



Universitatea Tehnică a Moldovei

Evaluarea eficienței economice a proiectelor investiționale bazată pe utilizarea tehnologiilor informaționale

Student:

CEBOTARI Stanislav

Conducător:

conf.dr. STRATILA Alina

Chișinău - 2019

Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova
Universitatea Tehnică a Moldovei
Programul de master „Administrarea afacerilor” 120cr



Admis la susținere

Șef DEM: conf.univ.,dr. Țurcan Iuliu

_____” _____ 2019

EVALUAREA EFICIENȚEI ECONOMICE A PROIECTELOR INVESTIȚIONALE BAZATĂ PE UTILIZAREA TEHNOLOGIILOR INFORMAȚIONALE

Teză de master

Masterand:  (Cebotari Stanislav)
Conducător:  (Stratila Alina)

Chișinău – 2019

Declarația Masterandului

Subsemnatul, Cebotari Stanislav, declar pe proprie răspundere că lucrarea de față este rezultatul muncii mele pe baza propriilor cercetări și pe baza informațiilor obținute din surse care au fost citate și indicate conform normelor etice, în note și în bibliografie. Declar că lucrarea nu a mai fost prezentată sub această formă la nici o instituție de învățământ superior în vederea obținerii unui grad sau titlu științific ori didactic.

Stanislav

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI
FACULTATEA INGINERIE ECONOMICĂ ȘI BUSINESS
Programul de masterat Administrarea Afacerilor

AVIZ

la teza de master

Tema: Evaluarea eficienței economice a proiectelor investiționale bazată pe utilizarea tehnologiilor informaționale.

Masterandul: Cebotari Stanislav gr. AA-172 M.

1. Actualitatea temei: Într-un mediu dinamic, accelerarea procesului de procesare și analiză a volumului crescut de date prin utilizarea tehnologiei informatice devine deosebit de relevant pentru orice întreprindere. Evaluarea eficienței economice a proiectelor investiționale bazată pe utilizarea MS Excel va asigura luarea deciziei investiționale într-un mod mai argumentat și complex.

2. Caracteristica tezei de master: Lucrarea este elaborată în volum deplin conform cerințelor înaintate pentru teza de master ciclul II. Conține: introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, bibliografie.

3. Analiza prototipului: S.A. „Ago-Dacia”.

4. Estimarea rezultatelor obținute: Rezultatele obținute în urma cercetărilor efectuate pot fi aplicate în practică în cadrul S.A. „Ago-Dacia”.

5. Corectitudinea materialului expus: Materialul este expus corect în baza datelor din Situațiile financiare. Lucrarea în forma electronică corespunde originalului prezentat către susținere publică.

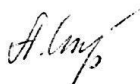
6. Calitatea materialului grafic: În teza sunt prezentate diferite diagrame în scopul vizualizării dinamicii indicatorilor economico-financiar. Materialul grafic este prezentat reușit.

7. Valoarea practică a tezei: Realizarea în practică a recomandărilor propuse va contribui la îmbunătățirea performanțelor S.A. „Ago-Dacia”.

8. Observații și recomandări: Teza corespunde cerințelor înaintate către tezele de master ciclul II.

9. Caracteristica masterandului și titlul conferit: Studentul Cebotari Stanislav pe parcursul elaborării tezei de master și-a demonstrat cunoștințe în domeniul de cercetare, capacitățile de a lucra cu literatură de specialitate. Toate sarcinile au fost efectuate la timp și în volum deplin. La susținerea adecvată a tezei de master studentul Cebotari Stanislav merită conferirea titlului de master în științe economice.

Conducătorul
tezei de master conf.univ., dr.



Stratila Alina

22.05.19

Rezumat

În lucrarea dată intitulată „Evaluarea eficienței economice a proiectelor investiționale bazată pe utilizarea tehnologiilor informaționale” de către autor au fost studiate aspectele teoretice de bază privind evaluarea eficienței economice a proiectelor investiționale prin prisma indicatorilor recomandați în regulamentul de bază privind fundamentarea deciziilor investiționale în construcții NCM L.01.07 – 2005, precum și principalele riscuri investiționale din sectorul construcțiilor, în particular a problemelor principale în contextul economiei globale.

Următoarea etapă a studiului consta în analiza pe nivel intern a companiei de construcții din Republica Moldova S.A. „Ago-Dacia”, unde au fost descrise subiecte legate de organizarea întreprinderii și activitatea economico-financiară a acesteia. Fiind relevată importanța investițiilor directe pentru o țară și prezentată evoluția acestora în Republica Moldova, precum și principalii parteneri în acest sens, au fost reliefate problemele principale și specificul proiectelor de construcții în imobile cu destinație rezidențială și cu destinație nerezidențială, ultimele având o rentabilitate mai sporită.

În capitolul practic de către autor este propusă o soluție mixtă de proiect investițional, care ține de elaborarea proiectului de construcție a unui complex alcătuit din 3 blocuri cu 10 etaje, fiecare având destinație mixtă, după cum urmează: parterul este destinat spre vânzarea spațiilor comerciale, etajul 1 la fel este proiectat pentru spații comerciale și birouri dar care vor fi date în chirie agenților economici, iar restul 8 – apartamente. Aceasta este realizabil deoarece o pondere de aproximativ numai 20% din blocurile construite au destinație nerezidențială, dintre care nu toate sunt preconizate pentru centre comerciale sau birouri.

Drept urmare, prin intermediul softului de calcul Microsoft Excel Professional Plus 2016, este elaborat un model de evaluare a eficienței economice a proiectelor investiționale prin prisma studierii sensibilității proiectelor la modificarea factorilor de risc. Acesta are un caracter agreabil și accesibil, de aceea poate fi considerat drept un ghid practic pentru specialiștii din domeniul evaluării eficienței economice a proiectelor investiționale precum și pentru decidenții finali.

Lucrarea este expusă pe 84 pagini și conține 31 tabele, 27 figuri, 9 formule și 7 anexe.

Summary

In the paper entitled "Evaluation of the Economic Efficiency of Investment Projects Based on the Use of Information Technologies" by the author, the basic theoretical aspects regarding the evaluation of economic efficiency of investment projects were studied in the light of the indicators recommended in the basic regulation regarding the investment decisions in constructions sector NCM L.01.07 - 2005, as well as the main investment risks in the construction sector, in particular the main problems in the context of the global economy.

The next stage of the study is the internal analysis of the construction company in Republic of Moldova - "Ago-Dacia" Co., where were described topics related to the organization of the enterprise and its economic and financial activity. The importance of direct investments for a country and their evolution in the Republic of Moldova as well as the main partners in this respect were highlighted and, regarding to this, was described the main problems and the specific characteristics of the construction projects in residential and non-residential buildings, the last ones having a higher profitability.

In the practical chapter by the author is proposed a mixed project investment solution, which is related to the elaboration of the construction project of a complex consisting of 3 buildings with 10 floors, each of which has mixed destination, as follows: the ground floor is intended for the sale of commercial spaces, the first floor is also designed for commercial spaces and offices but will be rented to economic agents and the next 8 floors will be designed for apartments. This is achievable because a share of about 20% of the built buildings is non-residential, of which not all are planned for commercial centers and markets or offices.

As a result, using the Microsoft Excel Professional Plus 2016 computing software, a model for assessing the economic efficiency of investment projects is developed through the study of projecting the sensitivity to changes in risk factors indicators. The model has a friendly and accessible interface, so it can be considered as a practical guide for specialists in the field of economic efficiency assessment of investment projects as well as for final decision makers.

The paper is outlined on 84 pages and contains 31 tables, 27 figures, 9 formulas and 7 annexes.

CUPRINS

INTRODUCERE	8
1. ASPECTE TEORETICE PRIVIND PROIECTELE INVESTIȚIONALE	9
1.1. Aspecte de bază privind evaluarea economică a proiectelor investiționale	9
1.2. Principali indicatori de evaluare a eficienței economice a proiectelor investiționale conform NCM L.01.07 – 2005	11
1.3. Riscurile legate de proiectele investiționale în construcții	14
1.4. Metode moderne de evaluare a eficienței economice a investițiilor	15
1.5. Etapele evaluării proiectelor investiționale în Republica Moldova	17
2. ANALIZA ACTIVITĂȚII S.A. „AGO-DACIA”	20
2.1. Caracteristica generală a întreprinderii S.A. „Ago-Dacia”	20
2.2. Analiza patrimonială a întreprinderii	24
2.3. Analiza rezultatelor financiare la S.A. „Ago-Dacia”	41
3. ANALIZA EFICIENȚEI ECONOMICE A PROIECTELOR INVESTIȚIONALE	51
3.1. Evoluția investițiilor străine directe în Republica Moldova	51
3.2. Problemele actuale în sectorul construcțiilor privind realizarea proiectelor investiționale	56
3.3. Specificul imobilelor cu destinație rezidențială și a celor cu destinație nerezidențială (în particular centre comerciale)	61
3.4. Sursele de finanțare a proiectelor investiționale	63
3.5. Managementul proiectelor la S.A. „Ago-Dacia”	66
3.6. Model de evaluare a eficienței economice a proiectelor investiționale în baza utilizării tehnologiilor informaționale	70
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	81
BIBLIOGRAFIE	83
ANEXE	

Introducere

La momentul actual, un factor important ce reprezintă un impuls de dezvoltare a economiei unei țări în curs de dezvoltare – cum ar fi Republica Moldova – sunt proiectele investiționale contractate de către firmele locale fie din surse proprii, fie din surse împrumutate. Sursele pot fi împrumutate atât din interiorul țării, adică la nivel național, cât și de la investitori din străinătate (nerezidenți).

În cazul în care în relația economică dintre un rezident și un nerezident, adică diverse proiecte sunt finanțate de către agenți economici sau persoane fizice din afara țării, apare fenomenul investițiilor străine directe (ISD), cu condiția că aceștia dețin o cotă parte de 10% sau mai mult din capitalul social al agenților locali. ISD sunt de asemenea importante pentru schimbul de tehnologii informaționale și know-how pe care le aduc prin intermediul proiectelor implementate la nivel internațional.

Pentru ca proiectele investiționale, indiferent de proveniența surselor de finanțare, să fie acceptate și ulterior implementate de către firmele locale este imperios recomandată o evaluare eficientă și eficace la etapa de fundamentare a deciziei de a investi. Aceasta însă nu este mereu implementat în practică, de unde și apare neconcordanța dintre recomandările metodologice privind evaluarea eficienței economice a proiectelor investiționale și situația de facto care persistă la întreprinderi, în particular din sectorul construcțiilor. Premisele ar fi, pe do parte, lipsa cadrelor calificate și în același timp cu un nivel sporit de experiență ce ar permite organizarea și sistematizare activității investiționale (după cum afirmă conducătorii întreprinderilor), iar pe de altă parte este prezent fenomenul salariilor reduse ce nu sunt acceptate de către tinerii specialiști, care își doresc un o carieră și o avansare cât mai accelerată. Asta implică și apariția așa-ziselor „salarii în plic”, care reflectă și un nivel ridicat de economie tenebră și de corupție. Conform estimărilor publicate de către Fondului Monetar Internațional, Republica Moldova ar avea un nivel al economiei tenebre de 40% din PIB.

Scopul lucrării date este de a recurge la abordarea științifică de evaluare a eficienței economice a proiectelor investiționale prin studierea aspectelor teoretice și practice legate de subiectul dat.

Obiectivele de bază țin de determinarea problemelor actuale din domeniul construcțiilor, analiza specificului imobilelor cu destinație rezidențială și nerezidențială și a surselor de finanțare a acestora, studierea principalelor riscuri investiționale din sectorul dat și totodată identificarea factorilor de risc ce pot fi cuantificați pentru a analiza sensibilitatea indicatorilor rezultativi de eficiență economică a proiectelor la modificarea factorilor respectivi. Obiectivele date au servit drept premise pentru autor ce au determinat elaborarea unui model de evaluare a eficienței economice a investițiilor prin utilizarea tehnologiilor informaționale care în prezent cunosc o evoluție destul de vertiginoasă și sunt cheia ce determină succesul predefinit al proiectelor. Modelul dat poate servi drept ghid practic pentru decidenți.

Bibliografie

1. Baza de date online a companiei de externalizare a serviciilor de resurse umane „Upline”: www.upline.ro (accesat: 10.03.2019).
2. Ion STANCU, „Finanțe” ed. a III-a, Editura Economică, București, 2002. – 1056 p.
3. Красовский В. П. и др., „Методика определения эффективности капитальных вложений”, М:«Наука», 4-изд., 1990. – 186 p.
4. Pamela Peterson „Financial management and analysis”, McGRAW-HILL, INC., 1994. – 931 p.
5. Svetlana ALBU, Ion ALBU, „Investiții: analiza investițională”, UTM, Chișinău, 2009. – 271 p.
6. Бланк И.А. „Основы инвестиционного менеджмента” в 2х томах. Т.1 / И.А.Бланк. – 3-е изд. Москва: Омега-Л, 2008. – 660 p.
7. Legea Nr. 178 din 26.07.2018 cu privire la modificarea unor acte legislative, publicat la 17.08.2018 în Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 309-320.
8. Alina POLCANOVA, autoreferat la teza de doctor „Perfecționarea metodelor de evaluare a eficienței proiectelor investiționale în construcție: autoreferatul tezei de doctor în științe economice”, UTM, Chișinău, 2016. – 30 p.
9. Mason Scott P., and Robert C. Merton. „The Role of Contingent Claims Analysis in Corporate Finance” In Recent Advances in Corporate Finance, edited by E. I. Altman and M. G. Subrahmanyam. Homewood, III.: Richard D. Irwin, 1985. – 55 p.
10. Fischer Black, Myron Scholes „The Pricing of Options and Corporate Liabilities”, Journal of Political Economy Vol. 81, No. 3 (May - Jun., 1973. – 654 p.
11. Odin K. Knudsen and Pasquale L. Scandizzo „A Manual on Real Options” postat în baza de date a site-ului www.realoptionsinternational.com, 2013 – 47 p.
12. Țurcanu, Nicolae, Aliona Grossu „Managementul proiectelor: Suport de curs”, Universitatea Tehnica a Moldovei, Facultatea Inginerie Economica si Business. - Chisinau: Tehnica - Info, 2009. – 128 p.
13. Drucker Peter F., „The Practice of Management”, Harper, New York, 1954; Heinemann, London, 1955; revised edn, Butterworth-Heinemann, 2007. – 404 p.
14. Svetlana Albu, Ion Albu, Liubovi Usturoi, „Management investițional (în construcții): Manual”; Univ. Tehnică a Moldovei. Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții. Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2016. – 316 p.
15. LEGE Nr. 721 din 02.02.1996 privind calitatea în construcții. Publicat : 25.04.1996 în Monitorul Oficial Nr. 25.

16. Baza de date online a S.A. „Ago-Dacia”. www.agodacia.md (accesat: 14.03.2019).
17. Analiza rapoartelor financiare: instrumente, metode, procedee și tehnici de apreciere a informației contabil-financiare în procesul decizional; Natalia Țirulnicova (coord.), V. Paladi, L. Gavriluc [et. all.] [Carte tipărită]., ed. a II-a, rev. – Chișinău : ACAP, 2011. – 399 p.
18. Baza de date online Tradeville, Banca de date, Educație, Articole bursiere, Analiza verticală și orizontală a situațiilor financiare: www.tradeville.eu (accesat: 10.04.2019).
19. Standardul Național de Contabilitate „Prezentarea situațiilor financiare”, Monitorul Oficial Nr. 233-237/1533 din 22.10.2013.
20. Standardul Național de Contabilitate „Venituri”, Monitorul Oficial Nr. 177-181/1224 din 16.08.2013.
21. Analiza economico-financiară; Robu V., Georgescu N. – ASE București, 2001 – 432 p.
22. „Balance of payments and international investment position manual, 6th ed”, Washington D.C.: International Monetary Fund, 2009 – 351 p.
23. James E. Kelley, Morgan R. Walker „Critical-path planning and scheduling”, IRE-AIEE-ACM '59 (Eastern), Boston, Massachusetts, 1959. – 173 p.
24. Baza de date online a Î.S. „Camera Înregistrării de Stat”: www.cis.gov.md (accesat: 15.04.2019).
25. Baza de date online a Biroului Național de Statistică: www.statbank.statistica.md (accesat: 20.04.2019).
26. Baza de date online a FMI: www.data.imf.org (accesat: 24.04.2019).
27. Baza de date a site-ului www.corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/: formula rentabilității investițiilor – ROI (accesat: 25.04.2019).
28. Baza de date interactivă a Băncii Naționale a Moldovei: www.bnm.md/bdi/ (accesat: 25.04.2019).
29. Platforma oficială de achiziții publice: www.achizitii.md (accesat: 05.05.2019).
30. Serviciului de căutare de locuințe noi online Flatfy: www.flatfy.md (accesat: 07.05.2019).
31. Baza de date online a companiei de construcții Proimobil: www.proimobil.md (accesat: 07.05.2019).