



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**MANAGEMENTUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII A  
STAȚIEI PECO**

**Student:**

**Albu Vasile**

**Coordonator:**

**conf. univ. dr.**

**Albu Ion**

**Chișinău, 2022**

**MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA**  
**Universitatea Tehnică a Moldovei**  
**Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru**  
**Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului**

**Admis la susținere**

**Șef departament: prof. univ., dr.hab.**

**Albu Svetlana**

---

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ **2022**

## **Managementul lucrărilor de construcții a stației Peco**

### **Teza de master**

**Student:**

**Albu Vasile**

**Coordonator:**

**conf. univ. dr.**

**Albu Ion**

**Chișinău, 2022**

# REZUMAT

*Albu Vasile*

## MANAGEMENTUL LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII A STAȚIEI PECO

**Structura lucrării** este prezentată în corespundere cu obiectivele propuse și ordinea de desfășurare a cercetărilor planificate. Teza de master cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii și recomandări, sursele bibliografice și anexe.

**Cuvinte-cheie:** studiu de fezabilitate, proiectare, dezvoltare, indicatori, eficiența investițiilor.

Proiectul de master „Dezvoltarea și administrarea imobilului comercial din municipiul Chișinău” prezintă o abordare a aspectelor teoretice și practice privind oportunitatea dezvoltării proiectelor investiționale în domeniul comercializării carburanților și anume evaluarea economică a proiectului investițional privind construcția stației BEMOL Florești.

Tratarea problematicei s-a executat prin intermediul *metodelor* de analiză și cercetare a activității companiei BEMOL din Moldova, analiza oportunităților de finanțare a proiectului investițional și analiza SWOT a posibilității de dezvoltare și administrare a proiectului.

**Scopul** acestei lucrări constă în elaborarea studiului de fezabilitate tehnico – economic pentru construcția stației PECO Florești. Pentru realizarea scopului au fost formulate și realizate următoarele **obiective:**

1. Tratarea conceptelor privind studiul de fezabilitate a proiectelor de construcții și importanța elaborării;
2. Studiul activității companiilor Peco din Republica Moldova;
3. Analiza tehnico economică a activității companiei Bemol Retail în Moldova;
4. Analiza oportunității construcției stației BEMOL în or. Florești;
5. Studiul de fezabilitate pentru construcția stației Bemol Florești.

Domeniul de cercetare este definit de analiza pieței bunurilor imobile terenuri pentru construcții, de analiza posibilităților surse de finanțare. De asemenea, domeniul de cercetare este realizarea studiului de fezabilitate proiectului de dezvoltare a stației PECO și a analizei căilor și soluțiilor de administrare a bunului imobil construit.

Obiectul de cercetare reprezintă rezultatele activității companiei BEMOL RETAIL SRL, care a fost înregistrată în 2006, un an mai târziu avea deja trei stații de alimentare în trei orașe, inclusiv Chișinău și o tendință de dezvoltare continuă prin construcția de noi SAC.

**Rezultatele obținute** reprezintă evaluarea proiectului de dezvoltare a stației de comercializare a carburanților BEMOL Florești.

Prezenta lucrare are un volum de 72 pagini, 42 tabele, 15 figuri, 14 formule, concluzii, 21 surse bibliografice și anexe.

# ANNOTATION

*Albu VAsile*

## MANAGEMENT OF PECO STATION CONSTRUCTION WORKS

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

Keywords: feasibility study, design, development, indicators, investment efficiency.

The master project "Development and management of commercial building in Chisinau" presents an approach to the theoretical and practical aspects of the opportunity to develop investment projects in the field of fuel trading, namely the economic evaluation of the investment project on the construction of BEMOL Floresti station.

The treatment of the issue was performed through the methods of analysis and research of the activity of the BEMOL company from Moldova, the analysis of the financing opportunities of the investment project and the SWOT analysis of the possibility of development and administration of the project.

The purpose of this paper is to develop the technical-economic feasibility study for the construction of the PECO Floresti station. The following objectives have been formulated and achieved to achieve this goal:

1. Dealing with the concepts regarding the feasibility study of construction projects and the importance of elaboration;
2. Study of the activity of Peco companies from the Republic of Moldova;
3. Technical and economic analysis of the activity of Bemol Retail in Moldova;
4. Analysis of the opportunity to build the BEMOL station in the town. Floresti;
5. Feasibility study for the construction of Bemol Floresti station.

The field of research is defined by the analysis of the real estate market for construction land, by the analysis of possible sources of financing. Also, the field of research is the realization of the feasibility study of the development project of the PECO station and of the analysis of the ways and solutions for the administration of the built real estate.

The object of research is the results of the activity of BEMOL RETAIL SRL, which was registered in 2006, a year later it already had three filling stations in three cities, including Chisinau and a trend of continuous development through the construction of new SACs.

The results obtained represent the evaluation of the development project of the BEMOL Floresti fuel trading station.

This paper has a volume of 72 pages, 42 tables, 15 figures, 14 formulas, conclusions, 21 bibliography sources and annexes.

## Cuprins

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>8</b>
<b>1. STUDIUL DE FEZABILITATE A ROIECTELOR DE CONSTRUCȚII. CONCEPTE ȘI IMPORTANȚA ELABORĂRII.....</b>	
1.1 Rolul, importanța și conținutul studiului de fezabilitate a proiectului .....	9
1.2 Indicatori economici și de performanță a proiectelor.....	15
1.3 Activitatea companiilor Peco în Republica Moldova.....	21
<b>2. ANALIZA TEHNICO ECONOMICĂ A COMPANIEI BEMOL RETAIL MOLDOVA</b>	<b>27</b>
2.1 Analiza activității manageriale și economice a companiei BEMOL din Republica Moldova	27
2.2 Analiza aspectelor tehnice a proiectului BEMOL RETAIL SRL.....	35
2.3 Analiza oportunității construcției stației BEMOL în or. Florești .....	40
<b>3. STUDIUL DE FEZABILITATE PENTRU CONSTRUCȚIA STAȚIEI BEMOL ÎN OR. FLOREȘTI.....</b>	<b>45</b>
3.1 Caracteristici tehnice a stației BEMOL or. Florești .....	45
3.2 Indicatori tehnico – economici de proiect „Stație PECO BEMOL Florești” .....	55
3.3 Calculul indicatorilor de eficiență a proiectului investițional „BEMOL Florești” .....	63
<b>CONCLUZII.....</b>	<b>74</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXE.....</b>	<b>77</b>
1. Schițe de proiect Stația Bemol Florești.....	77
2. Bilanțul contabil 2020-2021.....	83
3. Situația de profit și pierdere 2020-2021.....	84
4. Situația fluxului de numerar 2020-2021.....	85

## INTRODUCERE

Economia de tranziție din Republica Moldova la o economie de piață necesită crearea bunelor condiții de antreprenorial pentru agenții economici și condiții de trai pentru cetățeni. Pentru realizarea cu succes a obiectivelor trasate atât persoanele fizice cât și juridice au nevoie de sprigin în mișcare.

Compania Bemol Retail este o societate cu răspundere limitată (SRL) ce are drept obiectiv satesfacerea nevoilor și necesităților petroliere cetățenilor și oaspeților Republicii Moldova.

În Moldova își desfășoară activitatea mai multe companii petroliere, printre care și Compania BEMOL RETAIL SRL, care este o rețea de benzinării.

Obiectivul major al cărei este „Nu te opri la rezultatele obținute și în fiecare în an de construit noi stații de alimentare autonome (AFS).

**Scopul** tezei de master constă în elaborarea studiului de fezabilitate tehnico – economic pentru construcția stației PECO Florești. Pentru realizarea scopului au fost trasate următoarele *satacini*:

6. Tratarea conceptelor privind studiul de fezabilitate a proiectelor de construcții și importanța elaborării;
7. Studiul activității companiilor Peco din Republica Moldova;
8. Analiza tehnico economică a activității companiei Bemol Retail în Moldova;
9. Analiza oportunității construcției stației BEMOL în or. Florești;
10. Studiul de fezabilitate pentru construcția stației Bemol Florești.

Obiectul de cercetare reprezintă rezultatele activității companiei BEMOL RETAIL SRL, care a fost înregistrată în 2006, un an mai târziu avea deja trei stații de alimentare în trei orașe, inclusiv Chișinău.

Fondatorul este EASEUR HOLDING B.V - 100%. Administratorul este ALIYEV RAFIG.

Din 2006 și până în prezent, diviziunile moldovenești ale holdingului olandez Easeur au investit peste 64,5 milioane de dolari în Republica Moldova. Aproximativ 34,6 milioane de dolari au fost investiți în portul liber internațional Giurgiulești și aproximativ 25,8 milioane de dolari în crearea unei rețele de stații de alimentare Bemol. Trebuie remarcat faptul că o parte semnificativă a investițiilor lor au fost realizate prin achiziții de bunuri și servicii de la furnizori din Republica Moldova, care au influențat favorabil cifra de afaceri a acestora. În plus, investițiile lor au avut un impact pozitiv semnificativ asupra ocupării forței de muncă locale.

Pentru cercetarea domeniului și realizarea sarcinilor au fost folosite următoarele metode: deducția, analiza, comparația, corelarea, tehnica actualizării și metode de optimizare a rezultatelor.

## BIBLIOGRAFIE

1. Legea R.M. privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, nr. 163 din 09.07.2010. M.O. al R.M. nr. 155-158 art. 549 din 03.09.2010.
2. NCM A. 07.05:2015. Procedura de elaborare, avizare, aprobare a condițiilor tehnice speciale pentru elaborarea documentației de proiect a obiectului de construcții. Ediție oficială, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Chișinău, 2015. 37 p.
3. 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.
4. NCM L.01.07-2005. Regulament privind fundamentarea proiectelor investitoriale în construcții. Ediție oficială, Departamentul Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului al Republicii Moldova, Chișinău, 2005. 64 p.
5. ALBU, S., ALBU, I., USTUROI, L., *Management investițional în construcții*. Chișinău: Editura Tehnica-UTM, 2016. ISBN 978-9975-45-447-6.
6. PEȘTIȘANU, C., BURLACU, C., ȘCHIOPU, C. *Construcții, clădiri și alte construcții inginerești*. București: Editura IROVAL, 2011. 414 p. ISBN 978-606-8316-02-4.
7. ȘCHIOPU, C. *Construcții: sisteme și subsisteme constructive*. București: Editura IROVAL, 2012. 216 p. ISBN 978-606-8316-09-3.
8. МАЗУР, И. И., ШАПИРО, В. Д., ОЛЬДЕРОГГЕ, Н. Г., *Девелопмент*. Москва: Издательство Экономика, 2004. 520 С. ISBN 5 – 282 -02312-1.
9. ГОРЕМЫКИН, В. А *Экономика недвижимости* Москва: Издательство Проспект, 2004. 848 С ISBN 5-98032-715-0.
10. ШАРП, У. Ф., АЛЕКСАНДЕР, Г. Д., БЭЙЛИ, Д. В., *Инвестиции* Москва: Издательский Дом ИНФРА-М 1997 ISBN 5-86225-455-2
11. Prostoi-Grup. Panouri Sandwich, [citat 20.10.2021]. Disponibil: <https://www.promstroi.md/ro/Sandwich-panels.html>
12. DomMaster. Этапы строительства, виды, основные стадии работ и циклы, [citat 28.03.2021], Disponibil: <https://framehouse16.ru/ispolzovanie/etapy-stroitelstva-vidy-osnovnye-stadii-rabot-i-tsikly.html>
13. Importanța efectuării studiilor de fezabilitate. [citat 28.10.2021]. Disponibil: [https://vvs-info.ru/helpful\\_information/poleznaya-informatsiya/tehniko-ekonomicheskoe-obosnovanie-proekta/](https://vvs-info.ru/helpful_information/poleznaya-informatsiya/tehniko-ekonomicheskoe-obosnovanie-proekta/)
14. Studiul de fezabilitate al proiectelor investiționale. [citat 28.10.2021]. Disponibil: <http://www.riskinstitut.ru/library/teo-investicionnogo-proekta>

15. Argumentarea tehnico-economică a proiectelor investiționale. [citată 28.10.2021]. Disponibil: [https://vvs-info.ru/helpful\\_information/poleznaya-informatsiya/tehniko-ekonomicheskoe-obosnovanie-proekta/](https://vvs-info.ru/helpful_information/poleznaya-informatsiya/tehniko-ekonomicheskoe-obosnovanie-proekta/)
16. Date generale și istorice LUKOIL Moldova. [citată 18.10.2021]. Disponibil: <https://lukoil.md/ro/About/History>
17. Date generale și istorice TirezPetrol Moldova. [citată 19.10.2021]. Disponibil: <https://tirexpetrol.com/>
18. Date generale Vento Moldova. [citată 19.10.2021]. Disponibil: <https://vento-moldova.md/>
19. Date generale și istorice Petrom și OMV Moldova. [citată 18.10.2021]. Disponibil: <https://www.petrom.md/ro-md>
20. Date generale și istorice Rompetrol Moldova. [citată 18.10.2021]. Disponibil: <https://www.rompetrol.md/companie/despre-noi>
21. Date generale și istorice BEMOL RETAIL Moldova. [citată 18.10.2021]. Disponibil: <https://bemol.md/ro>