3.3 Studiul de fezabilitate a proiectului de investiții pentru construcția unui centru comercial în or. Sângera	57
CONCLUZII.....	65
BIBLIOGRAFIE.....	66
ANEXE.....	68
1. Deviz local. Soluții Arhitecturale.....	68
2. Deviz local. Soluții constructive.....	90
3. Deviz local. Amenajarea terenului.....	102
4. Informația cu privire la eliberarea creditelor de către B.C.,„Victoriabank”.....	106
5. Informația cu privire la eliberarea creditelor bancare de către B.C.,„Mobiasbanca”.....	107
6. Informația cu privire la eliberarea creditelor bancare de către B.C.,„Eximbank”.....	108
7. Caracteristica terenului liber destinat construcției.....	109
8. Informația Băncii Naționale a Moldovei	110

INTRODUCERE

Domeniul construcțiilor a fost, este și va fi în continuare unul dintre cele mai dezvoltate domenii, ca rezultat a necesităților vitale omului de a avea locuință sigură sau clădiri potrivite desfășurării zilnice a meseriilor. De-a lungul timpului, activitatea de construcție a urmărit diferite metode de realizare a proceselor de construcție, începând cu cele mai preistorice, și înaintând cu evoluție semnificativă față de etapele, însă abia odată cu planificarea corectă, organizarea și gestionarea tuturor resurselor, deținerea controlului asupra etapelor ce trebuie realizate, a informației privind costurile și timpul necesar, activitatea de construcție înregistrează o ascendență pe plan calitativ, cantitativ și financiar. Această realizare a devenit posibilă datorită unui management bine stabilit. În procesul de inițiere a unei construcții se efectuează un proiect de construcție.

Managementul este o funcție organizațională care contribuie la desfășurarea cât mai eficientă a activităților din proiectul de construcție, și atingerea unui nivel maxim de rezultate cu minim de resurse.

Conform Standardului român (SR) ISO 10006:2005, managementul proiectului include planificarea, organizarea, monitorizarea, controlarea, raportarea și întreprinderea acțiunilor corective necesare tuturor proceselor proiectului, de care este nevoie pentru realizarea obiectivelor proiectului, în mod continuu.

Așadar, scopul acestei lucrări este de a determina eficiența unui proiect de construcție din cadrul compartimentului de management financiar. Pentru aceasta vor fi analizate cifrele de vânzări, veniturile și activele necesare unei strategii de marketing și de producție, se vor menționa detaliat cheltuielile efectiv realizate în execuția proiectului, cât și ofertele creditelor bancare, cu selectarea celei mai oportune, și nu în ultimul rând se va ține cont de metodologia normativelor stabilite de legislație.

Drept obiectiv de analiză a fost stabilit un centru comercial cu potențiala construcție pe un teren de construcție, în or. Sângeră. Alegerea se motivează prin gradul de necesitate ridicat a unei asemenea construcții în zona respectivă, fiind explicat prin lipsa altor centre comerciale, și totodată cu lipsa concurenței. Pe lângă faptul respectiv, destinația construcției – clădire comercială este una actuală și provoacă interesul potențialilor clienți, ceea ce ulterior va avantaja printr-o rentabilitate a investițiilor realizate.

Pentru a respecta toate cerințele de bază față de elaborarea unui studiu de fezabilitate a unui proiect de construcție, lucrarea dată va urmări respectarea legislației, normativelor în vigoare, se va prezenta explicit informația utilizată, descrierea metodelor de calcul aplicate și prezentarea rezultatelor obținute.

Toate acestea sunt structurate în 3 capitole, 22 tabele, 18 figuri, 61 formule, 19 surse bibliografice, 8 anexe și este redată pe 110 pagini. Cele 3 capitole sunt:

I Capitol – Aspecte teoretice privind managementul proiectelor în construcție, în care sunt prezentate noțiunile de bază, aspecte teoretice ale managementului proiectelor în construcție; structura și caracteristica proiectelor în construcție; factorii de influență asupra formării costului de construcție;

II Capitol – Bazele metodologice ale evaluării eficienței proiectelor în construcție, în care este prezentat cadrul legislativ și normativ în construcție; analiza activității de construcție din Republica Moldova; metodele de estimare a eficienței unui proiect de construcție.

III Capitol – Determinarea eficienței proiectului unui centru comercial, în or. Sângera, în care sunt descrise caracteristicile generale a obiectivului de construcție; este prezentată analiza economică a parametrilor de proiect și studiul de fezabilitate a proiectului de investiții.

BIBLIOGRAFIE

1. Ghidul cunoștințelor în managementul proiectelor (Project Management Body of Knowledge), 1996
2. Manual „Management Investițional (în construcție), Chișinău, Editura „Tehnica-UTM’’, 2016
3. The Chartered Institute of Building, "Code of Practice for Project Management for Construction and Development", Longman, 1998
4. LEGE Nr. 721 din 02-02-1996 privind calitatea în construcții.
5. HOTĂRÂRE Nr. 941 din 22-12-2020 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe
6. NCM L.01.01-2012 „Reguli de determinare a valorii obiectivelor de construcții”
7. NCM L.02.11-2013 „Prețuri de referință pentru lucrări de proiectare în construcții. Indicatorul nr.1 Obiecte de construcții locative și civile”
8. NCM L.01.07-2005 „Economia construcțiilor. Regulament privind fundamentarea proiectelor investiționale în construcții”
9. NCM A.07.02-2012 „Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții. Prezintă procedurile de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții.”
10. NCM L.02.05 – 2012 „Norme de deviz pentru construirea clădirilor și construcțiilor speciale provizorii ”
11. NCM L.02.06 – 2012 „Norme de deviz pentru executarea lucrărilor de construcții – montaj pe timp friguros ”
12. Numărul autorizațiilor de construire oferite pentru clădiri din mun.Chișinău. [accesat octombrie 2022] Disponibil: <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=349&>
13. Clasificarea managementului de proiect, conform PMBOK. [accesat septembrie 2022] Disponibil: <https://statistica.gov.md/public/files/Metadata/Constructii.pdf>
14. Definirea managementului de proiect. [accesat septembrie 2022] Disponibil: <https://www.stiucum.com/management/managementul-proiectelor/Managementul-proiectelor-de-co51725.php>
15. Caracteristicile proiectului de construcție. [accesat septembrie 2022] Disponibil: https://www.academia.edu/33492073/managementul_proiectelor_de_constructii_ppt

16. Cursul valutar la data efectuării calculelor, conform BNM. [accesat noiembrie 2022] Disponibil: <https://www.bnm.md>
17. Oferta plății de chirie pentru spațiile comerciale în mun.Chișinău. [accesat decembrie 2022] Disponibil: <https://999.md/ro/69607511>
18. Informația privind amplasarea terenului de construcție. [accesat noiembrie 2022] Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=204865.500000&lon=201581.000000&zoom=0>
19. Informația privind catalogul documentelor normative în construcție [accesat noiembrie 2022] Disponibil: <http://www.incercom.md/?id=d7>