

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial pe teritoriul S.A. „CAAN” or. STRĂȘENI

Beneficiari:

Ministerul Economiei al Republicii Moldova
Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare în RM

Executant:

Compania „ProConsulting” SRL
Republica Moldova, mun. Chișinău, MD -2004
str. Mitropolit Petru Movilă 23/9
tel./fax: 21-00-89

CHIȘINĂU, decembrie 2010

CUPRINS

ABREVIERI	6
REZUMAT EXECUTIV	7
1. INTRODUCERE	9
1.1. DESCRIEREA IDEII PROIECTULUI ȘI A CONCEPȚIEI PARCULUI INDUSTRIAL	9
1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE STUDIULUI	10
1.3. PREZENTAREA SUCCINTĂ A AGENTULUI ECONOMIC	10
1.4. PREZENTAREA COMPANIEI-ELABORATOARE	11
1.5. METODOLOGIA	11
2. ANALIZA REGIUNII	12
2.1. ANALIZA MEDIULUI DE AFACERI	12
2.1.1. Analiza sectorială	12
2.1.2. Analiza activității regionale a întreprinderilor	19
2.1.3. Analiza bugetului raional	20
2.1.4. Participarea în proiecte raionale și naționale	21
2.2. ANALIZA CLIMATULUI INVESTIȚIONAL	22
2.3. ORGANIZAREA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ	24
2.4. ANALIZA MEDIULUI SOCIO-ECONOMIC	25
2.4.1. Analiza situației demografice	25
2.4.2. Analiza forței de muncă	26
2.4.3. Analiza bunăstării populației și productivității muncii	28
2.5. ANALIZA INFRASTRUCTURII FIZICE	30
2.5.1. Analiza resurselor naturale	30
2.5.2. Analiza infrastructurii de transport	31
2.5.3. Analiza infrastructurii de utilități	33
2.5.4. Analiza instituțiilor de învățământ profesional și superior	36
3. CADRUL LEGAL	38
3.1. ANALIZA CADRULUI LEGAL AL RM	38
3.2. ANALIZA CONFORMITĂȚII LEGALE A ÎNȚREPRINDERII-ADMINISTRATOARE	39
4. PREZENTAREA AGENTULUI ECONOMIC	42
4.1. PROFILUL ÎNȚREPRINDERII	42
4.1.1. Prezentare generală	42
4.1.2. Scurt istoric	42
4.1.3. Domeniul de activitate	43
4.1.4. Dimensiunea întreprinderii	43
4.2. POTENȚIALUL ÎNȚREPRINDERII	43
4.2.1. Diagnosticul și infrastructura localizării	43
4.2.2. Diagnosticul tehnic	46
4.2.2.1. Descrierea imobilelor	46
4.2.2.2. Descrierea utilajului și echipamentelor	51
4.2.3. Diagnosticul operațional	52
4.2.3.1. Lista întreprinderilor	53
4.2.3.2. Clădirile	55
4.2.3.3. Utilajele	56
4.2.4. Resursele umane și structura organizatorică	57
4.2.4.1. Managementul și structura organizatorică	57
4.2.4.2. Structura resurselor umane	58
4.3. DIAGNOSTICUL COMERCIAL ȘI DE MARKETING	59
4.4. DIAGNOSTICUL ECONOMIC-FINANCIAR	60
4.4.1. Analiza Bilanțului Contabil	60

4.4.2.	Analiza rezultatelor financiare.....	63
4.4.3.	Analiza pe baza indicatorilor financiari.....	65
4.4.3.1.	Indicatorii de lichiditate	65
4.4.3.2.	Indicatorii de rentabilitate	66
4.4.3.3.	Indicatori de stabilitate financiară	66
4.4.3.4.	Analiza vitezei de rotație	67
4.4.3.5.	Analiza Profitabilității.....	68
4.5.	ANALIZA SWOT.....	69
5.	SCENARII DE DEZVOLTARE ALE PARCULUI INDUSTRIAL	70
5.1.	DETERMINAREA SCENARIILOR DE DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL	71
5.2.	SELECTAREA, ANALIZA ȘI ARGUMENTAREA SCENARIULUI OPTIM	76
5.3.	PIAȚA DE DESFACERE PENTRU ACTIVITATEA DE PRODUCERE:.....	78
5.4.	IDENTIFICAREA POTENȚIALELOR ÎNTREPRINDERI-REZIDENTE.....	82
5.5.	IDENTIFICAREA SURSELOR DE FINANȚARE	83
5.6.	ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII PARCULUI INDUSTRIAL	84
6.	PLANUL DE ACȚIUNI.....	87
6.1.	PLANUL JURIDIC DE ACȚIUNI	87
6.2.	PLANUL OPERAȚIONAL DE ACȚIUNI.....	90
6.2.1.	Activitățile necesare pentru reabilitarea construcțiilor și obiectelor, ce aparțin companiei S.A.„CAAN” Strășeni	90
6.2.2.	Acțiuni de promovare și informatizare.....	91
7.	DIAGNOSTICUL INVESTIȚIONAL ȘI FINANCIAR	92
7.1.	ESTIMAREA VOLUMULUI INVESTIȚIEI NECESARE	92
7.2.	PLANUL FINANCIAR.....	94
7.2.1.	Prognoza veniturilor întreprinderii administratoare.....	94
7.2.2.	Prognoza cheltuielilor întreprinderii administratoare	96
7.2.3.	Prognoza rezultatelor financiare	96
7.2.4.	Prognoza fluxului de numerar	98
7.2.5.	Prognoza bilanțului contabil	100
7.2.6.	Prognoza indicatorilor financiari	102
7.2.6.1.	Indicatori de rentabilitate	102
7.2.6.2.	Indicatori de lichiditate	103
7.2.6.3.	Indicatorii stabilității financiare	104
7.2.6.4.	Indicatori Vitezei de rotație	104
7.3.	ESTIMAREA EFICIENȚEI INVESTIȚIEI	105
8.	IMPACTUL SOCIO-ECONOMIC ȘI DE MEDIU AL PARCULUI INDUSTRIAL ASUPRA REGIUNI.....	107
9.	CONCLUZI GENERALE.....	110

Lista tabelelor

Tabelul 1.	Principalii indicatori economici sociali, Strășeni	12
Tabelul 2.	Situația sectorului industrial din raionul Strășeni, anul 2009.....	14
Tabelul 3.	Agricultura în raionul Strășeni	16
Tabelul 4.	Sectorul serviciilor în raionul Strășeni, 2009	18
Tabelul 5.	Indicii activității regionale a întreprinderilor	19
Tabelul 6.	Executarea bugetului Strășeni venituri pe impozite, taxe și plăți de bază, 2007-2008.....	20
Tabelul 7.	Executarea bugetului raional partea de cheltuieli pe anul 2008 (mii lei)	21
Tabelul 8.	Date demografice generale	25
Tabelul 9.	Disponibilitatea totală a populației în raza de 30 km a localității Strășeni, 2007	27
Tabelul 10.	Remunerarea salariaților în raionul, Strășeni, 2010, ianuarie-august.....	29
Tabelul 11.	Rețeaua de drumuri locale	33
Tabelul 12.	Infrastructura întreprinderii	43
Tabelul 13.	Lista imobilelor aflate la bilanț la data de 30.06.2010.....	46
Tabelul 14.	Utilajul aflat la bilanț la 30.06.2010 pe grupe	51
Tabelul 15.	Veniturile, impozitele și contribuțiile plătite de întreprinderile rezidente în 2009 (lei)	53
Tabelul 16.	Lista întreprinderilor, ce activează pe teritoriul S.A. „CAAN” la data de 01.10.2010	53

Tabelul 17. Suprafața totală și suprafața încăperilor date în locațiune	55
Tabelul 18. Cota utilajelor luate în locațiune de către întreprinderile existente	56
Tabelul 19. Structura în funcție de vârstă	58
Tabelul 20. Structura personalului în funcție de studii	58
Tabelul 21. Dinamica numărului angajaților și a fondului de salarii (2008 - 9 luni 2010)	59
Tabelul 22. Bilanțul contabil S.A. „CAAN”, 2005 – 2009, lei	60
Tabelul 23. Dinamica Bilanțului contabil	61
Tabelul 24. Contul de profit și pierderi, lei	63
Tabelul 25. Analiza indicatorilor de lichiditate ai întreprinderii	65
Tabelul 26. Indicatori de rentabilitate	66
Tabelul 27. Indicatorii stabilității financiare	66
Tabelul 28. Indicatorii vitezei de rotație	67
Tabelul 29. Indicatorii profitabilității	68
Tabelul 30. Compararea scenariilor de activitate a parcului industrial.....	74
Tabelul 31. Căile de depășire a riscurilor scenariului 2.....	76
Tabelul 32. Beneficiile scenariului 2 pe categorii de beneficiari	77
Tabelul 33. Volumul total de export al fructelor în perioada 2004-2009	78
Tabelul 34. Volumul total de export al legumelor în perioada 2004-2009	79
Tabelul 35. Avantajele casei de ambalare.....	81
Tabelul 36. Compararea opțiunilor de finanțare.....	83
Tabelul 37. Serviciile întreprinderii administratoare.....	86
Tabelul 38. Planul juridic de acțiuni	87
Tabelul 39. Expunerea schematică a planului juridic de acțiuni	89
Tabelul 40. Plan de acțiuni pentru reabilitarea construcțiilor și infrastructurii întreprinderii	91
Tabelul 41. Structura investiției	92
Tabelul 42. Valoarea lucrărilor de reparație	93
Tabelul 43. Venituri prognozate pentru întreprinderea administratoare, mii lei (inclusiv TVA)	94
Tabelul 44. <i>Previziunea rezultatelor financiare pe perioada 2010-2020, mii lei (Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate)</i> ..	97
Tabelul 45. <i>Dinamica fluxului de mijloace bănești, mii lei</i>	98
Tabelul 46. Dinamica bilanțului contabil, mii lei, 2009-2020	100
Tabelul 47. Structura patrimoniului pe perioada 2009-2020.....	101
Tabelul 48. Principalii indicatori de rentabilitate	102
Tabelul 49. Principalii indicatori de lichiditate.....	103
Tabelul 50. Principalii indicatori ai stabilității financiare	104
Tabelul 51. Principalii indicatori ai vitezei de rotație	105
Tabelul 52. Determinarea eficienței investiției (Anexa 12. Calculul eficienței investiției)	105
Tabelul 53. Prognozarea creșterii activității întreprinderilor după crearea parcului	107

Lista figurilor

Figura 1. Schema amplasării sectoarelor economice din RDC	13
Figura 2. Structura ramurilor industriale în raionul Strășeni, după numărul de întreprinderi, 2009	14
Figura 3. Distribuția angajaților în cadrul industriei prelucrătoare, raionul Strășeni, 2009, nr. persoane	15
Figura 4. Strășeni: investiții private per capita, lei.....	22
Figura 5. Raionul Strășeni: structura investițiilor pe tipuri de activități economice, 2008, %.....	23
Figura 6. Amplasarea raionului Strășeni și S.A. „CAAN” în cadrul RDC.....	24
Figura 7. Harta localităților raionului Strășeni	24
Figura 8. Structura populației angajate în RDC, 2007	26
Figura 9. Populația activă și rata șomajului în RDC.....	26
Figura 10. Arealul de cercetare al situației demografice.	27
Figura 11. Evoluția productivității și remunerării muncii în sectorul industrial al RDC, prețuri comparabile anul 2005=100%	29
Figura 12. Structura terenurilor raionului Strășeni, ha.....	30
Figura 13. Structura culturilor agricole.....	31
Figura 14. Rețeaua de căi rutiere în RDC	32
Figura 15. Densitatea rețelelor de apeduct pe raioane, km/100 km ²	33
Figura 16. Ponderea localităților gazificate pe raioane, %	35
Figura 17. Rețeaua de gazificare, RDC.....	35
Figura 18. Schema teritoriului întreprinderii cu principalele clădiri	47
Figura 19. Structura societății S.A.„CAAN”	57
Figura 20. Structura organizatorică a societății S.A. „CAAN”	57
Figura 21. Evoluția veniturilor din serviciile de locațiune.....	59
Figura 22. Dinamica rezultatelor financiare, lei	63
Figura 23. Dinamica indicatorilor de lichiditate ai companiei S.A. „CAAN”	65
Figura 24. Schema amplasării S.A.„CAAN” și a terenului propus pentru dezvoltare	71
Figura 25. Utilizarea frigiderelor	80
Figura 26. Structura organizatorică a întreprinderii administratoare	85
Figura 27. Dinamica rezultatelor financiare ale întreprinderii	97

Lista fotografiilor

Foto 1. Privire generală asupra teritoriului întreprinderii	42
Foto 2. Starea drumului de la șoseaua Chișinău - Ungheni până la întreprindere.....	44
Foto 3. Rampa și macaralele.....	44
Foto 4. Starea drumurilor interne.....	45
Foto 5. Blocul de producere nr. 1 (privire de la calea ferată)	48
Foto 6. Blocul 2 (la stânga) și garaje(la dreapta)	49
Foto 7. Blocul 3 (privire din partea blocului sanitar)	50
Foto 8. Bloc administrativ (fațada)	50
Foto 9. Bloc sanitar (4 etaje) și cantina	51

Lista Anexelor

Anexa 1. Lista activelor pe termen lung la 01 octombrie 2010	111
Anexa 2 Utilajele aflate în locațiune	118
Anexa 3. Deviz de cheltuieli pentru reparații capitale și renovarea infrastructurii	119
Anexa 4. Structura investiției	120
Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial	121
Anexa 6. Venituri din darea în locațiune a spațiilor disponibile	121
Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)	121
Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)	121
Anexa 9. Fluxul de numerar prognozat	121
Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate	121
Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat	121
Anexa 12. Calculul eficienței investiției	121
Anexa 13. Indicatorii financiari	121
Anexa 14. Calculul Uzurii.....	121

ABREVIERI

BNS	Biroul Național de Statistică
CAAN	Compania de Închiriere a Activelor Neutilizate
CU	Certificat de urbanism
DEIMIS	Documentația de evaluare a impactului asupra mediului și impactului social
IMM	Întreprinderi mici și mijlocii
ÎI	Întreprindere individuală
ÎS	Întreprinderea de stat
GȚ	Gospodărie țărănească
MEC	Ministerul Economiei
NCM	Normative în construcția Moldovei
PIB	Produsul intern brut
RED	Rețelele electrice de distribuție
RDC	Regiunea de Dezvoltare Centru
RDN	Regiunea de Dezvoltare Nord
RDS	Regiunea de Dezvoltare Sud
RET	Raport de expertiză tehnică
RM	Republica Moldova
SA	Societate pe Acțiuni
SRL	Societate cu Răspundere Limitată
TVA	Taxa pe valoare adăugată
UNIDO	Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltarea Industrială
UTA	Unitate administrativ teritorială
USD	Dolari americani

REZUMAT EXECUTIV

Prezentul studiu de fezabilitate a fost elaborat în vederea identificării viabilității conceputului de creare a parcului industrial pe o suprafață de 28 ha pe teritoriul S.A. „CAAN” (Companie cu capital privat, 100%) din orașul Strășeni, oraș-reședință a raionului Strășeni, amplasat în Regiunea de Dezvoltare Centru (în continuare RDC) a Republicii Moldova, la o distanță de 23 km. de la capitala acestei - municipiul Chișinău.

Analiza potențialului regiunii a delimitat existența resurselor disponibile pentru dezvoltarea activităților industriale în cadrul parcului din punct de vedere al dezvoltării sectoriale a economiei raionului precum și din direcția de specializare a întreprinderilor existente în prezent pe teritoriul S.A. „CAAN”.

Astfel, potențialul regional care susține crearea parcului industrial se axează pe: sectorul de afaceri al raionului, care este constituit în mare parte din IMM-uri – partea dinamică a economiei, ce constituie un areal de identificare a potențialilor rezidenți ai parcului corelat cu disponibilitatea populației apte de muncă; nivelul înalt de fertilitate a solului, tendințele de creștere anuală a producției agroindustriale și ponderea mare a livrărilor acesteia pe piață externă, tendința continuă de creștere a sectorului de vânzări cu amănuntul în raion și ponderea însemnată a produselor alimentare în acest sector; ratingul investițional înalt al raionului Strășeni la nivel de țară, dat de proximitatea regională față de capitală și de creșterea numărului de întreprinderi străine în raion; precum și pe prioritatea măsurilor organizatorice în activitatea autorității publice locale, inclusiv în contextul dezvoltării parteneriatelor publice-private. Totodată, infrastructură de transport în raion este bine dezvoltată, de unde și perspectivele înalte și o atractivitate mai mare pentru investitorii ce doresc să investească în parcul industrial, pe când infrastructura de utilități necesită resurse suplimentare pentru renovare sau construcție, ceea ce poate fi realizat implicit prin crearea condițiilor de activitate a parcului industrial.

Rezultatele aferente diagnosticului factorial al situației curente a S.A. „CAAN” delimitează oportunitățile creării parcului industrial în baza resurselor disponibile la momentul cercetării (precum sunt amplasarea în apropierea mun. Chișinău, existența spațiilor mari de producere, experiența de a activa după principiile unui parc industrial, căile de acces ușoare, terenul liber de sarcini, experiența bogată a personalului în domeniul tehnic, dar și juridic și contabil), dar și riscurile care, însă, pot fi depășite prin aplicarea unor direcții strategice de dezvoltare.

În rezultatul analizei situației per regiune și a întreprinderii s-au identificat direcțiile de dezvoltare a parcului industrial. În baza unei serii de indicatori care au condus la argumentarea scenariului optim de activitate, s-a ajuns la delimitarea următoarelor puncte: crearea parcului industrial cu activități existente, activități noi din partea întreprinderilor rezidente și activitatea de producere proprie, care ține de construirea și darea în locațiune a utilajului frigorific de către întreprinderea administratoare; alegerea variantei de finanțare din sursele proprii ale proprietarului și din sursele împrumutate de către acesta (în acest caz, capitalul de împrumut va constitui cca. 37% din mărimea investiției); acordarea S.A. „CAAN” statutului de întreprindere-administratoare cu orientare pe gestionarea activității parcului industrial și pe activitatea sa de producere; identificarea rezidenților, care pot fi întreprinderile autohtone, dar și agenții economici străini, încadrate în câteva categorii (întreprinderi care se vor folosi de spațiile frigorifice și de serviciile casei de ambalare, întreprinderile actuale, cu o divizare a întreprinderilor specializate pe direcția frigorifică și alte întreprinderi, care la necesitate pot fi transferate pe alte spații de producere, întreprinderi noi care se încadrează în activitățile de bază de producere, dar și cu alte direcții de activitate, și întreprinderile noi, activitățile cărora vor fi definite de lanțul valoric).

Investițiile în crearea infrastructurii tehnice și de producție pentru crearea Parcului Industrial s-au estimat la valoarea de €27 594 276, care urmează a fi investite în 2 etape în decursul a 24 luni (anii 2011-2012, și care vor fi recuperate timp de 9,9 ani. Totodată, profitul net obținut de întreprinderea administratoare este estimat într-o dinamică pozitivă atingând valoarea de 17,7 mln. lei în anul 2011 și peste 79 mln. lei în anul 2020, atingând marja brută de 74% în 2020.

Crearea parcului industrial după modelul identificat va avea un impact social – economic pozitiv asupra regiunii prin: utilizarea eficientă a potențialului de resurse ale acesteia, prin obținerea beneficiilor aferente (peste 800 locuri noi de muncă în raion, sporirea impozitelor în bugetul de stat în

valoare de peste 22 mln. lei în 2011, sporirea contribuțiilor de medicină și celor de asigurări sociale de peste 4 mln. lei în 2015, aport la creșterea veniturilor din vânzări în regiune în valoare de peste 169 mln. lei în 2011, majorarea exporturilor întreprinderilor locale și atractivității investiționale a regiunii, majorarea investițiilor directe în regiune de cca. 48 mln. Euro etc.), totodată având o contribuție la creșterea economică per țară. Construcția infrastructurii de utilități moderne în cadrul proiectului parcului industrial va conduce și la diminuare poluării mediului înconjurător.

În final, se menționează că proiectul privind crearea a parcului industrial pe teritoriul S.A. „CAAN” din orașul Strășeni va fi EFICIENT în condițiile în care se vor respecta: cadrul scenariului optim, planul de acțiuni propus și mărimea investiției estimată.

1. INTRODUCERE

1.1. Descrierea ideii proiectului și a concepției parcului industrial

Conform Legii nr.182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, **parcul industrial** este un teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni.

Actualitatea creării parcurilor industriale în Republica Moldova rezidă din nevoia dezvoltării industriale a economiei capabilă să conducă la optimizarea costurilor de producție, obținerea producției calitative și competitivă pe piețele de desfacere, etc., iar ca efect aferent se impune accelerarea proceselor investiționale în țară. Astfel, parcul industrial este un instrument eficient de creștere economică pe plan național, și regional prin impactul său la dezvoltarea producției orientate spre export și dezvoltarea de consumul intern în țară.

Orașul Strășeni este una din cele mai dezvoltate localități ale RDC, fiind oraș-reședință a raionului Strășeni, atractivitatea economică a căreia este condiționată și de apropierea față de municipiul Chișinău – capitala Republicii Moldova. În acest context, concepția de creare a parcului industrial pe teritoriul companiei S.A.„CAAN” din orașul Strășeni se axează pe accelerarea dezvoltării social-economice a regiunii menționate, prin: atragerea de investiții autohtone și străine; implementarea de tehnologii moderne și inovaționale; dezvoltarea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii; aplicarea unor practici avansate de management; utilizarea mai eficientă a patrimoniului public-privat și crearea locurilor de muncă.

Premisele evidențiate mai sus, precum și disponibilitatea terenului aferent cu suprafața de 14,8704 ha amplasat în imediata apropiere a drumului căii ferate și drumului național Chișinău – Soroca, condițiile de infrastructură existente și potențialul economic al regiunii au determinat apariția ideii și au impulsionat crearea parcului industrial pe teritoriul companiei S.A.„CAAN” în conformitate cu rezultatele studiului de fezabilitate, și în baza Legii nr.182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale.

Crearea parcului industrial pe teritoriul menționat prezintă câteva caracteristici majore:

- *Crearea parcului pe un teritoriu a cărui suprafață permite desfășurarea unor activități industriale diversificate*
- *Infrastructura existentă și activele cu destinație de producere și depozitare industrială facilitează desfășurarea activităților în cadrul parcului industrial;*
- *Existența întreprinderilor actuale pe teritoriul dat, majoritatea din care sunt create mai mult de 5 ani în urmă și care își desfășoară activitatea după principiile parcului industrial;*
- *Experiența personalului din cadrul viitoareii întreprinderi administratoare în ce privește administrarea activității de dare în locațiune a spațiului, de prestare a serviciilor comunale și de colaborare cu viitoarele întreprinderi-rezidente;*
- *Calificarea înaltă a personalului din cadrul întreprinderii administratoare permite prestarea unor servicii de consultanță tehnică, dar și juridico-contabilă de înaltă calitate.*

Studiul de fezabilitate elaborat prezintă posibilitățile creării parcului industrial și scenariul optim de dezvoltare al acestuia, axat pe recomandări de organizare economică, tehnică și legală a activității parcului industrial și pe efectele scontate asupra regiunii.

1.2. Scopul și obiectivele studiului

Scopul general al studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial pe teritoriul companiei S.A.„CAAN” constă în argumentarea viabilității tehnico – economice și legale a acestui proiect.

Obiectivele studiului de fezabilitate se referă la:

- stabilirea concepției parcului industrial și indicarea genurilor de activitate preconizate;
- estimarea impactului social, economic și de mediu al parcului asupra dezvoltării regiunii;
- descrierea activităților economice din regiune și posibilitatea atragerii rezidenților în parc, precum și a potențialul uman din regiune necesar pentru activitatea parcului;
- diagnosticul infrastructurii regionale necesare pentru activitatea parcului, precum și starea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial;
- delimitarea terenului și configurației parcului industrial;
- determinarea planului de acțiuni pentru crearea parcului industrial;
- estimarea investiției necesare pentru crearea parcului și surselor de finanțare; precum și efectuarea prognozelor financiare pentru activitatea întreprinderii administratoare.

Obiectivele creării parcului industrial se referă la:

- atragerea investițiilor autohtone și străine (în depozitarea și procesarea fructelor și legumelor, și a infrastructurii adiacente; în crearea utilităților parcului, precum și pentru asigurarea spațiilor moderne și echipate etc.);
- formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne și inovatoare;
- desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- crearea locurilor de muncă în cadrul parcului industrial și asigurarea accesului egal al tuturor cetățenilor la activitatea din cadrul parcului;
- dezvoltarea resurselor umane prin creșterea calității de formare profesională în cadrul parcului.

1.3. Prezentarea succintă a agentului economic

Societatea pe Acțiuni “Companie de închiriere a activelor neutilizate” (în continuare S.A.„CAAN”) este amplasată în zona industrială a or. Strășeni la cca. 23 km de Chișinău.

Adresa juridică: Republica Moldova, or. Strășeni, str. V. Crăsescu, 1. Sediul organului executiv se află pe aceeași adresă.

S.A.„CAAN”, anterior “Mașfrigcomplex” (MFC) este fondată în conformitate cu Legea cu privire la privatizare (nr. 627-XII din 04.07.1991), Legea cu privire la antreprenariat și întreprinderi (nr. 845-XII din 03.01.1992) și alte acte normative ale Republicii Moldova conform declarației de constituire din 28 septembrie 1995.

Societatea este înregistrată la 27 decembrie 1995 în Registrul de Stat al întreprinderilor și organizațiilor sub Nr. 151052150. Societății îi este acordat codul unic de identificare (IDNO) 1005600014663.

În anul 1996 compania a fost supusă restructurării prin aprobarea de către Consiliul Creditorilor de Stat a Planului de restructurare. Realizarea Planului de restructurare a condiționat trecerea nomenclatorului de producere la firmele de tip SRL, fondate de acționarii societății (fostii lucrători ai uzinei).

Societatea este creată în scopul măririi valorii economice a activelor existente și obținerii venitului.

Conform statutului societății ea va practica următoarele genuri de activitate:

- Darea în locațiune a încăperilor productive, auxiliare, a mașinilor, utilajelor și echipamentelor disponibile;
- Comercializarea activelor neutilizate;
- Oferirea serviciilor de consultanță în afaceri.

Compania este situată pe un teritoriu de 14,8704 ha. Istoric ea a fost una din cele 4 întreprinderi de importanță unională, destinată producerii utilajului frigorific pentru toată Uniunea Sovietică.

Managementul executiv este asigurat de Echipa de Management, în frunte cu Directorul (Managerul) General. La întreprindere activează 33 de persoane. Structura personalului este corespunzătoare – sunt consultanți în domenii precum: construcții, utilaje, sistemul de apă-canalizare, etc.

În prezent compania S.A. „CAAN” este societate pe acțiuni, care, de fapt, datorită lansării proiectului de restructurare în anii 90 ai secolului trecut activează după principiul unui parc industrial. Totuși, datorită faptului, că în perioada analizată nu exista Legea privind parcurile industriale, compania a fost constituită în baza în baza Legii privind arenda (nr. 861-XII din 14.01.1992), drept companie de închiriere a activelor neutilizate.

1.4. Prezentarea companiei-elaboratoare

Studiul de fezabilitate a fost elaborat de către compania ProConsulting SRL care activează pe piața de consultanță din Republica Moldova din 2003. Portofoliul de produse a companiei se referă la:

- Consultanță în gestiunea financiară.
- Consultanță în management strategic.
- Consultanță în investiții și fund-raising.
- Planificarea în afaceri.
- Traininguri și seminare. Asigurări și evaluări imobile.

Date de contact. Republica Moldova, mun. Chișinău, MD -2004, str. Mitropolit Petru Movilă 23/9.
Tel./fax: +(373 22) 21-00-89. office@proconsulting.md
Web: www.proconsulting.md

Echipa de consultanți încadrați în elaborarea prezentului studiu:

- Palade Anatol - Manager de Proiect.
- Radov Mariana – Consultant Senior Management Strategic și Proiecte investiționale.
- Popelnițchi Svetlana – Consultant Marketing și Analiza Operațională.
- Lungu Nicolae – Consultant Senior Management Financiar.
- Vascan Grigore - Consultant în probleme tehnice și restructurare.
- Uțică Oleg - Consultant în probleme juridice.

1.5. Metodologia

Elaborarea studiului de fezabilitate pentru crearea parcului industrial a fost efectuată ținând cont de practicile țărilor vecine, în special din România, Rusia, Ungaria, Cehia. Totodată, studiul de fezabilitate a fost elaborat în conformitate cu metodologia UNIDO ajustată ulterior specificului proiectului în

cauză. La elaborarea prezentului studiu de fezabilitate au fost utilizate o multitudine de instrumente și tehnici, în dependență de etapele de viață ale proiectului.

- *Colectarea datelor.* Pentru aceasta, echipa de consultanți au elaborat analiza diagnostic a regiunii și a întreprinderii S.A. „CAAN” folosind următoarele metode:
 - ✓ Metoda chestionării;
 - ✓ Metoda interviuării;
 - ✓ Observarea;
 - ✓ Analiza rapoartelor interne și externe;
 - ✓ Investigarea surselor statistice;
 - ✓ Metode empirice;
 - ✓ Metode cu fundament științific.
- *Elaborarea proiectului.* Metodele de fundamentare sunt numeroase, printre acestea cele mai utilizate au fost:
 - ✓ Metode de prognozare: extrapolarea tendințelor cu ajutorul unor metode statistice și analitice;
 - ✓ Metode de studiere a pieței;
 - ✓ Metode de diagnosticare strategice și operaționale;
 - ✓ Metode de modelare financiară. Metode de modelare strategică;
 - ✓ Metode de construire a scenariilor.

2. ANALIZA REGIUNII

Dat fiind că S.A.„CAAN”, întreprinderea în baza căreia se propune a fi dezvoltat parcul industrial, este amplasată în orașul Strășeni, a fost realizată analiza potențialului regiunii pe toate componentele de dezvoltare socio-economică.

2.1. ANALIZA MEDIULUI DE AFACERI

2.1.1. Analiza sectorială

Principalii indicatori care caracterizează mediu socio-economic al regiunii din punct de vedere al mediului de afaceri cuprind:

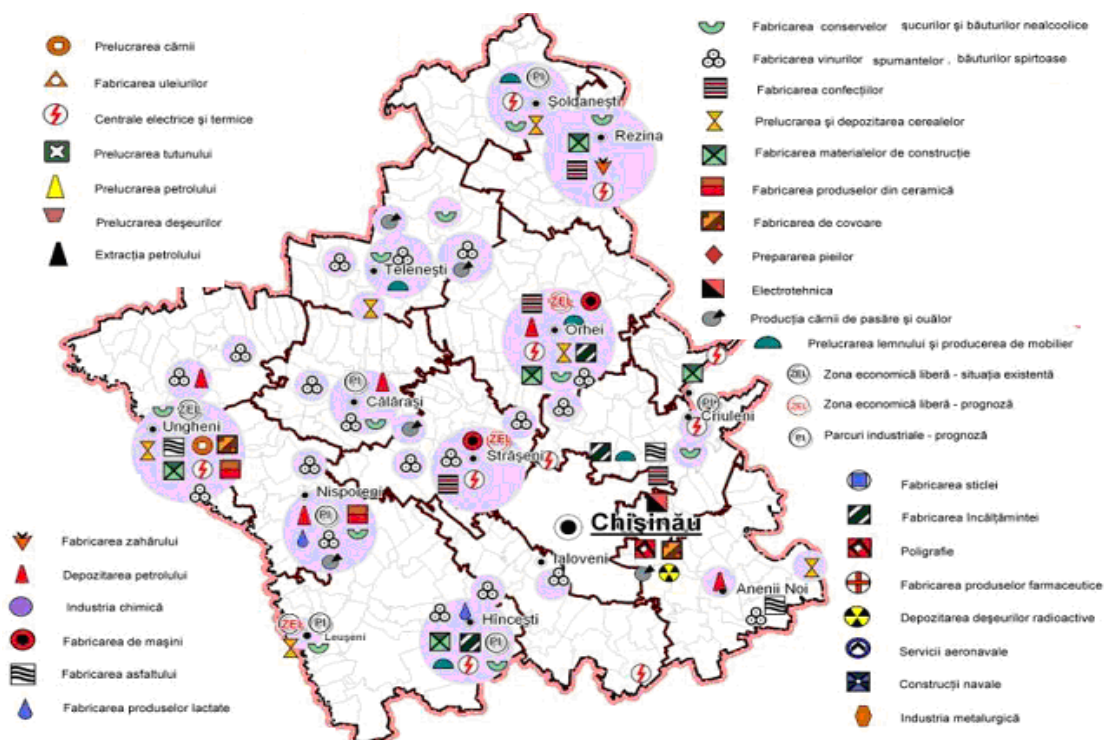
Tabelul 1. Principalii indicatori economici sociali, Strășeni

	2006	2007	2008	2009
Numărul populației, mii oameni	91,5	91,5	91,5	91,5
Producție industrială, % față de anul precedent	63,8	90,1	86,7	72,7
Investiții în capital fix, % față de anul precedent	108,1	153,6	78,8	37,7
Comerț cu amănuntul, % față de anul precedent	110,5	113,4	110,3	95,9
Servicii prestate populației, % față de anul precedent	104,6	110,1	99,9	95,2
Venituri proprii în bugetul raionului, % din total venituri	35,4	31,1	25,3	20,2
Salariul real, % față de anul precedent	126,7	116,8	123,9	110,7
Rata mortalității, la 1000 locuitori	11,8	12,5	12,6	12,7
Nivelul criminalității, cazuri la 10000 locuitori	53	51,8	51,4	59,1

Surse: „Anuarele Statistice ale Republicii Moldova” și „Principalii indicatori social-economici pe regiuni de dezvoltare, raioane și municipii”, diferiți ani, Biroul Național de Statistică și Ministerul Finanțelor.

Situația din tabel reflectă: o tendință de creștere a producției industriale în 2006 - 2007, care, pe fundalul crizei, a scăzut sub nivelul anului 2007 (72,7 % în 2009 față de 90,1% în 2007); o situație dramatică la capitolul investiții în capital fix, rata de creștere a căroră în anul 2009 se afla practic la 1/3 din nivelul anului 2006 (37,7 % în 2009); o situație relativ stabilă în plan de comerț cu amănuntul și servicii prestate; tendința de reducere în fiecare an a veniturilor proprii în bugetul raionului (de la 35% în 2006 la 20% în 2009); și oscilații neregulate ale salariului real (scădere în 2007 față de 2006, creștere în anul următor și iarăși scădere pe fundalul crizei în anul 2009). Distribuția sectoarelor economice în raionul Strășeni este reflectată în figura de mai jos.

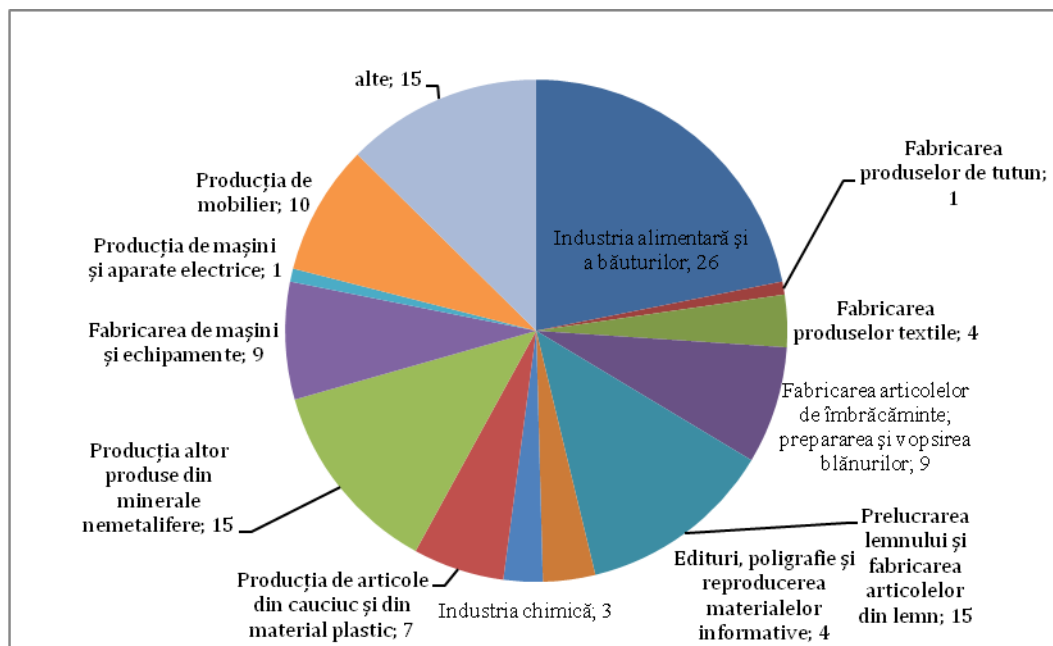
Figura 1. Schema amplasării sectoarelor economice din RDC



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

Industria. Numărul de companii încadrate în industria raionului este repartizat în felul următor (**Figura 2**): cele mai multe dintre ele sunt încadrate în industria alimentară și a băuturilor (26 la număr), locul doi o deține prelucrarea lemnului (15 companii), urmat de producția altor produse din minerale nemetalifere (15 companii) și de producția de mobilier (10 companii).

Figura 2. Structura ramurilor industriale în raionul Strășeni, după numărul de întreprinderi, 2009



Sursa: BNS

Astfel, majoritatea sunt întreprinderi din industria de prelucrare a producției agricole. În anul 2008 existau 18 fabrici de vin, aceasta fiind cel mai înalt număr la nivel raional în țară. Astfel, producția industrială este concentrată în sectorul vinicol (vinuri, divin), dar și produselor de panificație. În raion există și 6 întreprinderi din industria ușoară (inclusiv industria textilă). Prezența resurselor naturale în raion a permis și dezvoltarea industriei extractive. În raion se extrage pietriș, prundiș, bolovani și silex și pietre pentru cioplit și construcții, însă acestea nu sunt valorificate pentru producerea materialelor de construcție la nivel local.

Veniturile din vânzări aduse de către industria raionului sunt distribuite în felul următor (**Tabelul 2.** Situația sectorului industrial din raionul Strășeni, anul 2009): venitul din vânzări pe întreg sectorul industrial al raionului Strășeni a constitui cca. 300 mln. lei, din care peste 80% sunt aduse din industria prelucrătoare (sau cca. 248 mln. lei). Cea mai mare pondere din industria prelucrătoare o are industria alimentară și a băuturilor – 61% din industria prelucrătoare (sau cca. 151 mln. lei), urmată de producția de articole din cauciuc și din material plastic - 12% din industria prelucrătoare (sau cca. 29 mln. lei).

Tabelul 2. Situația sectorului industrial din raionul Strășeni, anul 2009

Sectorul economic	Numărul de companii	Venitul din vânzări 2009, mii lei	Nr. Angajați
Industria, total	124	294 748	1 792
Industrie extractivă	2	45 484	211
Industrie prelucrătoare, din care	119	248 758	1 575
Industria alimentară și a băuturilor	26	151 768	855
Fabricarea produselor de tutun	1	1 711	8
Fabricarea produselor textile	4	936	9
Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte; prepararea și vopsirea blănurilor	9	12 744	220
Prelucrarea lemnului și fabricarea articolelor din lemn	15	5 340	61

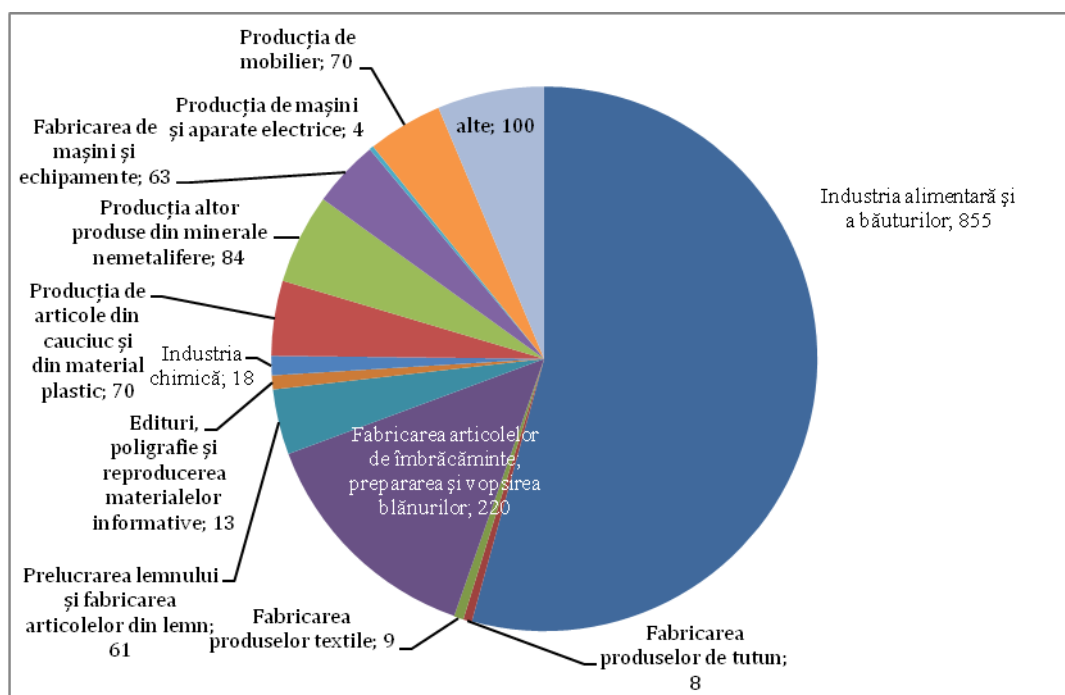
Edituri, poligrafie și reproducerea materialelor informative	4	707	13
Industria chimică	3	3 196	18
Producția de articole din cauciuc și din material plastic	7	29 409	70
Producția altor produse din minerale nemetalifere	15	16 199	84
Fabricarea de mașini și echipamente	9	9 055	63
Producția de mașini și aparate electrice	1	100	4
Producția de mobilier	10	11 183	70
Energie electrică și termică, gaze și apă	3	505	6

Sursa: BNS

Cu toate acestea, valoarea producției industriale per capita este mai mică decât media pe Regiunea de dezvoltare Centru – 2 506 lei față de 3 034 lei, iar per întreprindere este de 2,93 mln. lei. Valoarea producției industriale pentru anul 2009 a constituit per total pe raion 188 mln. Lei (aproape 48% reducere față de anul 2008).

Numărul de angajați în industrie se prezintă în felul următor pentru anul 2009: total în sectorul industrial sunt încadrați 1 792 angajați, dintre care 1 575 (sau 88%) în industria prelucrătoare (repartizarea acestora în cadrul ramurii date este reflectată în **Figura 3**. Distribuția angajaților în cadrul industriei prelucrătoare, raionul Strășeni, 2009, nr. persoane), 211 în industria extractivă și 6 în sectorul energetic.

Figura 3. Distribuția angajaților în cadrul industriei prelucrătoare, raionul Strășeni, 2009, nr. persoane



Sursa: BNS

Cu referire la orașul Strășeni. Un loc de frunte ocupă industria prelucrătoare, mai ales ramura vinicolă. Strășeni se bucură de un spectru bogat al celor mai bune soiuri de poamă europeană: Aligote, Sauvignon, Risling, Cabernet, Muscat, Ottonet, Pinot, Merlot, Risling de Italia, Izabela, din care se obțin șampanie, vinuri seci, ordinare și dulci, de calitate superioară. Partea industrială a orașului este amplasată în regiunea de Nord - Vest a orașului și este despărțită de sectorul locativ prin calea ferată. Întreprinderea de vinificație și secția de cărămidă a Fabricii materialelor de construcție se află în partea de Nord a orașului. Orașul dispune, și exploatează economic calea ferată.

Agricultura. Din cauza condițiilor nu tocmai favorabile, recolta agricolă, deși diversă, nu este foarte înaltă comparativ cu alte raioane din RDC. Cultivarea strugurilor are o importanță mare pentru raion. Totodată, este dezvoltat și sectorul zootehnic, în special creșterea vitelor și păsărilor pentru sacrificare, capitol la care raionul Strășeni se plasează pe locul trei în republică. De asemenea efectivul de porcine în raion este relativ înalt. Numărul întreprinderilor agricole – 11 041 au 12,1 pe 100 locuitori este mai mic decât media pe regiune. Majoritatea sunt întreprinderi mici, doar 0,6% fiind întreprinderi agricole cu suprafața mai mare de 10 ha. Numărul stațiilor tehnologice de deservire a tehnicii agricole este relativ mic și nu satisface necesitățile raionului (doar 7 stații tehnologice). Numărul de tractoare în raion este de 8,7 unități/1000 ha, comparativ cu 11,2 unități în medie regională și 12,9 unități în medie națională.

În sectorul agricol al raionului principalele produse vegetale, care se cultivă sunt: culturile cerealiere și leguminoase, floarea soarelui, cartofi legume, bostănoase, fructe și struguri. În ultimii 4 ani, sectorul agrar din raion s-a dezvoltat neuniform, din cauza condițiilor climaterice nefavorabile, a parcelării excesive a terenurilor, utilizării materialului semincer necalitativ și lipsa surselor financiare fapt ce se vede din **Tabelul 3. Agricultura în raionul Strășeni**

Tabelul 3. Agricultura în raionul Strășeni

Nr.	Indicatori	Unit.	01.01.06	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10
1.	Volumul global al produselor agricole în prețuri curente.	mii lei	495 000	327 000	300 000	573 000	593 000
	Inclusiv: producția vegetală	mii lei	378 000	222 000	193 000	488 000	501 000
	producția animalieră	mii lei	117 000	105 000	107 000	85 000	92 000
2.	Volumul producției globale în prețuri comparabile a. 2005	mii lei	331 000	221 000	195 000	446 800	495 000
	Inclusiv: producția vegetală	mii lei	253 000	148 000	121 000	376 000	418 000
	producția animalieră	mii lei	78 000	73 000	74 000	70 800	77 000
3.	Producția agricolă pe tipuri:						
	culturi cerealiere și leguminoase - boabe	tone	54 484	41 419	12 560	46 945	49 560
	floarea soarelui	tone	2 014	2 410	1 700	1 920	1 085
	Soia	tone	80	36	-	-	-
	Cartofi	tone	2 350	3 030	2 930	4 075	1 170
	Legume	tone	2 565	1 661	1 056	3 255	2 035
	fructe și pomușoare	tone	13 344	9 752	8 552	7 590	12 980
	struguri	tone	36 010	19 590	27 300	39 770	44 400
	vite și păsări în masă vie	tone	3 950	3 341	6 110	5 560	5 600
	Lapte	tone	10 282	9 115	5 016	6 275	6 450
	Ouă	mii. buc.	2 927	3 150	3 260	5 010	5 100
	Lână	tone	20,5	20,5	20,5	20,5	30
4.	Suprafețele însemănțate cu culturi agricole:						
	culturi anuale	ha	17 596	15 146	13 098	11 469	16 289
	Vii	ha	7 685	7 701	7 709	7 714	8 259
	Livezi	ha	3 261	3 261	3 332	3 343	3 361
5.	Sădit vii	ha	367	156	103	79	150
6.	Sădit livezi	ha	131	86	73	54	85
7.	Efectivul de vite și păsări						
	Bovine	capete	5 072	5 114	3 883	3 208	3 300
	Porcine	capete	12 802	15 951	12 503	8 981	9 000
	ovine și caprine	capete	9 190	8 977	7 896	7 161	7 500
	cabaline	capete	1 370	1 322	1 336	1 152	1 165
	Păsări	capete	434 293	476 591	662 747	563 156	526 775
8.	Producția medie de lapte de la o vacă	Kg	2 115	2 560	2 430	2 550	2 600
9.	Producția medie de ouă pe o găină ouătoare	buc.	250	250	220	245	250
10.	Spor zilnic a bovinelor de la îngrășare	gr	240	240	250	275	310
11.	Spor zilnic a porcinelor de la îngrășare	gr	275	275	280	320	320

Situația din tabel se datorează:

- stării satisfăcătoare a culturilor cerealiere;
- revitalizării ramurii viticulturii începând cu a. 2004, dar și reducerii volumului acesteia în anul 2009 din cauza prețurilor mici la struguri și lipsa pieței de desfacere a vinului, astfel, în anul 2009 au crescut suprafețele de vii nelucrate cu 9% în comparație 2008;
- stării dificile a pomiculturii: necorespunderii cerințelor agrotehnice a stării fitosanitare (adică tot ceea ce ține de protecția plantelor). Cu toate acestea, în ultimii 5 ani s-au sădit plantații noi de livadă pe o suprafață de 418 ha;
- roadelor mult mai mari din ramura legumiculturii în 2008 față de 2007 ca urmare a extinderii suprafețelor de teren protejat, dar, și micșorării în 2009 a suprafețelor cu legume din cauza surplusului de legume importate pe piața internă;
- micșorării producției de lapte în legătură cu micșorarea efectivului de vaci, dar și creșterii producției vitelor și păsărilor, precum și producției de ouă în 2009 față de 2008;
- concentrării producției animaliere în sectorul individual - gospodăriile populației și gospodăriile țărănești - și apariției oportunităților de trecere la înșămânțarea artificială a vitelor cu material seminal de la reproducătorii cu potențial genetic înalt (în prezent în raion activează 28 astfel de puncte);
- nivelului jos de asigurare cu tehnică agricolă și învechirii parcului de mașini și tractoare, și imposibilității proprietarilor deținători de terenuri agricole de a procura tehnică nouă.

Astfel, raionul Strășeni are un potențial agricol destul de înalt, însă, capacitatea de prelucrare a produselor agricole este scăzută, datorită tehnologiilor învechite și fragmentării suprafețelor arabile în porțiuni mici. Mai mult, potențialul economic scăzut al întreprinderilor agricole și gospodăriilor țărănești, managementul inefficient al exploatării agricole au determinat subdezvoltarea sectorului de prelucrare a produselor agricole.

Cu referire la orașul Strășeni. Nivelul mecanizării gospodăriilor agricole acoperă 50% din necesarul de mașini și tractoare agricole. În proprietatea agenților economici din oraș sunt în prezent: Tractoare –15 unități, dintre care doar 3 unități au fost procurate în ultimii 5 ani; Mașini – 17 unități, toate fiind mai vechi de 5 ani; Combine – 4 unități, toate fiind mai vechi de 5 ani. Tehnica agricolă este, în general, uzată fizic și moral, insuficient numeric în practicarea unei agriculturi performante.

În prezent, pentru prelucrarea producției agricole, localitatea dispune de: 2 mori de porumb și grâu; oloiniță; brutărie; uscătorie de fructe; 2 frigidere pentru păstrarea produselor agricole, cu capacitatea de 500 tone; Fabrici pentru prelucrarea strugurilor.

În general producția agricolă este realizată pe piața internă a Republicii Moldova în proporție de 60%, și anume: culturile tehnice – orașele Strășeni, Chișinău, cerealele – orașul Strășeni, Chișinău, Bălți, fructele și legumele - Strășeni, Bălți, Chișinău; iar 40% din producția agricolă este realizată pe piața externă.

Majoritatea suprafețelor de vii și livezi sunt plantate cu mai mult de 20 ani în urmă. Aceste soiuri nu îndeplinesc la zi solicitările peții și necesită a fi reînnoite. Astfel, cantitatea cea mai mare de fructe este realizată la întreprinderile de prelucrare.

Principalii agenți economici ce activează în agricultură sunt: Creșterea producției agricole – SRL „Secrieru”, GT „Bacarji”; Prelucrarea producției agricole – SRL „Vin Select”, SA „Plai-Fruct”; Prestarea serviciilor – ÎL „Ceaglei”; Comerț – URECOOP, ASECOOP, SRL „Premium Consum”.

Restul agenților economici desfășoară o activitate pe principiu de familie, ocupația de bază fiind prelucrarea cotelor personale de pământ în proporții mici. Aceste gospodării țărănești nu sunt potențiale pentru finanțare dat fiind faptul că sunt slab dezvoltate și nu dispun de gaj suficient.

Serviciile. Sectorul de servicii în raionul Strășeni este în mare parte reprezentat de comerțul cu amănuntul, volumul căruia a crescut continuu până la criza din 2009, după care acesta s-a diminuat cu 4,1%. În structura serviciilor cu plată prestate populației ponderea cea mai mare o dețin serviciile

comunale, poșta și comunicații și serviciile de alimentație publică. În raion există atât companii de transport a mărfurilor, cât și a pasagerilor. Transportul de pasageri este efectuat în mare parte de întreprinderi individuale și societăți cu răspundere limitată. S-a majorat volumul serviciilor prestate populației de către agenții economici din sectorul privat și mixt cu participarea capitalului străin și s-a diminuat volumul serviciilor cu plată prestate de către instituțiile cu formă de proprietate publică pe parcursul anilor 2008-2009.

Vânzări cu amănuntul. În anul 2009, au fost comercializate mărfuri de consum în valoare de 251 223,2 mii lei, înregistrând o descreștere de 4,1% comparativ cu anul 2008. În structura vânzărilor de mărfuri cu amănuntul partea cea mai considerabilă îi revine mărfurilor nealimentare, ceea ce constituie 52,67%.

Tabelul 4. Sectorul serviciilor în raionul Strășeni, 2009

Indicatori, 2009	Mii lei
Comercializarea mărfurilor de consum, total	251 223,2
Servicii prestate populației	137 037
Lucrări de antrepriză	39 700

Sursa: BNS

Servicii prestate. În perioada anului 2009, populației i-au fost prestate servicii contra plată în valoare de 137 037 mii lei, rezultând în condiții comparabile de prețuri o descreștere de 4,8 % comparativ cu anul 2008. Totodată, volumului de servicii cu plată prestate populației s-a realizat pe seama activității desfășurate de agenții economici din sectoarele: mixt (public+privat) - 3,57% din total servicii prestate, privat - 45,76%, mixtă (cu participare străină) - 25,49%. În sectorul public - 25,17%.

Lucrări de antrepriză. În anul 2009 întreprinderile și organizațiile în antrepriză au efectuat lucrări de construcții-montaj în valoare de 39,7 mln. lei (în prețuri curente), ceea ce reprezintă o descreștere față de anul 2008 cu 52%. În structura lucrărilor executate predomină efectuarea lucrărilor la construcții noi, realizate în volum de 51,5%. Reparațiilor curente le-au revenit 48,5% din volumul total al lucrărilor în antrepriză executate. După structura lucrărilor în antrepriză, pe forme de proprietate ale organizațiilor, executate în 2009, volumul principal de lucrări a fost realizat de către agenții economici cu forma de proprietate privată.

Transportul de mărfuri și pasageri. În 2009 au fost transportate mărfuri în cantitate de 37,1 mii tone (ceea ce este cu 23% mai mic decât în anul 2008). Parcursul mărfurilor în anul 2009 constituie 45,9 mln. tone/km sau cu 0,5% mai mult față de perioada anul 2008. Transportul de pasageri cu microbuze a reflectat 1 539, 9 mii pasageri transportați în anul 2009 (sau aproape 60% mai mult decât în anul 2008) și un parcurs al pasagerilor de 31,6 mln. Pasageri-km (sau 17% mai mult ca în anul 2008).

Potențialul de resurse pentru parc industrial

În contextul creării parcului industrial, reflectăm oportunitatea de dezvoltare a acestuia în diverse direcții, inclusiv a industriei de prelucrare a producției agricole, de fabricare a echipamentului și uneltelor agricole și de deservire tehnologică a complexului agroindustrial. Această afirmație se bazează pe:

- infrastructură industrială complexă existentă în raion, care beneficiază de activități din ramuri economice cu o pondere de importanță națională, cum ar fi: industria vinicolă (cu pondere foarte ridicată în producția țării), industria conservelor, ramura de panificație, producția cărnii;
- majorarea diversificării ramurii agricole, care îmbină sectoare de cultivare strugurilor, sectorul zootehnic (creșterea vitelor, păsărilor, porcine) și cultivarea produselor vegetale;
- nivelul înalt de fertilitate a solului;
- necesitatea de mecanizare și de deservire a complexului agricol, caracterizată de insuficiența stațiilor tehnologice de deservire și de învechirea utilajelor agricole existente;

- tendențele de creștere anuală a producției agroindustriale și ponderea mare a livrărilor acesteia pe piață externă.

Valorificarea ramurilor menționate mai este, totodată, argumentată prin dezvoltarea substanțială și tendința continuă de creștere a sectorului de vânzări cu amănuntul în raion și ponderea însemnată a produselor alimentare în acest sector.

Beneficii scontate pentru raion

Valorificarea acestor ramuri în cadrul parcului industrial, va condiționa:

- extinderea numărului de întreprinderi în raion și, respectiv crearea noilor locuri de muncă,
- modernizarea și susținerea complexului agricol al regiunii prin valorificarea ramurilor industriale menționate,
- majorarea producției industriale și, respectiv, agricole a localității și a raionului
- majorarea exporturilor, și atractivității investiționale datorită majorării volumului de vânzări în ramuri,
- extinderea comercializării locale a produselor agricole și industriale,
- depolarizarea activităților economice în Republica care sunt concentrate preponderent în municipiul Chișinău,
- sporirea veniturilor angajaților și majorarea nivelului de trai al populației din regiune.

2.1.2. Analiza activității regionale a întreprinderilor

Dezvoltarea activităților antreprenoriale este unul din obiectivele principale al dezvoltării regionale în RDC. În perioada 2004-2008 numărul întreprinderilor s-a mărit cu 43%. Creșterea numărului de întreprinderi s-a înregistrat pe toate tipurile de întreprinderi, cu excepția celor mijlocii, numărul cărora s-a redus cu 19%. O explicație a acestui fenomen este faptul ca creșterea numărului întreprinderilor s-a produs din contul micro-întreprinderilor. Totodată cu 11% s-a redus numărul locurilor de muncă, în principal, din contul întreprinderilor mijlocii și mari. Cu toate ca numărul întreprinderilor este în creștere permanentă, gradul de localizare a întreprinderilor este destul de redus și în 2008 a constituit 54 de întreprinderi la 10 000 locuitori, ceea ce este de două ori mai mic decât nivelul mediu național.

De asemenea, distribuția spațială a vânzărilor întreprinderilor este neuniformă, diferențele între raioane fiind de zeci de ori.

Strășeni se include în zonele cele mai active din punct de vedere economic unde activează peste 65 de IMM-uri raportate la 10 000 de locuitori. Sectorul IMM constituie 98% din totalul de întreprinderi și angajează 62% din salariați. Peste 73% din totalul întreprinderilor sunt micro-întreprinderile. Ele angajează 14% din totalul salariaților și realizează 7% din cifra totală de afaceri.

Tabelul 5. Indicii activității regionale a întreprinderilor

Indicatori	RDC	Raionul Strășeni
Număr de IMM la 10 000 locuitori, 2008	52,84	65,46
Microîntreprinderi (0-9 angajați), %	74,29	73,29
Întreprinderi mici (10-49 angajați), %	21,05	21,87
Întreprinderi mijlocii (50-249 angajați), %	4,65	4,84
Dinamica numărului de angajați din industrie în 2007 (2004=100) (%)	96,6	94,1
Dinamica numărului întreprinderilor industriale în 2007 (2004=100) (%)	100	100
Dinamica numărului întreprinderilor în servicii în 2007 (2004=100) (%)	136,9	149,8
Dinamica numărului întreprinderilor în agricultura în 2007 (2004=100) (%)	103,6	136,1
Ponderea numărului întreprinderilor în agricultura care generează pierderi în 2007, (%)	45,57	36,7

Potențialul de resurse pentru parc industrial

Includerea regiunii analizate în zonele cu cea mai mare activitate economică din țară, determină creșterea continuă a numărului de întreprinderi în regiune, ceea ce reflectă potențialul de încadrare a acestora în cadrul parcului industrial, mai cu seamă din rândurile IMM-lor care dețin partea cea mai semnificativă din totalul întreprinderilor din regiune.

Beneficii scontate pentru raion

Beneficiile se vor reflecta în majorarea ulterioară a locurilor de muncă, creșterea în continuare a numărului de întreprinderi per total, creșterea numărului de întreprinderi în industrie și, drept consecință a îmbunătățirii situației din ramura agricolă, diminuarea numărului de întreprinderi agricole care produc pierderi în regiune. Totodată, reducerea locurilor de muncă din cadrul întreprinderilor mari în regiune, va putea fi compensată prin încadrarea personalului respectiv pe teritoriul parcului care va fi creat.

2.1.3. Analiza bugetului raional

În scopul realizării prevederilor Programului de acțiuni privind dezvoltarea social-economică a raionului s-au întreprins un șir de acțiuni în vederea stabilizării situației financiar-bugetare. Bugetul raionului pe anul 2008 a fost stabilit la partea de venituri în sumă de 124 754 mii lei și la cheltuieli în sumă de 125 254 mii lei. Pe parcursul anului bugetar au fost operate modificări atât la partea de venituri cât și la partea de cheltuieli. Prin urmare, prevederile definitive la partea de venituri pe toate componentele au constituit 138 418 mii lei. Conform situației din 01 ianuarie 2009, bugetul a fost executat în volum de 139 196 mii lei, ceea ce constituie 100,5% din preconizările perioadei de gestiune. Comparativ cu perioada anului 2007 au fost acumulate venituri cu 1 809 mii lei mai puțin. Suma datoriilor creditoare a instituțiilor din sectorul bugetelor la situația din 01.01.2009 alcătuiește 8 153 mii lei și suma datoriilor debitoare constituie 703 mii lei. Comparativ cu indicii anului 2007 datoriile sau majorat respective cu 2 026 mii lei și 408 mii lei. Restanțe la plata salariilor angajaților din sfera bugetară pe perioada 2007-2008 nu sunt înregistrate.

Tabelul 6. Executarea bugetului Strășeni venituri pe impozite, taxe și plăți de bază, 2007-2008

Categorii	2008	% 2008/2007
Total general venituri inclusiv:	139 196	117
Transferuri din bugetul de stat	104 003	127
Venituri proprii total din ele:	35 194	95
Impozite pe venit din salariu și alt venit	15 660	120
Impozit pe venit din activitatea de întreprinzător	6 222	58
Impozit funciar	2 669	97
Impozit pe bunuri imobiliare	941	131
Taxa de folosire a drumurilor	707	139
Taxa pentru resurse naturale	870	68
Taxa de licență	309	56
Plăți pentru arenda terenurilor	565	105
Taxa pentru patente de întreprinzător	296	97
Taxa pentru amenajarea teritoriului	438	107
Taxa pentru amplasarea unităților comercial, prestări servicii	572	129
Încasări mijloace speciale	4 632	123
Venituri fondurilor speciale	36	199
Alte încasări pe impozite, taxe și plăți	1 275	69

Sursa: Informația privind situația social-economică în raionul Strășeni (ME)

Tabelul 7. Executarea bugetului raional partea de cheltuieli pe anul 2008 (mii lei)

Categorii	Executat	% executat / plan
Servicii de stat cu destinație generală	13 025	95,0
Apărarea națională	502	97,2
Menținerea ordinii publice și securitatea națională	4 139	99,4
Învățământul	86 134	96,3
Cultura, arta, sport și acțiuni pentru tineret	8 276	92,2
Ocrotirea sănătății	3 037	98,5
Asigurare și asistență socială	10 662	96,5
Agricultura, gospodăria silvică, piscicolă și apelor	2 183	95,1
Industria și construcții	-	-
Transporturi, drumuri, comunicații și informatică	1 830	74,1
Gospodăria comunală și de exploatare a fond. de locuințe	8 118	91,0
Complexul pentru combustibil și energie	339	96,1
Alte servicii legate de activitatea economică	-	-
Cheltuieli neatribuite la alte grupuri principale	2 350	67,5
Creditarea netă	-64	-
Total cheltuieli	140 531	94,6

Sursa: Informația privind situația social-economică în raionul Strășeni (MEC)

Analiza capacităților autorităților publice locale pentru dezvoltare a scos în evidență existența unor posibilități financiare minime. În perioada 2004-2008 volumul mediu al cheltuielilor publice pe cap de locuitor în RDC a constituit doar circa 1 160 lei sau puțin peste 100 USD/75 Euro. Raionul Strășeni se încadrează aici cu un nivel aproximativ de această medie.

Potențialul de resurse pentru crearea parc industrial

În contextul compartimentului buget public, putem reflecta latura pozitivă a alocării resurselor financiare însemnate pentru învățământ, ceea ce contribuie la pregătirea și perfecționarea cadrelor tinere, care ar putea fi angajate de către potențialele întreprinderi de pe teritoriul parcului industrial.

Beneficii scontate pentru raion

Considerăm crearea parcului industrial va permite argumentarea și sporirea mijloacelor financiare care în prezent sunt insuficiente sau chiar lipsesc în bugetul local și care vor servi pentru susținerea activităților din cadrul parcului, inclusiv prin modernizarea infrastructurii existente de transport și drumuri, care vor condiționa beneficii la nivel de raion prin îmbunătățirea condițiilor de viață a populației.

2.1.4. Participarea în proiecte raionale și naționale

Întru cunoașterea profundă a problemelor de interes raional din domeniul economic, social și soluționarea acestora, s-a constatat participarea raionului în elaborarea planurilor teritoriale, naționale:

- Programe locale, de dezvoltare social –economică pentru anii 2005-2015 în contextul programului Național „Satul Moldovenesc”;
- Programul de dezvoltare social –economică a raionului Strășeni pentru anii 2008-2011;
- Planului de amenajare a teritoriului raionului Strășeni;
- Planul teritorial de acțiuni pentru ocuparea forței de muncă pe anul 2009
- Programul raional de eradicare a tulburărilor prin deficit de iod;
- Programul teritorial de imunizări,
- Programul teritorial de profilaxie și combatere a hepatitelor virale B,C și D, control și profilaxie a HIV/SIDA/BTS sau tuberculozei, etc.

O atenție sporită se acordă consolidării relațiilor de colaborare și conlucrăre eficientă a celor 3 structuri:

- la nivel local – primăriile, consiliile locale;

- la nivel raional – Consiliul raional, președintele raionului, serviciile descentralizate și desconcentrate în teritoriu;
- la nivel central – Parlament, Guvern, ministere, departamente, agenții.

Potențialul de resurse pentru crearea parc industrial

Activitatea organizatorică este o direcție prioritară în activitatea autorității publice locale de nivelul doi. Permanent se organizează seminare, întruniri, consfătuiri, mese rotunde cu participarea primarilor, reprezentanților serviciilor descentralizate și desconcentrate în teritoriu, funcționari publici din primării. Astfel, în anul 2009 s-au organizat, spre exemplu: 1 întrunire și 7 seminare cu participarea primarilor unităților administrativ-teritoriale, secretarilor consiliilor locale, funcționarilor publici cu diferite tematici: "Acțiunile notariale", „Atribuțiile autorităților administrației publice locale la alegerile parlamentare în anul 2009", "Dezvoltarea Parteneriatului Public - Privat". Evident că aceste activități enumerate mai sus constituie premise pentru crearea parcului industrial în regiune, mai cu seamă datorită oferirii asistenței în dezvoltarea cadrului de parteneriat public-privat în interiorul parcului.

Beneficii scontate pentru raion

Impactul benefic al implicării autorităților locale în dezvoltarea parteneriatelor și proiectelor în regiune va fi valorificat și majorat de crearea parcului și va rezulta în primul rând în dezvoltarea spiritului de întreprinzător în populația regiunii, dar și în ameliorarea atractivității investiționale a regiunii și sporirea posibilităților de atragere a investițiilor străine în teritoriu.

2.2. ANALIZA CLIMATULUI INVESTIȚIONAL

Activitatea antreprenorială este destul de intensă în raionul Strășeni. Există 258 întreprinderi raportoare sau 4,25 întreprinderi per 1000 locuitori, ceea ce este peste media regională. Avantajele raionului au permis dezvoltarea businessului astfel încât baza impozabilă să fie peste media regiunii. Veniturile proprii ale raionului per capita sunt de 385 lei, ușor peste media regională. Respectiv dependența de transferurile de la bugetul de stat este sub media regională, dar încă înaltă – 74,7%.

Investițiile în 2008 au fost aproape egal distribuite în următoarele sectoare: agricol, industria prelucrătoare, construcții, energie electrică, apă și gaze și transporturi și comunicații (**Figura 4. Strășeni: investiții private per capita, lei**).

Dar și conform performanței investiționale curente raionul Strășeni se plasează foarte favorabil în prima jumătate a ratingului pe raioane pe locul 10, în 2008 investițiile private per capita fiind mult mai înalte comparativ cu media pe regiune (**Figura 4**). Ceea ce coboară raionul Strășeni în ratingul total este Dinamica Performanței Investiționale, unde raionul este pe locul 34 din 38. Astfel, în pofida nivelului înalt a investițiilor în 2008, istoric acestea nu s-au majorat cu o rată suficient de înaltă pentru a concura cu alte raioane din țară.

Figura 4. Strășeni: investiții private per capita, lei

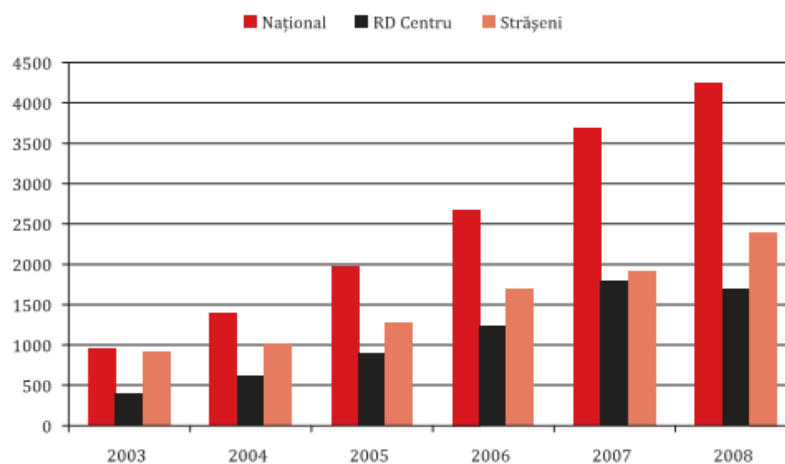
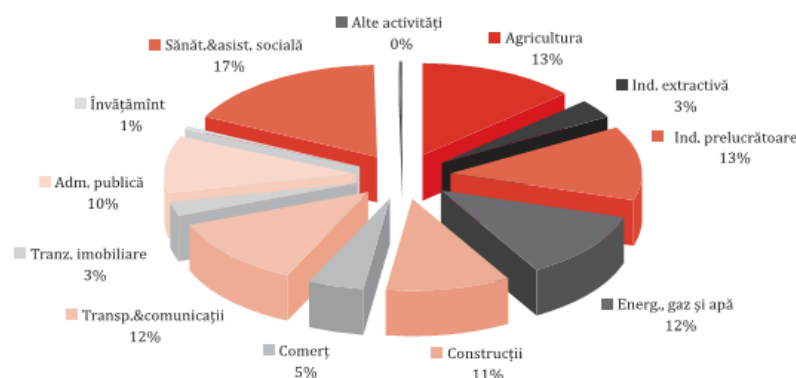


Figura 5. Raionul Strășeni: structura investițiilor pe tipuri de activități economice, 2008, %



În raion există 31 întreprinderi cu capital străin, un indicator foarte înalt pentru republică, acestea fiind întreprinderi medii cu capital mediu de cca. 1 843 mii lei per companie. Astfel, în 2008 soldul investițiilor străine a fost de 57 milioane lei, sau 625 lei per capita, ceea ce este echivalent cu 33% din media regiunii.

În anul 2009 volumul investițiilor în capitalul fix a constituit 91 mln. lei în prețuri curente, sau cu 65% mai puțin față de anul precedent. Analiza structurii investițiilor în capital fix pe forme de proprietate demonstrează, că intensificarea activității investiționale a fost determinată, în temei, de întreprinderile proprietății publice, cărora le revine cca. 58,5% din volumul total al investițiilor în capitalul fix. Cota întreprinderilor din sectorul privat în volumul total al investițiilor în capitalul fix constituie 24,1%. În anul 2009, sursele principale de finanțare a activității investiționale au fost: mijloacele proprii ale agenților economici și a populației – 31,7%; ale bugetului de stat – 28,1%; investițiile străine – 23,1%.

Potențialul de resurse pentru crearea parc industrial

Proximitatea geografică față de municipiul Chișinău creează un efect de eliminare a investițiilor locale. O serie de avantaje competitive evidente ale capitalei în comparație cu raionul Strășeni determină mai multe companii mari să renunțe la investiții în acest raion în favoarea Chișinăului. Cu toate acestea, raionul Strășeni continuă să aibă un înalt rating investițional la nivel de țară, ceea ce, evident este un avantaj major pentru crearea parcului propus. În același timp, proximitatea regională față de capitală ar putea fi tratată și ca avantaj investițional, în special pentru companiile de producere, prelucrare a materiei prime, de depozitare, cât și colectare organizată a materiei prime agricole. Totodată, în contextul creării parcului industrial, grație proximității de capitală, mai multe companii pot să-și plaseze subdiviziunile sau să-și delocalizeze integral activitatea în Strășeni. În prezent, spre exemplu, circa 40% din toate companiile care efectiv activează în raion fie își au sediul în Chișinău, fie fondatorii sunt din capitală.

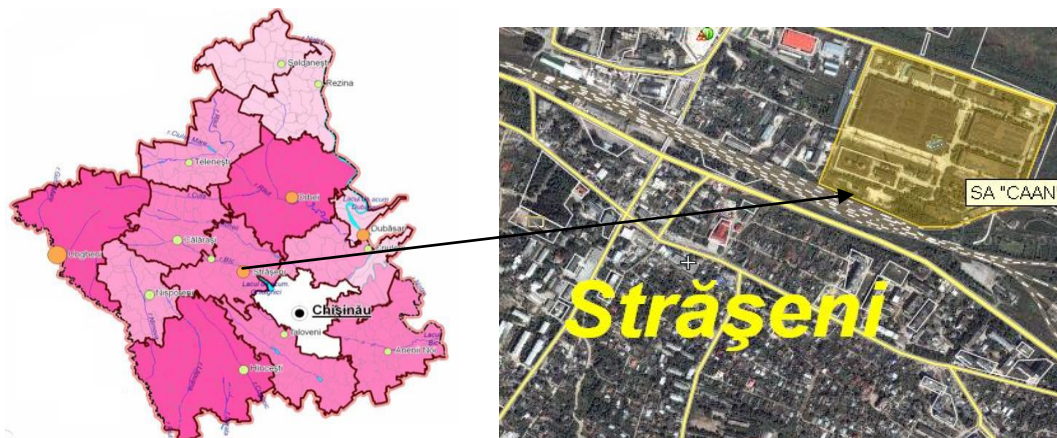
Beneficii scontate pentru raion

Crearea parcului va permite, în viziunea noastră, sporirea investițiilor străine, prin extinderea activităților industriale în raion, ceea ce evident va îmbunătăți vizibilitatea investițională a regiunii și va permite promovarea transparenței la nivel de raion, dar și pe plan național a proiectelor investiționale care vor fi valorificate. De asemenea considerăm un beneficiu dezvoltarea cadrului de parteneriat dintre investitorii și autoritățile locale din regiune. Mai mult de atât, esențial este ca companiile ce activează deja pe teritoriul S.A. „CAAN” au activități bine puse la punct, iar transformarea întreprinderii în parc industrial ar impune un flux suplimentar de capital și va oferi posibilități suplimentare de investire. Odată cu crearea parcului industrial se vor crea și utilitățile necesare (care de altfel la moment fie lipsesc, fie costurile acestora depășesc 15% din costul vânzărilor). Creare de utilități va genera costuri mai mici pentru întreprinderile rezidente, respectiv o diminuare de costuri și posibilități majorate de efectuare a investițiilor care sunt pasibile de crearea de locuri noi de muncă.

2.3. Organizarea administrativ-teritorială

Societatea pe acțiuni „CAAN” (Compania de închiriere a activelor neutilizate) este situată în orașul Strășeni, parte componentă a raionului Strășeni (**Figura 6. Amplasarea raionului Strășeni și S.A. „CAAN” în cadrul RDC**). Totodată, raionul Strășeni este parte componentă a Regiunii de Dezvoltare Centru.

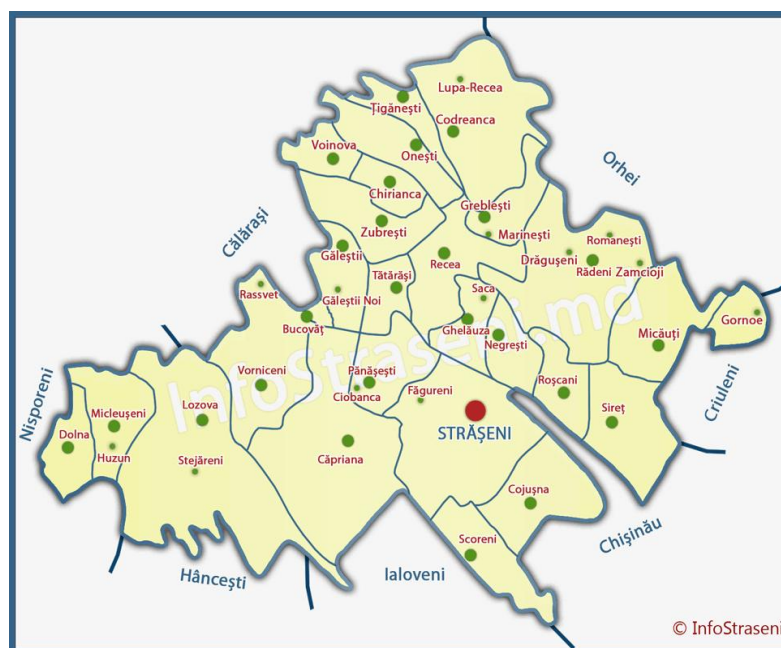
Figura 6. Amplasarea raionului Strășeni și S.A. „CAAN” în cadrul RDC



Este de accentuat amplasarea nemijlocită a raionului analizat de municipiul Chișinău (la 23 km depărtare de acesta în direcția Nord-Vest) (**Figura 6. Amplasarea raionului Strășeni și S.A. „CAAN” în cadrul RDC**). Pe lângă această vecinătate, raionul Strășeni are hotare comune cu raioanele: Călărași (direcția Nord-Vest), Nisporeni (Vest), Hâncești (Sud-Vest), Ialoveni (Sud), Criuleni (Est) și Orhei (Nord-Est).

Raionul Strășeni are o suprafață totală de 729,31 km² (ceea ce reprezintă aproximativ 7% din suprafața RDC, care constituie 10.636 km²). Raionul este compus din 39 localități dintre care: 2 orașe (Strășeni (oraș-reședință a raionului) și or. Bucovăț), 25 comune și 12 sate (**Figura 7. Harta localităților raionului Strășeni**). În cadrul raionului analizat, orașul Strășeni are o suprafață de 60,82 km² (sau 8,3% în cadrul raionului).

Figura 7. Harta localităților raionului Strășeni



Sursa: www.infostraseni.md

Potențialul de resurse pentru parc industrial

În cadrul de analiză menționat, considerăm oportună amplasarea noului parc industrial pe teritoriul S.A. „CAAN” prin prisma următoarelor aspecte:

- raionul Strășeni, din punct de vedere geografic se află în centru RDC, orașul reședință fiind el însuși în centrul regiunii administrative a raionului ceea ce asigură căi de comunicații cu toate teritoriile administrative;
- amplasarea parcului industrial la 23 km depărtare de mun. Chișinău îi atribuie o atractivitate sporită din punct de vedere al investitorilor din moment ce piața mun. Chișinău este cea mai dezvoltată piață de desfacere din republică.

Beneficii scontate pentru regiune

După cum se vede, amplasarea parcului industrial pe teritoriul Societății pe Acțiuni „CAAN” este mai mult decât avantajoasă, acesta având acces direct și legătură cu nu mai puțin de 7 raioane, inclusiv municipiul Chișinău – principalul centru economic al țării.

2.4. Analiza mediului socio-economic

2.4.1. Analiza situației demografice

Populația raionului constituie 91,5 mii persoane (8,5% din populația RDC, care este de 1 065 mii persoane). Satele cu o populație mai mare de 5 000 locuitori: Cojușna, Lozova, Vorniceni și Sireți. În cadrul raionului analizat, orașul Strășeni are o populație de 21 867 locuitori (cota de 20% în cadrul raionului).

Raionul Strășeni dispune de o distribuție a populației în favoarea părții feminine (51%) și în favoarea locuitorilor încadrați în mediul rural (75,1%), precum și de o densitate medie a populației peste media regională (125,5 locuitori / km² față de 100,2 în total pe RDC). Mișcarea naturală a populației din raion denotă creșterea nesemnificativă pe raion în mărime de 0,1 la 1 000 locuitori, iar ponderea populației rurale este peste media regională, și anume de 75,5% în comparație cu 60,8% (vezi **Tabelul 8. Date demografice generale**)

Tabelul 8. Date demografice generale

Indicatori	RDC	Raionul Strășeni
Populația, mii persoane, 1 ianuarie 2009	1 065	91,5
- populația rurală, %	60,8	75,1
- populația urbană, %	29,1	24,9
Densitatea medie a populației 01.01.2009, locuitor/km²	100,2	125,5
Procentul populației feminine, 01.01.2008, %	51,1	50,9
Procentul populației urbane, 01.01.2008, %	20,1	24,9
Mișcarea naturală a populației la 1000 locuitori, 01.01.2008	-0,7	0,1

Sursa: BNS

Cu referire la orașul Strășeni, numărul total al locuitorilor constituie 21 867 persoane (datele anului 2008, Planul de dezvoltare economică a orașului Strășeni), care sunt divizați pe grupe, în funcție de sex: femei – 11 145 persoane, (51%); bărbați – 10 722 persoane (49%) și în funcție de vârstă: până la 18 ani – 4 274 persoane, (19,5%); de la 18 până la 60 ani – 15 625 persoane, (71,5%); de la 60 ani – 1 968 persoane, (9%). Conform datelor recensământului din 2004, populația orașului era în număr de 18 320 persoane. Astfel, se atestă o tendință de creștere a populației orașului în ultima perioadă, în mare parte cauzată de creșterea natalității, dar și datorită întoarcerii unor categorii de persoane ce au lucrat peste hotare (în special din Federația Rusă). Orașul Strășeni, ca și majoritatea localităților din Republica Moldova se confruntă cu problema emigrării populației peste hotare în căutarea unui loc de muncă mai bine plătit. Prin urmare, circa 2 884 persoane sunt plecate temporar din localitate, iar 43 persoane sunt plecate pentru o perioadă mai mare de un an sau chiar definitiv.

Potențialul de resurse pentru parc industrial

Din datele menționate anterior se constată că pentru activitatea parcului industrial, esențial este disponibilitatea forței de muncă atât în or. Strășeni, care la moment dispune de o populație activă de peste 15 mii persoane, precum și a celei din raion care numără puțin peste 95 mii persoane. Un factor pozitiv pentru activitatea parcului industrial S.A.„CAAN” este și faptul că procesul migraționist este unul foarte lent, ceea ce denotă posibilitatea ca persoanele angajate să nu fie pasibile de riscul migrației voluntare – factor esențial proiectelor investiționale ale oricărei entități economice.

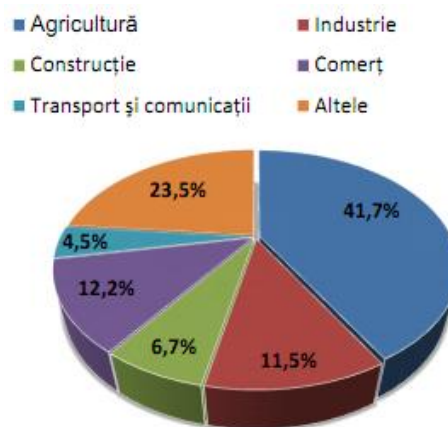
Beneficii scontate pentru regiune

Transformarea companiei S.A.„CAAN” în parc industrial va transpune un impuls pozitiv de siguranță pentru populația locală și, prin intermediul investițiilor ulterioare planificate va conduce la o dispersare a conglomeratului de activități concentrate în municipiul Chișinău către localitățile rurale și orașele din regiune, astfel activitatea economică devenind mai puțin polarizată.

2.4.2. Analiza forței de muncă

Numărul populației economic active în totalul RDC constituie aproximativ 65% din numărul total al populației pe regiune. Din aceștia circa 51% sunt angajați activ în câmpul muncii. 41% din populația activă lucrează în domeniul agriculturii, care în mare parte este o agricultură de subzistență (**Figura 8. Structura populației angajate în RDC, 2007**).

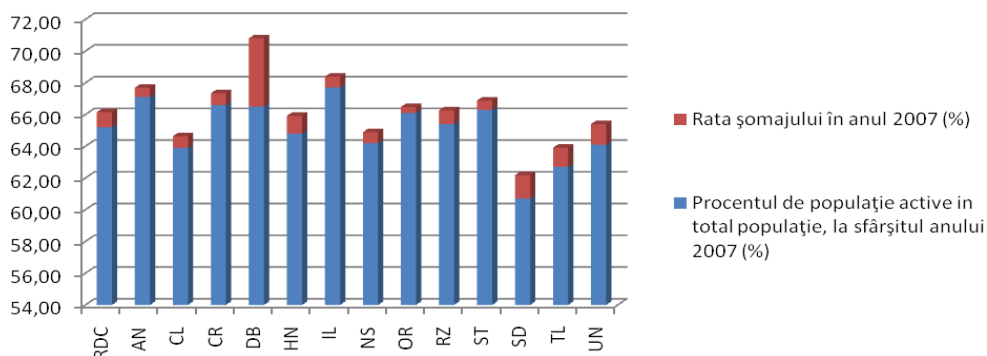
Figura 8. Structura populației angajate în RDC, 2007



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

În totalul regiunii se evidențiază nivelul peste medie a raionului Strășeni la compartimentul populație activă (66,3 %) și una dintre cele mai mici rate a șomajului în raionul dat -0,58%, locul II după raionul Orhei cu 0,38% (**Figura 9. Populația activă și rata șomajului în RDC**) Aceasta se explică prin proximitatea față de municipiul Chișinău, unde sunt angajați mulți locuitori ai raionului.

Figura 9. Populația activă și rata șomajului în RDC



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

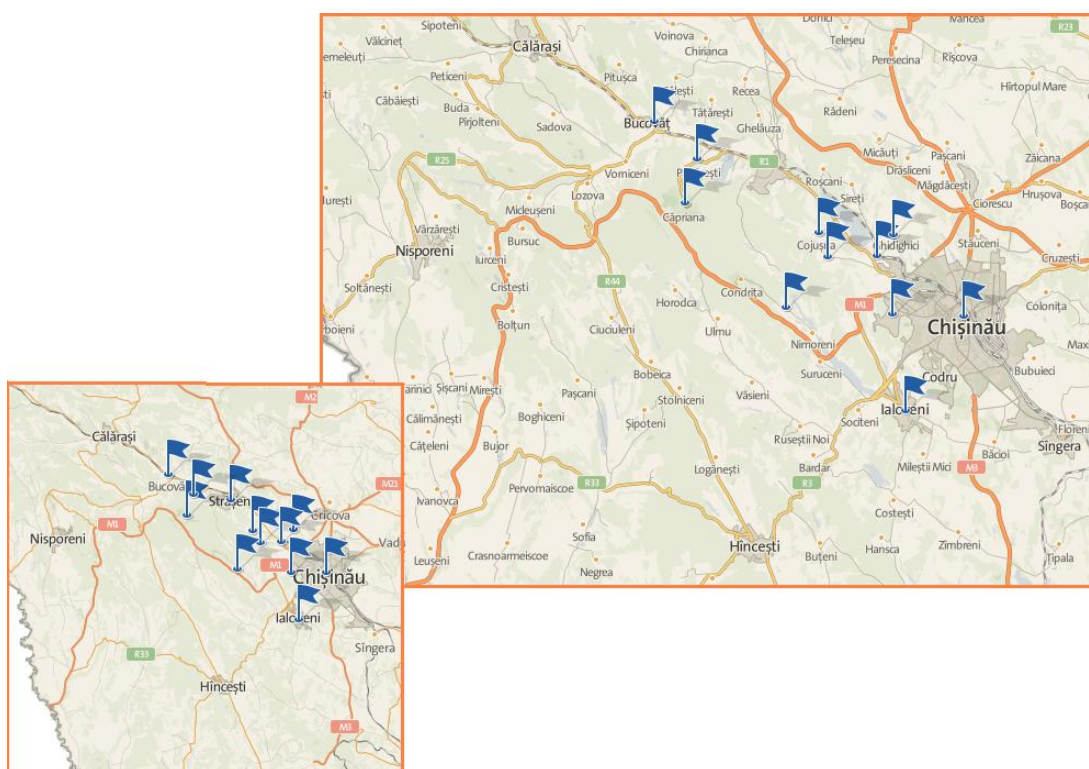
Cu referire la raionul Strășeni, populația economică activă este de 51 326, ceea ce constituie 57,77 % din totalul populației. Numărul populației ocupate în economie este de 49 992, respectiv 1.334 persoane neîncadrate oficial în câmpul muncii.

Activitatea de bază a populației orașului este agricultura, în acest domeniu fiind antrenate circa 1 500 persoane, ceea ce constituie 63,8% din total populației apte de muncă; după care urmează, comerțul, unde sunt antrenați 350 persoane (14,9%) și industria prelucrătoare – 200 persoane (8,5%). Nivelul șomajului este unul mediu în comparație cu alte localități din R. Moldova. Astfel, sunt înregistrați 300 șomeri, ceea ce reprezintă 12,8% din populația aptă de muncă.

Repartizând populația după nivelul de studii în or. Strășeni (13.865 persoane cu studii) se poate de constatat următoarele: studii superioare – 2 247 persoane, (16,2%); studii medii speciale – 94 persoane (20,8%); studii medii incomplete (9 clase) – 8 735 (63%).

În vederea aprecierii potențialului forței de muncă pentru opțiunea creării parcului industrial în orașul Strășeni în baza S.A.„CAAN” s-a identificat un areal de cercetare total în raza a 30 km a localității (vezi **Figura 10. Arealul de cercetare al situației demografice.**).

Figura 10. Arealul de cercetare al situației demografice.



Sursa. www.point.md/map..

S-au delimitat proximitatea cu 11 localități importante din raionul Strășeni (or. Bucovăț, s. Cojușna, s. Pănășești, s. Căpriană), din raionul Ialoveni (or. Ialoveni, s. Malcoci) și din municipiul Chișinău (or. Chișinău, s. Ghidighici, or. Durlești, or. Vatra și s. Trușeni). Disponibilitatea totală a populației luând în considerație tendința de ocupare a populației din aceste raioane este prezentată în **Tabelul 9**. Disponibilitatea totală a populației în raza de 30 km a localității Strășeni, 2007.

Tabelul 9. Disponibilitatea totală a populației în raza de 30 km a localității Strășeni, 2007.

Localitatea	raionul	distanța de la or. Strășeni, km	nr. populației apte de munca, pers	populația prezenta - total, persoane	sub vârsta apta de munca	peste vârsta apta de munca
Căpriană	Strășeni	15	1 844	2 610	448	318
2 Bucovăț	Strășeni	13,39	1 245	1 771	267	259
3 Cojușna	Strășeni	11,8	4 511	6 542	1 248	783
4 Pănășești	Strășeni	9,7	2 321	3 525	784	420

5	Malcoci	Ialoveni	13	1 694	2 518	510	314
6	Ialoveni	Ialoveni	25	9 806	15 041	3 507	1 728
7	Ghidighici	mun. Chișinău	22,5	2 100	4 342	651	1 591
8	Vatra	mun. Chișinău	12,9	2 940	3 900	560	400
9	Durlești	mun. Chișinău	22,2	12 308	20 428	4 320	3 800
10	Trușeni	mun. Chișinău	19,2	5 804	8 290	1 176	1 310
11	Chișinău	mun. Chișinău	23	555 461	755 200	104 959	94 780
Total			600 034				

Sursa. BNS și calcule ProConsulting

Din analiza datelor prezentate în tabelul anterior, precum și din vecinătatea geografică în raza a 30 km a localității Strășeni cu principalele puncte stabilite, se identifică un potențial ridicat de forță de muncă disponibilă, care poate fi valorificat prin atragerea populației în cadrul parcului industrial creat.

Potențialul de resurse pentru parc industrial

Din datele menționate anterior se constată că populația este preponderent angajată în agricultură, ramură a economiei care aduce cele mai mici salarii, dar care continuă să dețină o pondere esențială în produsul intern brut al țării. Totodată, existența activității agricole în regiune va servi drept premisă pentru dezvoltarea industriilor de prelucrare și de suport a sectorului agricol în cadrul parcului industrial. Mai mult, datele reflectă nivelul de peste 20% persoanelor cu studii superioare, preponderent din orașul Strășeni. Acest este un factor pozitiv pentru activitatea întreprinderilor de pe teritoriul parcului industrial, acestea având suficiente resurse de muncă în vederea selectării candidaților pentru posturile de muncă disponibile.

Din **Figura 9. Populația activă și rata șomajului în RDC** se constată că numărul șomerilor oficial înregistrați în raionul Strășeni este la un nivel sub media locală, fiind unul din cele mai mici din regiune. Ar trebui de ținut cont totuși că aceștia sunt preponderent tineri neîncadrați în câmpul muncii, în timp ce marea majoritate a populației de la sate nu este dispusă să facă înregistrarea respectivă. Cu toate acestea, se constată astfel că disponibilitatea resurselor de muncă este un factor pozitiv pentru activitatea de dezvoltare ulterioară a parcului industrial, întreprinderile ce activează pe teritoriul lui având la dispoziție o piață destul de variată a forței de muncă.

Beneficii scontate pentru regiune

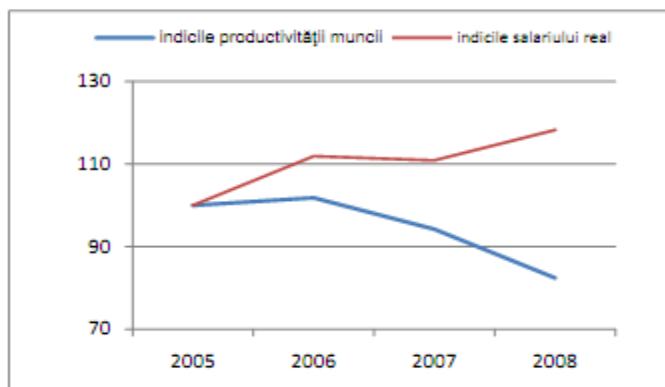
Din moment ce transformarea S.A. „CAAN” în parc industrial presupune nemijlocit și un influx de capital, iar ca urmare a acestui se așteaptă și o creștere a investițiilor, factori ce creează locuri noi de muncă, efectul nemijlocit resimțit se va axa pe o majorare a locurilor de muncă mai bine plătite, iar prin asta o îmbunătățire a nivelului de trai al populației.

2.4.3. Analiza bunăstării populației și productivității muncii

Existența unui număr mare de agenți economici în raionul Strășeni a determinat un nivel al salariului mediu lunar peste media regională în anul 2008 – 1 939 lei (cu 3% peste media regională, dar cu 23,3% sub media națională). Aceasta favorizează și un nivel al consumului peste media regională – 2 942 lei per capita în 2008. În structura cheltuielilor de consum prevalează cheltuielile alimentare (48%) și nealimentare (33%), serviciilor revenind 13%. Vom menționa ponderea redusă a cheltuielilor pentru sănătate (4% din total) și, în special, pentru educație - doar 1 leu pe lună, ceea ce este de 10 ori mai puțin ca în capitală.

În total pe RD Centru, în perioada 2005-2008 productivitatea muncii angajaților a scăzut esențial la fel și evoluția salariului real. În 2007-2008 productivitatea a avut un trend descrescător, iar salariul a continuat să crească (**Figura 11. Evoluția productivității și remunerării muncii în sectorul industrial al RDC, prețuri comparabile anul 2005=100%**). Aceasta se poate datora faptului că companiile din regiune încearcă să mențină forța de muncă existentă pentru a nu-i determina să emigreze în căutarea unui alt loc de muncă.

Figura 11. Evoluția productivității și remunerării muncii în sectorul industrial al RDC, prețuri comparabile anul 2005=100%



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

Datele recente din ianuarie-august 2010 reflectă salariul mediu lunar al unui lucrător din economia raionului Strășeni care a constituit 2 255 lei și s-a mărit față de perioada similară 2009 cu 7,3%. În sfera bugetară salariul mediu a constituit 2 238 lei și a crescut cu 11,7% față de 2009, în sectorul real – 2 336 lei și s-a mărit cu 6,6%. În cadrul acestei mărituri s-au evidențiat mai mult hotelurile și restaurantele, unde mărirea salariilor a fost de 75% (vezi tabelul de mai jos).

Tabelul 10. Remunerarea salariaților în raionul, Strășeni, 2010, ianuarie-august

Tipuri de activități	Ianuarie-august 2010, lei	Rata de creștere % față de 2009
Agricultura	1 358	108,9
Industria extractivă	4 220	85,3
Industria prelucrătoare	2 084	97,2
Energie electrică, termică, gaze, apă	0	0
Construcții	2 750	100,9
Comerț, reparații	2 033	109,4
Hoteluri, restaurante	2 031	174,9
Transport, telecomunicații	2 692	95,9
Activitate financiară	2 726	94,6
Imobiliare	2 399	111,1
Administrație publică	2 586	99,4
Învățământ	2 193	117,1
Sănătate și asistență socială	2 678	111,6
Alte activități servicii colective, sociale	1 593	100,9
Activități recreative, culturale, sportive	1 366	99,5

Sursa: Informație operativă privind remunerarea salariaților în raionul, Strășeni, 2010, BNS

Pentru orașul Strășeni situația este următoarea: conform datelor statistice, la sfârșitul trim. I – 2008 s-au constatat veniturile medii în dependență de domeniul de activitate. Astfel, venitul mediu pe cap de locuitor reprezintă: în cadrul agriculturii primare – 1 129 lei, în cadrul industriei prelucrătoare – 2 494 lei, în cadrul business (comerțului) – 2 224 lei, pensionari – 641 lei.

Potențialul de resurse pentru parc industrial

Principalul factor ce determină înregistrarea unor valori mai mari a salariilor peste media regională este dat de vecinătatea raionului cu mun. Chișinău (distanța e de doar 23 km dintre Chișinău - Strășeni) fapt pentru care fluxul de investiții are o dinamică mai mare, respectiv salarii mai mari și un nivel a bunăstării populației mai mare, ceea ce poate fi reflectat drept un avantaj economic important în crearea parcului industrial în regiune.

Beneficii scontate pentru regiune

Aspectele principale care pot fi reprezentate de beneficiile creării parcului industrial sunt nemijlocit reflectate de crearea locurilor noi de muncă, sau a locurilor de muncă mai bine plătite.

Odată cu transformarea în parc industrial și oferirea de facilități, costurile respective se vor diminua semnificativ, iar cu investițiile ulterioare, companiile partenere, în condiții similare de activitate ar putea crea locuri noi de muncă sau majora veniturile obținute de persoanele angajate – fapt benefic asupra veniturilor personale și majorării nivelului de trai a populației locale.

2.5. ANALIZA INFRASTRUCTURII FIZICE

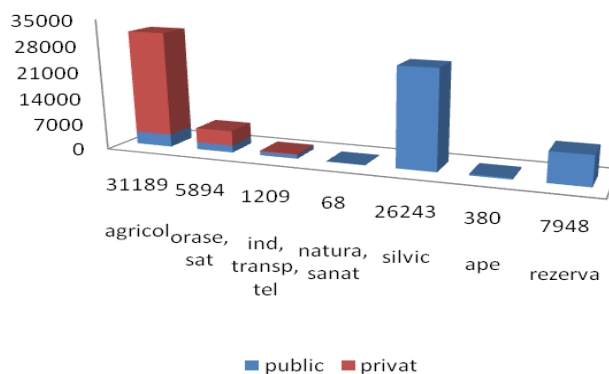
2.5.1. Analiza resurselor naturale

Din suprafața totală a teritoriului raionului (72 931 ha), terenurilor cu destinație agricolă (31 189 ha) le revenea 43% din total, dintre care 3 376 ha se află în proprietate publică și 27 813 ha în proprietate privată (anul 2008). Pe lângă acestea, în componența terenurilor din raion intră: terenurile orașelor, satelor – 5 894 ha (din care în proprietate publică – 1 931 ha și în proprietate privată - 3 963 ha); terenurile destinate industriei, transportului telecomunicațiilor și cu altă destinație specială –1 209 ha (proprietate publică 1 008 ha și privată 201 ha); terenurile destinate protecției naturii, ocrotirii sănătății, activității, recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi - 68 ha (proprietate publică); terenurile fondului silvic – 26 243 ha (proprietate publică); terenurile fondului apelor - 380 ha (proprietate publică) și terenurile fondului de rezervă – 7 948 (proprietate publică). Astfel, suprafața totală a raionului este compusă din: terenurile proprietate publică (56%) și terenurile aflate în proprietate privată (44%).

După cum se vede, prevalează terenurile de proprietate publică, caracterizate de existența unui fond silvic de peste 26 mii ha, ceea ce ar determina o pondere de peste 35% din totalul teritoriului.

Datele reflectate denotă faptul, că raionul Strășeni dispune de un însemnat potențial agricol, care face posibilă obținerea unor producții capabile să satisfacă în întregime necesitățile de consum alimentar ale populației și să creeze importante disponibilități pentru export.

Figura 12. Structura terenurilor raionului Strășeni, ha



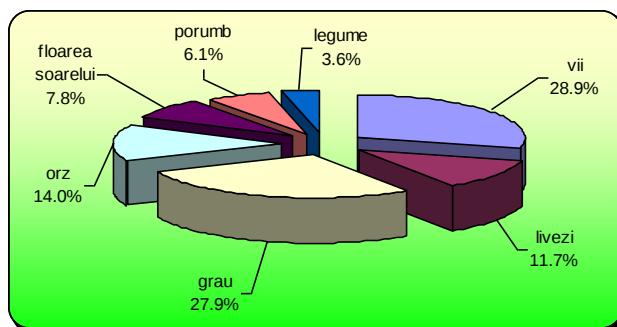
Sursa: Informația privind situația social-economică în raionul Strășeni (MEC)

Cu privire la orașul Strășeni, suprafața căruia este de 6 082 ha, dintre acestea 1 586 ha constituie terenurile cu destinație agricolă. Localitatea este una din puținele din republică unde ponderea terenurilor fondului silvic este impunătoare și constituie cca. 40% sau 2 340 ha.

Zonele de recreare sunt formate din: malul Ghidighiciului, 6 parcuri de cultură și odihnă. În apropiere se găsește rezervația "CODRII". Administratorul rezervației este ÎS "Moldsilva", cu sediul administrativ în or. Strășeni.

Ponderea cea mai mare în structura terenurilor agricole în or. Strășeni este deținută de suprafețele cultivate cu plantații de vii și livezi, specifice zonei date, următorul loc fiind ocupat de cereale și culturi tehnice după care urmează legumicultura. Structura detaliată a culturilor agricole crescute se poate vedea în figura de mai jos.

Figura 13. Structura culturilor agricole



Sursa: Planul de dezvoltare economică a orașului Strășeni (2008)

Caracteristic pentru RDC sunt zăcămintele de minerale utile pentru producerea materialelor de construcție - rocile carbonatate: calcar, marnă, materie primă argiloasă, nisipuri, formațiuni de nisip și pietriș, diatomit și tripoli. Zona Centru este bogată în roci carbonatate - calcar care își găsește o aplicare largă în construcție pentru arderea varului pentru piatră brută și pietriș, cât și în calitate de suplimente în hrana pentru vite și păsări. În afară de mineralele carbonatate în regiune sunt dezvoltate zăcămintele de argilă, argilă nisipoasă, folosite drept materie primă pentru cărămidă. În perimetrul raionului Strășeni există o singură carieră de extragere a calcarului de importanță națională, amplasată în satul Gornoe.

Existența resurselor naturale disponibile nu reflectă decât noi posibilități de dezvoltare a afacerilor, iar spațiile verzi ce predomină în raionul Strășeni combină perfect activitatea lucrativă cu posibilitățile recreative ale cetățenilor – prin urmare, persistă posibilități mari de dezvoltare a turismului regional.

Potențialul de resurse pentru parc industrial

Pentru activitatea parcului industrial, în condițiile când activitatea economică regională se bazează preponderent pe domeniul agricol, un factor pozitiv este dispersarea relativă a terenurilor în ce privește destinația acestora – 43% terenuri agricole, cca. 35% sunt terenurile fondului silvic, 8% sunt terenurile satelor și orașelor. Această repartizare permite desfășurarea unor activități diverse pe teritoriul parcului, pornind de la activități de procesare agricolă și finisând cu activități de prelucrare a lemnului sau prestare a serviciilor pentru diverse activități.

Totodată, din moment ce orașul Strășeni dispune de suprafețe de terenuri agricole reduse, aceasta face ca o mare parte din populației să fie axată în prezent spre ramura industrială a economiei, ceea ce este un potențial intelectual destul de favorabil pentru activitatea viitoare a parcului industrial.

Beneficii scontate pentru regiune

Crearea parcului industrial va permite, în opinia noastră valorificarea eficientă a terenurilor agricole existente în regiune prin utilizarea produselor și serviciilor din cadrul industriilor de suport a activităților agricole.

2.5.2. Analiza infrastructurii de transport

Așezarea administrativ teritorială a noului parc industrial în centrul regiunii de dezvoltare determină și o conexiune perfectă a acestuia nu numai cu unitățile administrative locale, ci și cu principalele coridoare regionale și internaționale.

Poziția raionului Strășeni în cadrul acestui compartiment ar trebui analizată în primul rând prin cadrul RDC, care este situată în partea centrală a Republicii Moldova asigurând legături între celelalte regiuni. La Vest RDC are conexiune directă cu România prin 3 puncte vamale, inclusiv unul feroviar – nodul feroviar Ungheni. La est conexiunea regiunii cu Ucraina, Rusia trece prin Regiunea Transnistria. La Nord și Sud conectivitatea regiunii trece prin RDC și RDS. Distanța până la principalele orașe mari este: Iași, România – 20-150 km, Cernăuți, Ucraina – 150-220 km, Odesa, Ucraina – 100 – 170 km.

Rețeaua de transport a RDC se prezintă prin două tipuri de transport: auto și feroviar. Traficul de mărfuri și pasageri este asigurat de transportul auto atât la nivel local, republican cât și internațional. Transportul feroviar este utilizat preponderent pentru traficul de mărfuri și pasageri la nivel internațional.

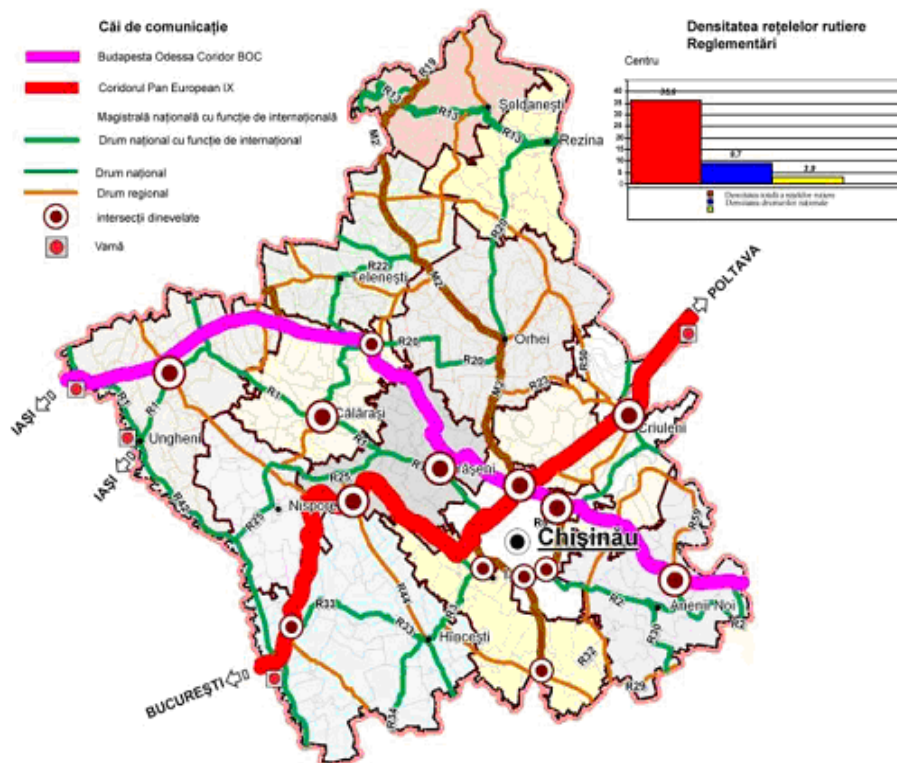
Legăturile de trafic internațional se referă la o rețea densă de trasee internaționale: Coridorul Economic European IX (CE IX); Coridorul Economic Budapesta Odessa Coridor (BOC); Coridorul Giurgiuilești - Briceni (GBC) (**Figura 14** Rețeaua de căi rutiere în RDC).

Din RDC se poate deplasa spre Nord pe traseul internațional: M2 – Chișinău - Soroca - hotarul cu Ucraina și traseul M14 – Brest – Briceni – Chișinău – Tiraspol - Odesa; spre sud: M3 – Chișinău – Giurgiuilești; spre est M21 – Chișinău – Dubăsari; spre vest M1 - Chișinău – Leușeni. Aceste trasee vor fi suplimentate cu încă un traseu internațional în cazul realizării coridorului de transport Budapesta - Iași – Chișinău - Odessa.

Celelalte legături de transport de importanță internațională și națională care trec prin RDC sunt:

- Direcția Nord, spre orașele Cernăuți – Jitomir - Lvov – Warshawa: M2 – Chișinău - Soroca - hotarul cu Ucraina; spre orașele Vinitsa – Kiev – Moscova: M14 – Brest – Briceni – Chișinău – Tiraspol - Odesa;
- Direcția Sud, spre orașele Galați – Tulcea - Constanța - Varna – Istanbul: M3 – Chișinău – Giurgiuilești și R3 – Chișinău – Hîncești - Basarabeasca
- Direcția Sud-Est, spre orașele Odessa – Nicolaev – Herson – Yalta: R2- Chișinău - Bender și R30- Anenii Noi – Căușeni - Ștefan-Vodă - frontiera cu Ucraina.
- Direcția Est, spre orașele Krasnie Okni – Krivoi Rog – Donețk – Voronej: M21 - Chișinău- Dubăsari și R5 - Chișinău-Vadul -lui-Vodă-Dubăsari.
- Direcția Vest spre orașele Iași – Târgu Neamț – Cluj – Oradea – Budapesta: M1 - Chișinău – Leușeni și R1 – Chișinău - Ungheni.

Figura 14 Rețeaua de căi rutiere în RDC



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

Legături de trafic inter-regional. Legătura cu RDN se efectuează prin mun. Bălți (M2, M14, R13, R14, R17) și cele mai solicitate sunt drumurile M14 și R14 pe care circulația este pe unele porțiuni asigurată pe două benzi, ce nu corespunde fluxului de transport permanent în creștere. Legătura cu

RDS se efectuează prin intermediul drumurilor M14, M3, R-3, R-30, R-34, dintre care cel mai aglomerat este R3 și necesită suplimentare cu minim o bandă de circulație. Legătura cu Regiunea de Dezvoltare Transnistria este posibilă pe drumul internațional M1.

Rețeaua de drumuri intra-regionale. Distanța maximă dintre localitățile RDC pe direcția nord-sud este de aproximativ 180 km, iar pe direcția est-vest aproximativ 120 km și legătura poate fi asigurată tranzit prin mun. Chișinău. Distanța dintre principalele centre urbane (Ialoveni, Strășeni, Ungheni, Orhei, Hîncești) nu depășește 150 km.

Rețeaua de drumuri locale. În afară de aceste drumuri există o rețea largă ramificată de drumuri de importanță locală. Lungimea drumurilor auto în RDC este prezentată în **Tabelul 11. Rețeaua de drumuri locale**. Drumurile naționale dețin o pondere de 36,5%, majoritatea absolută cu îmbrăcăminte rigidă. Cele mai multe drumuri sunt în raionul Strășeni și Ialoveni.

Tabelul 11. Rețeaua de drumuri locale

Indicatori	RDC	Raionul Strășeni
Densitatea drumurilor publice, km/100 km ² , 2009	32,4	36,7
Densitatea drumurilor publice cu îmbrăcăminte rigidă, km/100 km ² , 2009	30,9	36,4
Procentul drumurilor publice acoperite cu îmbrăcăminte rigidă, %, 2009	95,3	99,3

Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

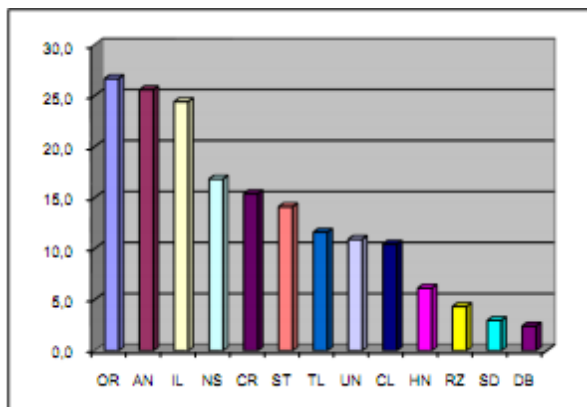
Potențialul de resurse pentru parc industrial. Ar fi de menționat că toate aceste aspecte ce țin de conectivitate și infrastructură de transport în regiunea centru sunt cele mai bine dezvoltate, de unde și perspectivele înalte și o atractivitate mai mare pentru investitorii ce doresc să investească în parcul industrial. Situată visa-vis de nodul de cale ferată Chișinău - Ungheni și în imediata apropiere a stației de cale ferată din Strășeni nu face decât să sporească atractivitatea investițională a companiilor. Astfel, infrastructura regională și căile de transport bine dezvoltate sunt factorii de succes a parcului industrial de pe teritoriul companiei S.A. „CAAN”.

Beneficii scontate pentru regiune. În acest sens, o dezvoltare intensă a parcului industrial ar recrea premise de dezvoltare a întregii infrastructuri regionale, iar prin aceasta se va resimți și o influență directă asupra nivelului de trai a populației.

2.5.3. Analiza infrastructurii de utilități

Rețeaua de apă și canalizare. RDC dispune de rezerve semnificative de apă potabilă și de apă minerală cu proprietăți curative evidente. Densitatea rețelilor de distribuție a apei potabile, km/100km² (2008) este de 13,2 medie pe regiune. Raionului Strășeni îi revine 14,1 peste media regiunii (**Figura 15. Densitatea rețelilor de apeduct pe raioane, km/100 km²**).

Figura 15. Densitatea rețelilor de apeduct pe raioane, km/100 km²



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

O importanță deosebită pentru dezvoltarea RDC o au apele subterane din straturile acvifere freatice și de adâncime. Spre deosebire de apele subterane adânci, apele freatice sunt supuse unei poluări antropice intense. Din cantitatea totală de ape subterane de adâncime extrase sau cercetate, circa 50% nu pot fi recomandate în scopuri potabile fără o tratare preliminară. Aceste ape se caracterizează prin conținut ridicat de mineralizare, fluor, hidrogen sulfurat, fier, sodiu, amoniac și alte elemente.

Raionul Strășeni este traversat de râurile: Bîc – 18 km, afluenți - 37 km, Ichel – 12 km, afluenți – 24 km, Ișnovăț – 20 km, afluenți – 6 km. În teritoriul raionului sunt amplasate 78 lacuri de acumulare, 122 fântâni arteziene, dintre care se exploatează 47 sonde, 5.641 fântâni de mină. Totuși, în râurile interne nivelul de poluare se menține majorat. Principalele surse de poluare sunt determinate de sectorul comunal prin stațiile de epurare care evacuează ape uzate insuficient epurate. Dintre cele 13 stații de epurare a apelor uzate, care au funcționat în perimetrul raionului, la momentul actual funcționează doar 5: S.A. „Românești”, primăria Bucovăț -2 stații, Complexul monastic Căpriană și „Euro-Textile Strășeni” SRL.

Aici ar fi de menționat, că, în general, rețeaua de canalizare în RDC este slab dezvoltată, iar tehnologiile de epurare a apelor reziduale sunt foarte depășite. Ponderea fondului locativ din RDC care dispune de rețea de canalizare este de 15,6% față de media națională 22,6%.

Cu privire la orașul Strășeni, resursele acvatice ale orașului sunt de 180 ha, formate din suprafața râului Bîc - 7,11 ha, 5 iazuri cu o suprafață de 18 ha și mlaștini protejate și 920 fântâni, cu un volum total de apă de circa 2 116 m³. Orașul este aprovizionat cu resurse potabile prin apeduct, de serviciile căruia beneficiază 7 100 familii. Locuitorii orașului au acces la servicii de canalizare.

Totodată, pentru orașul Strășeni, ar fi de menționat depunerea în anul curent 2010 a cererilor de finanțare din partea autorităților publice centrale a lucrărilor de modernizare a infrastructurii, precum este cererea de reconstrucție a stației de pompare și reabilitare a rețelelor de canalizare, evaluată la 3 mln. lei.

Gestionarea deșeurilor. În RDC infrastructura și managementul deșeurilor menajere solide este foarte slab dezvoltată, atât cantitativ, cât și calitativ. Se atestă un nivel înalt de poluare a solurilor, apelor și altor componente de mediu cauzat preponderent de infrastructura slab dezvoltată de colectare a deșeurilor solide și lichide, inclusiv celor toxice.

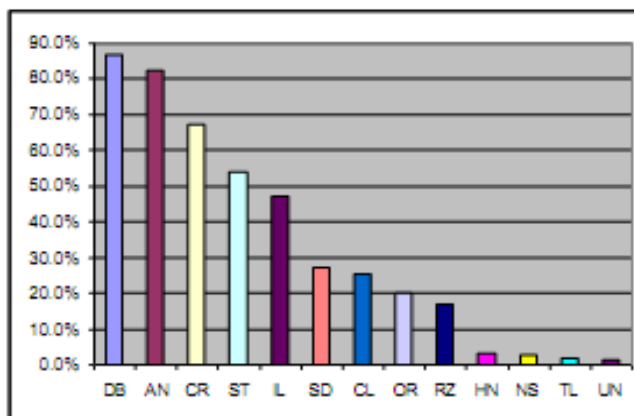
Pentru regiune e specifică colectarea neseparată a deșeurilor și o cotă foarte redusă a deșeurilor reciclate. Zilnic în RDC se produc circa 1000 tone de deșeuri menajere solide, care sunt în prezent colectate și stocate în circa 350 de deponii mici, amplasate la marginea localităților din regiune. Majoritatea acestor deponii ocupă suprafețe mari, dar sunt inadecvat amenajate.

Asigurarea cu gaze naturale a localităților RDC este prevăzută de la conductele de gaze magistrale cu presiune înaltă. La nordul RDC trece conducta magistrală de gaze naturale Iamburg - Eleț - Cernăuți și ramificația de la ea spre mun. Chișinău, prin nodul Șoldănești - Rezina, mai departe prin conducta Rîbnița - Chișinău, de-a lungul teritoriului RDC. Ponderea fondului locativ din RDC conectat la rețeaua de gaze naturale este de 33,5% ceea ce este mai jos față de indicatorii similari pentru RDS și RDUTAG dar și față de media națională care constituie 34,9% (**Figura 16.** Ponderea localităților gazificate pe raioane, %).

În afară de gaz natural, în RDC sunt consumatori de gaz lichefiat (sectorul industrial, localitățile rurale). Asigurarea consumatorilor cu gaz lichefiat este efectuată de întreprinderea „Gaznosbât” situată în Strășeni.

Harta rețelelor existente și prognozate de gaze naturale este prezentată în **Figura 17. Rețeaua de gazificare, RDC.**

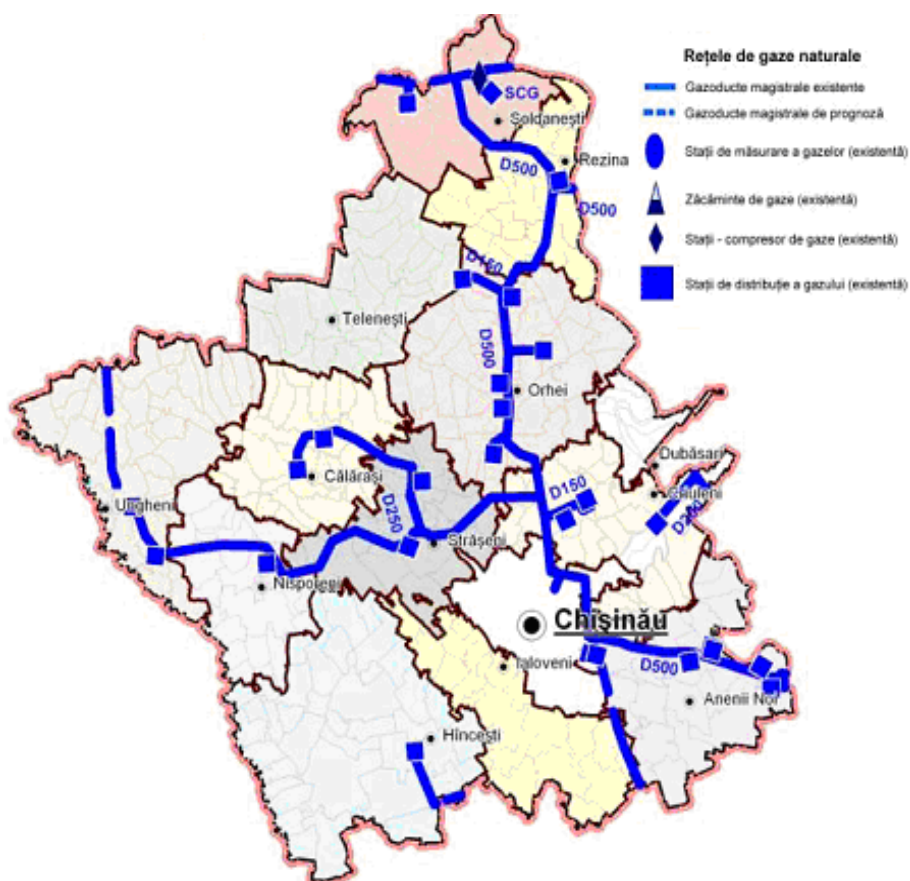
Figura 16. Ponderea localităților gazificate pe raioane, %



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

Cu privire la orașul Strășeni, localitatea este conectată la gaz, de serviciile căruia beneficiază 5.304 familii, constituind circa 50% din numărul total al locuitorilor orașului. Totodată rămân încă 5 701 familii neconectate, aceasta datorită în mare parte insuficienței de mijloace financiare.

Figura 17. Rețeaua de gazificare, RDC



Sursa: Strategia Națională de Dezvoltare Centru, 2010

Alimentarea cu energie electrică în localitățile cuprinse în RDC se efectuează prin rețelele de distribuție care aparțin companiei Rețelele Electrice „Centru”, întreprindere cu capital străin al companiei „Union Fenosa” și a Întreprinderii de stat „Rețelele Electrice de Distribuție Nord”. Pe teritoriul RDC sunt amplasate două stații mari cu capacitate de 333 kW la Ialoveni și Strășeni. Celelalte peste 200 stații au capacitate între 35-110 kW. Teritoriul RDC este străbătut de la Nord la Sud (Tiraspol – Ialoveni - Strășeni - Bălți) de două linii electrice aeriene de capacitate mare 330 kW.

Toate localitățile din regiune sunt conectate la rețelele electrice. La nivel local probleme în domeniul asigurării cu energie electrică sunt în sectoarele noi construite, unde sunt necesare proiecte tehnice ale rețelelor. Costul proiectului tehnic urmează a fi achitat de către autoritățile publice locale și potențialii consumatori. Astfel, din lipsa mijloacelor financiare conectarea la rețelele electrice este târâgănată.

Alimentarea cu energie termică reprezintă o problemă pentru majoritatea locuitorilor RDC de la blocuri. Blocurile locative au fost alimentate cu energie termică de la centralele termice centrale, care în prezent nu mai funcționează. Astfel, locuitorii blocurilor locative din localitățile care sunt gazificate și-au construit cazangerii autonome, unii au construit sobe în blocuri, iar alții folosesc alte mijloace electrice pentru generarea căldurii în timp de iarnă. Situația este similară și în instituțiile publice care fie și-au construit cazangerii autonome sau fie au construit sobe. Sectorul particular (casele pe pământ) atât din mediul urban, cât și în mediul rural folosesc sobele.

Potențialul de resurse pentru parc industrial

Punctul mai puțin favorabil pentru activitatea parcului industrial este lipsa, sau prezența necorespunzătoare a *capacităților de asigurare cu apă și canalizare*. În acest sens, sunt necesare resurse suplimentare pentru construcția utilităților de asigurare cu apă și amenajare a utilităților de canalizare. În cazul unor investiții superioare de mijloace bănești în interiorul parcului industrial, crearea unui sistem de canalizare local bine pus la punct ar asigura o bună funcționalitate a entităților componente a parcului industrial.

Totodată, din moment ce orașul Strășeni se află la o distanță mică de mun. Chișinău aceasta îi permite să aibă anumite avantaje competitive în raport cu ale orașe sau raioane. Principalul avantaj este accesul direct la *conducte de gaz* de presiune înaltă care pot servi pentru consumul curent atât al populației locale, cât și pentru entitățile economice. Din punct de vedere al efectului aspra parcului industrial, acesta nu e decât un avantaj și posibilitate de a atrage investitorii. În condițiile lipsei conectării la rețeaua de gaze, entitățile economice de pe teritoriul parcului ar putea-o face individual cu costuri minime și având posibilități extinse din punct de vedere al consumului.

Funcționarea *stației electrice* de 330 Kw pe teritoriul orașului Strășeni, precum și traversarea acestuia de cele 2 linii aeriene de tensiune înaltă sunt factori de decizie destul de importanți. Mai mult de atât, în eventualitatea dezvoltării unor noi activități bazate pe energie alternative, parcul industrial ar avea acces direct la prestatorul de servicii de energie electrică, iar comercializarea directă a energiei ar fi doar o chestiune de timp pentru activitatea viitoare a parcului.

Lipsa alimentării cu *energie termică* determină stabilirea unor costuri superioare încălzirii încăperilor de pe teritoriul S.A. „CAAN”. Pe de o parte aceasta ar părea un factor negativ, însă, dacă e să analizăm eventualele activități ce pot fi desfășurate pe teritoriul parcului, atunci lipsa energiei termice ar deveni un factor favorabil – companiile ce vor avea posibilitatea de a produce energie electrică ca urmare a activității de producere a altor produse, vor avea un piață de desfacere liberă și fără restricții.

Beneficii scontate pentru regiune

Beneficiile din implementarea parcului industrial rezidă în crearea sau îmbunătățirea infrastructurii orașului și regiunii per total cu implicații pozitive asupra mediului înconjurător. Stațiile de epurare create sau restaurate vor deservi și o parte din localitățile învecinate parcului industrial, ceea ce va duce la diminuare poluării mediului înconjurător. Mai mult, crearea parcului industrial, va determina autoritățile statale să construiască facilități care țin de infrastructura de transport și comunicații cu impact benefic asupra regiunii.

2.5.4. Analiza instituțiilor de învățământ profesionale și superioare

Rețeaua instituțiilor de învățământ din raionul Strășeni este constituită din: 32 instituții preșcolare, 39 instituții școlare, 3 instituții extrașcolare. Localitățile ce nu dispun de instituții școlare sunt: s. Huzun, afiliat la liceul teoretic „Ion Creangă”, Micleușeni; satul Rasvet, afiliat la gimnaziul Bucovăț.

În raion sunt 37 clădiri destinate instituțiilor preșcolare. Actualmente funcționează numai 33 grădinițe de copii. Localitățile Stejăreni, Gornoe, Micleușeni, Huzun nu dispun de instituții preșcolare. În satele

Rasvet, Dolna, Saca, Căpriană, Țigănești instituțiile preșcolare nu funcționează de 10-16 ani, clădirile se află în stare deplorabilă.

Din 32 instituții preșcolare 12 funcționează la gaze naturale, 16 la sobe, 4 cu combustibil solid și lichid. Din 39 instituții preuniversitare 18 funcționează la gaze naturale, una la sobă și 20 cu combustibil solid și lichid. Probleme esențiale referitor la asigurarea cu apă curgătoare s-au depistat în majoritatea instituțiilor. În majoritatea instituțiilor este necesară o profilaxie a sistemelor de iluminare. În majoritatea instituțiilor de învățământ este necesară renovarea mobilierului școlar și a materialelor didactice.

În instituțiile de învățământ din raion au fost instituționalizați:

- Total – 12 596 elevi în 596 clase
- Învățământ primar – 4 999 elevi în 216 clase
- Învățământ gimnazial – 6 558 elevi în 313 clase
- Învățământ liceal – 1 495 elevi în 72 clase
- Învățământul mediu – 144 elevi în 8 clase

Instituțiile de învățământ din raion sunt asigurate cu un efectiv didactic în număr de 950 pedagogi în învățământ preuniversitar și 325 educatori în învățământ preșcolar. Asigurarea cu cadre didactice în anul de studii 2008-2009 este de 95,15%.

Din ofertele prezentate de instituțiile de învățământ din raion necesarul de cadre didactice pentru anul 2009-2010 este de 37 profesori. Din numărul total de cadre didactice: - 196 specialiști duc o sarcină didactică mai mare de 27 de ore din lipsa specialiștilor, - 198 sunt pensionari. Pentru o formare profesională de calitate 33 cadre didactice fac studiile prin corespondență. Din numărul total (1275) de cadre didactice 850 (66 %) dețin grade didactice: Gradul didactic superior – 11, Gradul didactic unu - 80, Gradul didactic doi - 760.

În orașul Strășeni serviciile culturale educaționale sunt reflectate în 4 gimnazii care includ 893 elevi; 1 liceu care include 1.860 elevi; 4 grădinițe cu un număr de 934 copii; 2 biblioteci și o casă de cultură. Pe lângă aceasta, în or. Strășeni activează organizația obștească, care susține dezvoltarea comunității: AO a învățătorilor și părinților ce funcționează în cadrul gimnaziilor din localitate.

Potențialul de resurse pentru parc industrial

După cum e menționat, or. Strășeni nu dispune practic de instituții superioare specializate. Această lipsă este dată de faptul că cea mai mare parte din tinerii care sunt decizi de a face studii superioare, ca urmare a distanței mici dintre oraș și municipiul Chișinău, se deplasează direct în oraș, fie fac naveta zilnic. Prin aceasta, nivelul de învățătură a populației nu se consideră a fi mai jos decât media regională, ci din contra, cea mai mare parte din absolvenții de liceu își continuă studiile – fapt ce poate asigura parcul industrial cu cadre specializate în domeniu, instruite și, de cele mai multe ori, cu experiență de muncă, dar care pot, în același timp solicita un preț mai înalt pentru remunerarea muncii depuse.

Beneficii scontate pentru regiune

Beneficiile scontate se referă la ridicarea calificării persoanelor antrenate în activitățile industriale ale parcului, cât și la sporirea gradului de perfecționare profesională a populației din regiune. Acest fapt poate condiționa ulterior atragerea noilor specialiști – cadre didactice în regiune, precum și integrarea studenților pentru perioada de practică în cadrul parcului. Mai mult, permanenta locurilor de muncă create va implica, indirect un interes mai mare al populației față de obținerea și completarea studiilor superioare, precum și schimbul de experiență dintre cadrul didactic și cadrul practic antrenate.

3. CADRUL LEGAL

3.1. Analiza cadrului legal al RM

➤ *Remarci generale*

Sistemul legal al Republicii Moldova a cunoscut o dezvoltare relativ bună pe parcursul ultimului deceniu. Moldova s-a apropiat de standardele țărilor europene și ale organizațiilor internaționale la care a aderat (cum ar fi Organizația Mondială a Comerțului), deși îi mai rămâne o cale lungă de parcurs până la armonizarea deplină a legislației. Extinderea și eficacitatea legislației comerciale a Moldovei s-a îmbunătățit dar implementarea practică a Legii rămâne a fi o problemă majoră. În cele ce urmează sunt punctate cele mai importante aspecte pozitive ale legislației moldovenești menite să încurajeze investitorii atât locali, cât și cei străini.

➤ *Protecția proprietății private*

Articolul 1 al Constituției Republicii Moldova stipulează supremația principiului statului de drept. Statul garantează dreptul la proprietatea privată (art.46 al Constituției) și ocrotește proprietatea cetățenilor Republicii Moldova, străini și apatrizi (art.126-127 ale Constituției Republicii Moldova). Constituția asigură că proprietatea, atât materială, cât și intelectuală, acumulată licit nu poate fi confiscată, caracterul licit al proprietății fiind prezumat. În anul 2002 din Titlul V „Administrarea fiscală” al Codului Fiscal al Republicii Moldova au fost excluse o serie de articole, care contraveneau principiului de caracter intangibil al proprietății și caracterului prezumat licit al proprietății private. Legea cu privire la privatizare (nr. 627-XII din 04.07.1991) prevede, în articolul 23 (3), că statul garantează drepturile de proprietate asupra proprietății privatizate, dreptul de a participa la privatizare fiind acordat în egală măsură cetățenilor Republicii Moldova, cetățenilor străini și apatrizilor.

➤ *Protejarea și promovarea investițiilor*

În conformitate cu articolul 126 al Constituției, statul asigură inviolabilitatea investițiilor persoanelor fizice și juridice, inclusiv străine. Articolul 5 al Legii cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător stabilește, că investitorii își pot plasa investițiile pe întreg teritoriul Republicii Moldova și în toate domeniile activității de întreprinzător în condițiile respectării legislației antimonopol, ecologice, privind securitatea statului etc. Statul asigură un regim de securitate și protecție deplină și permanentă tuturor investițiilor indiferent de forma lor. Investițiile și facilitățile acordate acestora nu pot fi supuse discriminării în funcție de cetățenie, domiciliu, loc de înregistrare etc., tuturor investitorilor fiindu-le acordate drepturi egale.

Guvernul Republicii Moldova oferă condiții favorabile în procesul de privatizare a obiectivelor productive, inclusiv posibilități de achitare în rate a prețului pentru obiectivul privatizat, această facilitate fiind importantă pentru atragerea investitorilor. Dacă dorește să lanseze o afacere total nouă și pentru aceasta dorește să achiziționeze loturi de pământ aflate în proprietate publică (cu excepția celor cu destinație agricolă și silvică), investitorul trebuie să achite în primul an cel puțin 50% din prețul terenului, iar restul plății poate fi eșalonat pe o perioadă de 3 ani (conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997). Pentru a îmbunătăți climatul de afaceri și pentru a promova investițiile locale și străine, Guvernul Republicii Moldova a adoptat Hotărârea „Cu privire la reglementarea controalelor”, în conformitate cu care toate instituțiile de stat, care exercită activități de control și evaluare a conformității urmează să treacă printr-o „ghilotină” din care vor „scăpa vii” doar acele organe care cu adevărat exercită activități de control importante pentru securitatea consumatorilor, pentru interesul public, pentru securitatea statului etc. Credem că aceasta este o măsură foarte binevenită al cărei eficiență va depinde integral de pregătirea organelor de control și evaluare de a ceda „prerogativele”.

➤ *Investitorii străini*

Cu unele excepții notabile, investitorii străini se bucură de drepturi egale cu cei naționali. Moldova a încheiat acorduri bilaterale asupra investițiilor cu peste 25 țări, inclusiv cu țările care sunt principalii

ei parteneri comerciali sau cu țări care au alocat importante investiții în Republica Moldova. Țara noastră de asemenea a încheiat 13 acorduri internaționale cu privire la evitarea dublei impuneri fiscale. Investitorii străini dispun de posibilitatea de investiții și control a firmelor locale, sunt protejați prin acorduri internaționale pentru protejarea și asigurarea investițiilor. Guvernul urmează să aprobe programul național de promovare a investițiilor.

Activitatea investitorilor străini în Republica Moldova cade sub incidența Legii cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, care stabilește drepturi și obligații egale pentru investitorii naționali și cei străini.

➤ **Manifestarea liberei inițiative economice**

Piața, inițiativa economică și concurența loială sunt identificați ca piloni de bază ai economiei (art.9 al Constituției Republicii Moldova). Guvernul Republicii Moldova, autoritățile administrației publice centrale și locale pot da dispoziții întreprinderilor numai în limitele competențelor lor stabilite de legislație (art. 8 al Legii cu privire la întreprinderi și antreprenori). Pagubele, inclusiv profitul ratat, suportate de întreprindere ca urmare a îndeplinirii unor dispoziții ilegale urmează a fi reparate din bugetul care finanțează respectivele autorități. Inițiativa economică nu poate fi limitată sub pretextul caracterului inoportun sau inutilității acesteia. Contractele private se negociază în mod liber, urmând a fi înregistrate notarial pentru autentificarea lor juridică. Contractele de locațiune a proprietăților funciare se înregistrează la organele de administrație publică locală.

➤ **Activitatea parcurilor industriale**

Procesul de creare a parcurilor industriale și condițiile de activitate a rezidenților acestora este reglementată prin Legea cu privire la parcurile industriale (nr.182 din 15.07.2010, în vigoare din 03.09.2010).

Obiectivele principale ale acestei legi (art.2) sunt:

- I. atragerea investițiilor autohtone și străine;
- II. formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne și inovaționale;
- III. desfășurarea activităților economice în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- IV. dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- V. crearea locurilor de muncă.

Această lege este completată și prevederile ei se aplică de rând cu un șir de alte legi și acte normative, printre care menționăm:

- I. Codul civil al Republicii Moldova;
- II. Codul fiscal al Republicii Moldova
- III. Legea cu privire la societățile pe acțiuni, nr.1 134 din 02.04.1997;
- IV. Legea cu privire la societățile cu răspundere limitată, nr.135 din 14.06.2007;
- V. Legea privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, nr.220 din 19.10.2007;
- VI. Legea cu privire la investițiile în activitatea de întreprinzător, nr.81 din 18.03.2004;
- VII. Legea privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător, nr.451 din 30.07.2001

3.2. Analiza conformității legale a întreprinderii-administratoare

Din actele puse la dispoziție de către administrația S.A.„CAAN” și analiza acestora s-a constatat că aceasta este o:

- **societate comercială pe acțiuni;**
- **act de constituire: Statut nr. 151052150 din 27.12.1995 (în redacție nouă);**

- organ de conducere:

- a) Adunarea Generală,
- b) Consiliul Societății,
- c) Director General,
- d) Comisia de Cenzori.

- acționari:

- e) „GPI Capital” S.R.L. – 73,5%
- f) Vasile Roșioru – 20,0%
- g) SRL „Draud Com” – 0,14%
- h) SRL „Europa Trust” – 0,02%
- i) S.A. „Exiton Sprad” – 0,3%
- j) Alții – 6%

Adunarea Generală a acționarilor are competențe exclusive, descrise la pct. 7.2 din Statut și asupra cărora hotărăște cu 2/3 din voturile prezentate la adunare, cu excepția deciziilor privind alegerea consiliului societății – vot cumulativ, iar a altor chestiuni – cu cel puțin jumătate din voturile reprezentate la adunare.

Consiliul Societății exercită atribuțiile descrise la pct.8.1. din Statut, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor prezenți la ședință, cu excepția cazurilor când Legea prevede luarea deciziei prin votul unanim.

Reprezentanțe și filiale – nu sunt.

Societăți în care participă ca fondator – 2: S.A. “Sudor”, BC “Moldindconbank” S.A.

Împrumuturi și credite – nu are

Teren aferent: suprafața 14,8704 ha; categorie – pentru construcții; proprietate a unității administrativ teritoriale, transmis în folosință în baza Titlului nr.030004 din 27.07.1998

Interdicții – nu sunt

Încăperi:

suprafața totală – 74 947 m²;

de producție – 51 800 m²

Căi acces:

cale ferată: 0,672 km;

drum auto – 2,1 km

Mărci comerciale, patente, licențe înregistrate - 0

Registrator:

Registrul -F, Chișinău, str. Teilor, 9/4

Registrul acțiunilor – reflectă modificările în deținerea proprietății asupra acțiunilor

Nr. acțiuni simple – 30 510 83 cu **valoare nominal** – 8 lei

Active mai mici ca cuantumul capitalului social. La 01.02.2010 s-au operat modificări la capitalul social – 24 408 664 lei

Registrele obligatorii și reglementate (registrul: inventar, jurnal, carte mare, cumpărări, vânzări și de control) –există și sunt completate.

Regulamentul de organizare și funcționare –activitatea este organizată corespunzător însă gestionarea nu este eficientă

LITIGII – Primăria or. Strășeni cu privire la plata și parametrii terenului aferent imobilului societății (Judecătoria Economică)

PERSONAL – 33 angajați: studii superioare – 6; studii medii – 20; studii tehnice - 7

Lipsă regulamente și strategii pentru resurse umane

Lipsa sindicate

Total contracte locațiune – 33

Domenii de activitate ale locatarilor – comerț, producere, servicii reparații auto, tâmplării, bar etc.

Gestiune complex energetic – prin intermediar – SRL “Elcoj Plus”. Se impune rezilierea contractului încheiat cu această societate, iar asigurarea accesului viitorilor rezidenți la energia electrică să se facă de către administratorul viitorului parc industrial.

Cerințe respectare mediu – s-a constatat că cerințele respectării mediului sunt în limitele admisibile (act inspectare privind protecția mediului nr.014858 din 02.04.2010)

Concluzii:

Sub aspectul corespunderii tuturor cerințelor Legii cu privire la parcurile industriale¹, întreprinderea:

- este creată sub forma unei societăți pe acțiuni;
- Are în folosință un teren aferent construcțiilor;
- cu suprafața de 14,8704 ha (limita legală pentru crearea parcului industrial fiind de 5 ha);
- categorie terenului – pentru construcții, care aparține cu titlu drept de proprietate a unității administrativ teritoriale or. Strășeni și a fost transmis în folosință întreprinderii la momentul fondării acesteia pentru o perioadă nelimitată de timp;
- liber de sarcini;
- nu constituie obiectul unor litigii în curs de examinare și/sau soluționare în instanțele judecătorești sau arbitraj (cu excepția litigiului referitor la plata și parametrii terenului aferent imobilului societății);
- are acces la căile de transport naționale auto și ferată;
- este accesibilă racordarea infrastructurii tehnice și de producție a parcului la utilitățile publice.

Astfel, din punct de vedere formal, terenul pe care este amplasat S.A.„CAAN” corespunde cerințelor de bază ale Legii 182/2010 pentru acordarea titlului de parc industrial, iar aspectele primare juridice ale societății crează premise ca, pe baza acesteia, să fie înființată o întreprindere de administrare a parcului.

¹ Lege Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale

4. PREZENTAREA AGENTULUI ECONOMIC

4.1. Profilul întreprinderii

4.1.1. Prezentare generală

S.A. „CAAN” este amplasată în zona industrială a orașului Strășeni la cca. 23 km de Chișinău.

Foto 1. Privire generală asupra teritoriului întreprinderii



Denumirea prescurtată este compania S.A. „CAAN”.

Adresa juridică: Republica Moldova, or. Strășeni, str. V. Crăsescu, 1.

Sediul organului executiv se află pe aceeași adresă.

4.1.2. Scurt istoric

S.A. „CAAN”, anterior MFC. „Mașfrigcomplex” este fondată în conformitate cu Legea cu privire la privatizare (nr. 627-XII din 04.07.1991, Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi (nr. 845-XII din 03.01.1992) și alte acte normative ale Republicii Moldova conform declarației de constituire din 28 septembrie 1995.

Societatea este înregistrată la 27 decembrie 1995 în Registrul de Stat al întreprinderilor și organizațiilor sub Nr. 151052150.

Societății îi este acordat codul unic de identificare (IDNO) 1005600014663.

În anul 1996 compania a fost supusă restructurării prin aprobarea de către Consiliul Creditorilor de Stat a Planului de restructurare. Realizarea Planului de restructurare a condiționat trecerea nomenclatorului de producere la firmele de tip SRL, fondate de acționarii societății (foștii lucrători ai uzinei).

Din momentul realizării Planului de restructurare și până în prezent unul din principale genuri de activitate ale Societății este darea în locațiune a încăperilor productive, auxiliare, altor mașini, utilaje și echipamente.

În prezent compania „CAAN” este societate pe acțiuni, care, de fapt, datorită lansării proiectului de restructurare în anii 90 ai sec. trecut activează după principiul unui parc industrial. Totuși, datorită faptului, că în perioada analizată nu exista Legea privind parcurile industriale, compania a fost constituită în baza Legii privind arenda, drept companie de închiriere a activelor neutilizate.

4.1.3. Domeniul de activitate

Societatea este creată în scopul măririi valorii economice a activelor existente și obținerii venitului.

Conform statutului societății ea practică următoarele genuri de activitate:

- *Darea în locațiune a încăperilor productive, auxiliare, a mașinilor, utilajelor și echipamentelor disponibile*
- *Comercializarea activelor neutilizate*
- *Oferirea serviciilor de consultanță în afaceri.*

Anterior compania producea utilaj frigorific pentru frigidere industriale de capacități diferite, destinate păstrării fructelor și legumelor și a fost dotată cu utilaj necesar acestor activități.

4.1.4. Dimensiunea întreprinderii

Compania este situată pe un teritoriu de cca. 14,8704 ha.

Istoric aceasta a fost una din cele 4 întreprinderi de importanță unională, destinată producerii utilajului frigorific pentru toată Uniunea Sovietică.

După colapsul din anii 90' întreprinderea, ca și majoritatea întreprinderilor mari, a pierdut totalmente piața de desfacere și a stopat activitățile de producere.

Concluzii:

Situația generală a întreprinderii reflectă:

- Oportunitatea de extindere a activităților de pe teritoriu, având în vedere spațiul vast de cca. 13,7 ha.
- Experiența largă a întreprinderii analizate la nivelul comenzilor unionale și prin prisma specializării sale în producerea utilajului frigorific.
- Experiența întreprinderii cu privire la activitatea de dare în locațiune a spațiilor și utilajelor sale.

4.2. Potențialul întreprinderii

4.2.1. Diagnosticul și infrastructura localizării

Datele generale referitor la infrastructura întreprinderii sunt prezentate în **Tabelul 12**.

Tabelul 12. Infrastructura întreprinderii

1	Anul dării în exploatare a primelor construcții	1979
2	Suprafața teritoriului întreprinderii în perimetrul îngrădit	13,7 ha
3	Suprafața teritoriului sub construcții	7.5 ha
4	Suprafața spațiilor verzi	4.1 ha

5	Suprafața căilor de acces (drumuri asfaltate, cale ferată, terenuri cu pavaj)	3.3 ha
6	Lungimea căii ferate	0.672 km
7	Lungimea drumurilor pentru automobile	2 km

S.A. „CAAN” este situată în zona industrială a or.Strășeni la doar 23 km nord-vest de la Chișinău. Această zonă se află în partea de nord-est a or. Strășeni în lunca râului Bâc.

Teritoriul întreprinderii constituie 14,8704 ha și este îngrădit cu gard din beton armat. În vest și nord-est teritoriul se mărginește cu alte întreprinderi industriale, spre sud și sud-vest trece trasa căii ferate Chișinău - Ungheni, la est și sud-est se situează un teritoriu presupus pentru dezvoltarea zonei industriale.

Șoseaua Chișinău - Ungheni este situată spre vest, paralel cu calea ferată. De la șosea până la întreprindere este un drum asfaltat de cca. 2,5 km, însă suprafața asfaltului este foarte deteriorată și necesită o reparație capitală și anume realizarea unui strat nou de îmbrăcămintă rutieră. Din această lungime 0,8 km (5 760 m²) totuși necesită o înlocuire totală, datorită degradării complete al stratului de îmbrăcămintă din beton asfaltic și apariția găurilor masive în drum.

Foto 2. Starea drumului de la șoseaua Chișinău - Ungheni până la întreprindere



Compania este conectată la calea ferată, având cca. 0,672 km de cale ferată proprie, care este într-o stare satisfăcătoare. Traversele din lemn au fost schimbate pe cele din beton armat. Rampa de încărcare-descărcare necesită reparații, dar poate fi utilizată integral. Macaralele sunt în stare lucrativă.

Foto 3. Rampa și macaralele



Construcția drumurilor interne permite utilizarea oricăror tipuri de automobile (tir-uri, autocamioane de tonaj înalt, etc.), însă ca și celelalte obiecte ale infrastructurii ele necesită realizarea lucrărilor de reabilitare al îmbrăcămintei rutiere pe o lungime de $\approx 2\,000$ m sau o suprafață de $10\,000\text{ m}^2$.

Foto 4. Starea drumurilor interne



Rețelele electrice sunt într-o stare bună, transformatoarele au fost reparate recent, iar secțiunea cablului permite utilizarea utilajelor tehnologice cu o capacitate mare.

Rețelele de apă și canalizare sunt într-o stare deplorabilă. Aprovizionarea cu apă potabilă este posibilă de la apeductul Micăuți, iar cu apă tehnică din apeductul existent. Stația de pompare a rețelilor de canalizare este defectată și necesită o renovare totală a echipamentelor și a rețelei. Rețeaua de evacuare a precipitațiilor atmosferice este într-o stare mai bună, dar tot necesită o reparație capitală.

În trecut întreprinderea avea o cazangerie proprie, ce asigura cu energie termică atât subdiviziunile întreprinderii cât și orașul. Actualmente cazangeria nu mai este la bilanțul întreprinderii, ea a fost transmisă primăriei și la moment nu mai activează (este în procedură de faliment), deci întreprinderea și orașul sunt lipsite totalmente de energie termică centralizată. Întreprinderea actualmente este conectată la gaz natural, conductele fiind trase până la blocurile de distribuție centralizată. Unele din companiile, care activează pe teritoriul S.A. „CAAN”, și-au montat rețele proprii de încălzire autonomă,

aprovizionate cu gaz natural. Rețelele de gaz de la blocul de distribuție centralizată până la clădire sunt montate de către companiile, ce iau în locațiune spațiile („Feralumin” SRL, „Mob-Elita” SRL, „Prodtehmet” SRL, „Mașfrigcom” SRL, „Malidor Lux” SRL, „Brutăria Vianda” SRL, etc.)

Concluzii:

cu referire la infrastructură:

Având în vedere situația examinată mai sus, se aduce concluzia de reparație și modernizare a următoarelor obiecte de infrastructură:

- drumurile interne (care necesită reparații capitale și care se pot efectua prin plombarea găurilor și realizarea unui strat nou de îmbrăcăminte rutieră);
- rețelele de alimentare cu apă și canalizare (care necesită să fie înlocuite, prin urmare, în canalele existente se vor demonta cele vechi și se execută altele noi);
- și sistemul de încălzire, care necesită să fie refăcut.

cu referire la localizare:

- localizarea întreprinderii în zona industrială a orașului oferă oportunitatea de atragere a potențialilor rezidenți în cadrul parcului și/sau posibilitatea de colaborare cu întreprinderile din zona industrială;
- totodată, este oportună și amplasarea întreprinderii lângă calea ferată, ceea ce va spori atractivitatea parcului prin prisma asigurării potențialilor rezidenți cu acces la calea ferată și facilitării procesului de transportare a produselor acestora.

4.2.2. Diagnosticul tehnic

4.2.2.1. Descrierea imobilelor

Conform planului anexat întreprinderea deține la bilanț următoarele clădiri:

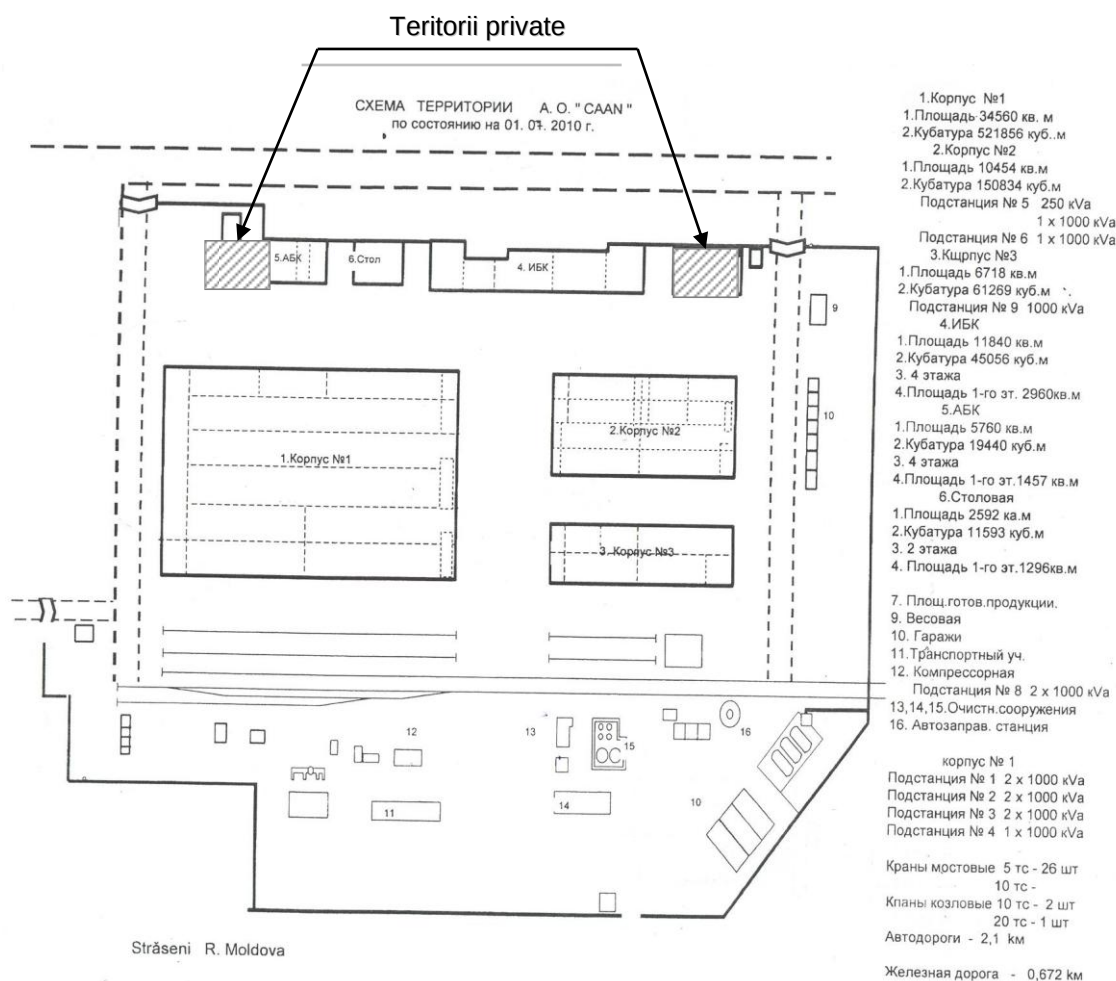
Tabelul 13. Lista imobilelor aflate la bilanț la data de 30.06.2010

	Denumirea clădirii	Anul dării în exploatare	Nr. de clădiri	Valoarea inițială, mii lei	Valoarea reziduală 30.06.2010, mii lei	Uzura, mii lei
1	Bloc de producere Nr. 1	1979	1	32 808 097	12 316 063	20 492 035
2	Bloc de producere Nr. 2	1979	1	9 157 468	3 211 457	5 946 011
3	Bloc de producere Nr. 3	1979	1	4 837 637	1 123 132	3 714 504
4	Blocul sanitar	1986	1	4 244 877	2 007 239	2 237 638
5	Blocul administrativ	1986	1	4 407 934	1 984 111	2 423 824
6	Cantina	1980	1	4 534 053	1 301 495	3 232 559
7	Depozit produse finite	1979		565 370	77 588	487 782

8	Puncte de trecere	1982	2	26 983	499.9	26 483
11	Secție transportare	1979	1	644 582	107 890	536 691
12	Secție compresoare	1986	1	615 543	184 434	431 109
13	Depozit gaze lichefiate	1986	1	60 382	24 227	36 155
14	Depozit metale	1979	1	445 070	84 833	360 237
15	Depozit produse forestiere	1982	1	104 550	31 071	73 479
TOTAL				62 452 544	22 454 039	39 998 505

Schema teritoriului cu amplasarea clădirilor principale este arătată în **Figura 18. Schema teritoriului întreprinderii cu principalele clădiri.**

Figura 18. Schema teritoriului întreprinderii cu principalele clădiri



Clădirile principale au peste 30 de ani, și în ultimii 20 de ani nu au fost supuse unor reparații esențiale.

Luând în considerație faptul, ca teritoriul întreprinderii este situat în lunca r. Bâc, unde apele subterane sunt la suprafață, toate clădirile sunt construite pe fundații din piloni, pentru a elimina riscul deteriorării lor de către apele subterane.

Clădirile sunt în stare satisfăcătoare. Acoperișul blocurilor de producere este construit din ferme metalice acoperite cu plăci din tablă profilată. Actualmente toate acoperișurile sunt într-o stare deplorabilă și necesită reparație capitală. Starea pereților este satisfăcătoare, necesită doar reparație curentă. De asemenea pavajul halelor de producere este deteriorat și necesită reparații sau înlocuire totală.

Bloc de producere nr. 1:

Foto 5. Blocul de producere nr. 1 (privire de la calea ferată)

La moment clădirile nu sunt încălzite. În or. Strășeni actualmente nu există încălzire centralizată.

În cazul când halele de producere nu necesită înălțimea menționată, poate fi construit etajul 2, utilizat pentru producere sau pentru alte activități (ex. administrare, încăperi sanitare, etc.).



- Clădire de formă dreptunghiulară în plan.
- Dimensiunile în axe sunt 240,8x144 metri.
- Distanța între coloane este de 24 metri.
- Înălțimea liberă – 10,8 metri.
- Suprafața construită – 34 959,5 m².
- Structura portantă – elemente prefabricate din beton armat

Conform proiectului această clădire a fost destinată pentru hala principală de producere, secția de vopsire și ambalare a utilajelor frigorifice

Macaralele (20 tone, 10 tone, 5 tone) sunt în stare satisfăcătoare și pot fi utilizate pentru producere.

Blocul este asigurat cu energie electrică de la 4 stații:

- Nr.1 - 2x1000 kW
- Nr.2 - 2x1000 kW
- Nr.3 - 2x1000 kW
- Nr.4 - 1x1000 kW

Bloc de producere Nr. 2:

- Clădire de formă dreptunghiulară în plan.
- Dimensiunile în axe sunt 144x72 metri.
- Distanța între coloane este de 18 metri.
- Înălțimea liberă – 10,95 metri.
- Suprafața construită – 10 599,0 m²

Foto 6. Blocul 2 (la stânga) și garaje(la dreapta)



Conform proiectului în blocul 2 a fost amplasată producerea mărfurilor de larg consum, secțiile de reparații și secția instrumentală.

Blocul este asigurat cu energie electrica de la 2 stații: Nr.5 - 250 kW; 1x1000 kW. Nr.6 - 1x1000 kW.

Bloc de producere Nr. 3:

- Clădire de formă dreptunghiulară în plan.
- Dimensiunile în axe sunt 132x36 metri.
- Distanța între coloane este de 18 metri.
- Înălțimea liberă – 7,35 metri.
- Suprafața construită – 10 599,0 m²

La o parte laterală este construit un bloc sanitar:

- Dimensiunile în axe sunt 12x36 metri.
- Înălțimea unui etaj – 3,3 metri.
- Suprafața totală – 1 296 m²

Conform proiectului în blocul 3 au fost amplasate, secția de reparații în construcții, secția de pregătire a producerii și depozitul material și un bloc sanitar.

Foto 7. Blocul 3 (privire din partea blocului sanitar)



Blocul este asigurat cu energie electrica de la stația Nr.9 -1x1000 kW.

Blocul administrativ:

- Clădire de formă dreptunghiulară în plan cu 4 etaje.
- Dimensiunile în axe sunt 147x24 metri.
- Înălțimea unui etaj – 3,3 metri.
- Suprafața construită – 3 094,0 m².
- Suprafața totală – 12 376,0 m².

Foto 8. Bloc administrativ (fațada)



Blocul sanitar:

- Clădire de formă dreptunghiulară în plan cu 4 etaje.
- Dimensiunile în axe sunt 60x24 metri.
- Înălțimea unui etaj – 3,3 metri.

- Suprafața construită – 1 482,3 m².
- Suprafața totală – 5 929,0 m².

Foto 9. Bloc sanitar (4 etaje) și cantina



Cantina:

- Clădire de formă dreptunghiulară în plan cu 2 etaje.
- Dimensiunile în axe sunt 48 x 24 metri.
- Înălțimea unui etaj – 3,3 metri.
- Suprafața construită – 1 188,3 m².
- Suprafața totală – 2 377,0 m².

Blocul administrativ împreună cu clădirea cantinei și a blocului sanitar constituie fațada principală a întreprinderii. Aceste clădiri de asemenea necesită reparații capitale.

În afară de clădirile menționate întreprinderea dispune de câteva garaje pentru automobile, o stație de compresoare, și alte câteva construcții, care se află într-o stare ne satisfăcătoare. Pentru utilizarea lor ulterioară clădirile necesită reparații capitale.

Actualmente câteva dintre întreprinderile care iau în locațiune spații de producere au investit în reparații sau construcții ale unor clădiri suplimentare.

4.2.2.2. Descrierea utilajului și echipamentelor

Lista activelor pe termen lung, aflate la bilanț la situația din 1 octombrie 2010 este prezentată în **Anexa 1**.

Toate utilajele pot fi divizate în câteva grupe:

Tabelul 14. Utilajul aflat la bilanț la 30.06.2010 pe grupe

Nr.	Denumirea grupei	Număr unități	Anul punerii în funcțiune	Valoarea inițială, mii lei	Valoarea reziduală 30.06.10, mii lei	Uzura calculată,	
						mii lei	%
1	Mașini și utilaj de forță	21	1982-1996	483 320	15 345	437 947	96
2	Mașini și utilaj de lucru	292	1979-1997	4 807 359	186 440	4 620 919	96

3	Aparate și instalații de măsurare, reglare și utilaj de laborator	2	1979-1985	2 236	0	2 236	100
4	Tehnica de calcul	7	2005-2006	27 252	650	26 601	98
5	Alte mașini și utilaje		1985-1996	69 155	9 276	59 879	86
6	Unități de transport	45	1979-1991	1 543 154	98 124	1 445 030	94

După cum se vede din tabelul de mai sus, tot utilajul existent este foarte vechi, uzura fiind peste 90%. În pofida faptului, că majoritatea utilajului este în stare lucrativă, el este învechit moral și fizic, consumă foarte multă energie și este preconizat pentru volume foarte mari de producere și necesită costuri foarte mari de exploatare.

În stare satisfăcătoare de lucru sunt toate macaralele, care pot fi utilizate integral în cazul necesității.

Concluzii:

Cu referire la halele de producere se constată următoare situație:

- Starea satisfăcătoare a fundațiilor, coloanelor și grinzilor sau fermelor.
- Necesitatea de reparație și consolidare parțială a pereților, iar pentru conservarea energiei termice, înlocuirea acestora cu panouri termoizolante tip SANDVICH care ar realiza și o fațadă estetică cu cheltuieli minime de întreținere pe viitor în perioada de exploatare.
- Necesitatea de reconstrucție capitală la acoperișuri, tâmplărie și pardoseli, precum și înlocuirea completă a acoperirii din tablă cu panouri termoizolante tip SANDVICH. Ferestrele din metal cu un rând de sticlă necesită înlocuire cu glasvanduri cu geam termopan.
- După necesitate, pentru a mări suprafețele de producere sau administrare și a micșora înălțimea halelor de producere, este posibilă construirea etajului 2.
- În cazul în care nu este necesară mărirea suprafețelor, este posibilă montarea unui tavan suplimentar suspendat, ce va permite micșorarea înălțimii halelor și diminuarea cheltuielilor de întreținere, încălzire, iluminare, etc.

Cu referire la clădirile administrativ auxiliare se constată următoare situație:

- Necesitatea de reparație capitală al încăperilor cu înlocuirea ușilor și ferestrelor, rețelelor interioare, a pardoselilor și realizarea lucrărilor de finisare.
- Necesitatea de reparație a acoperișului (în acest sens, o soluție ar fi realizarea unei șarpante în două pante și realizarea unor spații la mansardă, care ar condiționa la majorarea spațiilor administrative).

Cu referire la utilaj și echipamente:

Situația din tabel reflectă uzura extrem de mare a utilajului, și, respectiv, costuri foarte mari de exploatare. Cu referire la macarale, acestea se află în stare satisfăcătoare de lucru, ceea ce denotă oportunitatea de exploatare a acestora în cadrul parcului industrial, care va fi creat.

4.2.3. Diagnosticul operațional

Actualmente activitatea întreprinderii ține de darea în locațiune a încăperilor productive, auxiliare, a mașinilor, utilajelor și echipamentelor disponibile și comercializarea activelor neutilizate.

Pentru oferirea spațiilor de producere în locațiune a fost elaborat un contract model, care se încheie cu fiecare întreprindere aparte.

În contract sunt stipulate responsabilitățile și drepturile părților, modalitatea plăților, cât și prețul 1 m² de suprafață de producere, care constituie 127,4 lei/m² anual. Acesta este cel mai mic preț posibil, calculat conform anexei nr. 8 la Legea bugetului de stat pe anul 2010 nr. 133-XVIII din 23.12.2009.

Suprafețele neproductive sunt oferite în locațiune cu 50% din prețul suprafețelor de producere.

În același contract se explică modalitatea formării prețului anual de locațiune a utilajului – el constituie 10% din valoarea reziduală a utilajului la momentul încheierii contractului + 20 TVA.

Contractul prevede și suportul întreprinderilor rezidente în domeniul juridic, informațional, servicii de secretariat și selecție personal cât și paza obiectelor întreprinderilor rezidente. Aceste servicii sunt incluse în plata pentru locațiune.

4.2.3.1. Lista întreprinderilor

Luând în considerație faptul, că genul principal de activitate al întreprinderii este darea în locațiune a spațiilor de producere și a utilajelor, actualmente pe teritoriul S.A. „CAAN” activează 33 de întreprinderi. Activitatea acestora ține de câteva genuri de activitate:

- Producerea și deservirea utilajului frigorific
- Prelucrarea metalului și producerea utilajelor
- Producerea mobilei
- Servicii de transport și reparații auto
- Producerea mărfurilor de larg consum
- Bar, sala de festivități, brutărie, etc.

După informația primită de la Biroul Național de Statistică în anul 2009 întreprinderile, situate pe teritoriul S.A. „CAAN” au avut performanțele, indicate în **Tabelul 15. Veniturile, impozitele și contribuțiile plătite de întreprinderile rezidente în 2009 (lei).**

Tabelul 15. Veniturile, impozitele și contribuțiile plătite de întreprinderile rezidente în 2009 (lei)

Nr. ord	Direcția de activitate	Număr întreprinderi	Numărul mediu de personal	Venituri din vânzări	Impozite achitate în buget	Contribuții asigurări medicale	Contribuții asigurări sociale
1	Ramura frigorifică – producere și servicii	6	32	7 241 560	157 171	33 389	138 331
2	Ramura – producerea mobilei	4	58	8 215 257	54 989	56 592	207 627
3	Producere utilaj și prelucrarea metalului	6	56	5 880 403	138 600	68 288	224 230
4	Materiale de construcții (profil din aluminiu)	2	29	283 275	120 750	83 393	292 591
5	Servicii transport și reparații auto	7	13	208 744	2 250	3 266	13 246
6	Alte direcții de activitate (brutărie, cafenea, servicii etc.)	9	47	3 324 001	26 393	9 082	41 045
	TOTAL	33	235	25 153 240	500 123	254 010	917 070

Sursa: BNS

Cea mai mare pondere o are direcția de activitate – producerea mobilei. Sunt angajați cel mai mare număr de personal – 58, și acoperă cca. 33% din volumul total de vânzări. Ea este urmată de ramura frigorifică cu 32 angajați și 29% din volumul total de vânzări. Ceva mai mică este ponderea direcției producere utilaj și prelucrarea metalului cu 56 angajați și 23% din volumul total de vânzări. Celelalte direcții de activitate sunt mai puțin semnificative, având 47 de angajați și doar cca. 15% din volumul total de vânzări.

Informația generală, referitor la întreprinderi, ce activează pe teritoriul companiei la data de 01.10.2010 este prezentată în **Tabelul 16.**

Tabelul 16. Lista întreprinderilor, ce activează pe teritoriul S.A. „CAAN” la data de 01.10.2010

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial pe teritoriul S.A. „CAAN” or. STRĂȘENI

Nr.	Denumirea	Nr. și data contractului de locațiune	Director	Gen de activitate	Plasamentul, nr. pe plan, bloc	Suprafața luată în locațiune m ²		
						De producere	Ne productivă	Total
1	Vaiur Mercur SRL	001/3 din 06/05/05	Vartic Nicolae Gr	Mărfuri de larg consum	3 – Bloc 3	138	298	436
2	Tact Zodiac SRL	003/3 din 14/05/05	Maslii Bogdan M	Creșterea prepelițelor	10 – Garaj - 10	126		126
3	Debut Gama SRL	004/3 din 20/05/05	Galu,ca Anton Gh	Prelucrarea metalului	2 – Bloc 2	338	467	805
4	Mașfrigcom SRL	008/3 din 20/05/05	Marinov Ștefan Ion	Producere utilaj frigorific	2 – Bloc 2	462	726	1188
5	Servocar SRL	009/3 din 20/05/05	Coțaga V. Z.	Servicii de transport	11 – secție transport	0	25	25
6	Electrobobina SRL	011/3 din 21/05/05	Taras Hariton	Producere ventilatoare	1 – Bloc 1	126	12	138
7	Noi Bejenari ÎI	014/3 din 01/06/05	Bejenari Ion Semion	Producere mobilă	3 – Bloc 3	106	156	262
8	GISS SRL	019/3 din 01/07/05	Suman Sergiu Gh.	Reparație utilaj	2 – Bloc 2	259	249	508
9	Frigomaș SA	028/3 din 23/09/06	Bonta Petru Ion	Producere utilaj frigorific	2 – Bloc 2	130	46	176
10	Belmod SRL	035 din 17/01/1997	Grispeerdt Dierc	Covoare	1 – Bloc 1			0
11	Prodtehmet SRL	043/3 din 01/10/07	Popa Gheorghe Ars.	Producere instrumente, utilaj	4 – Bloc administrat-si 7	278	98.5	376.5
12	Elcoj Plus	054/3 din 02/10/05	Cojocar I.	Deservire utilaj electric	4 – Bloc administrat	18		18
13	Feralumin SRL	057 din 02/04/03	Bednii Alexei	Profil din aluminiu	1 – Bloc 1	4720		4 720
14	Service Frig SRL	059/1 din 01/12/06	Mîndrilă Valeriu	Deservire utilaj frigorific	2 – Bloc 2	136	72	208
15	Barbos Iacob ÎI	061/1 din 21/05/07	Barbos Iacob	Deservire utilaj frigorific	1 – Bloc 1	153	135	288
16	Dimanș ST SRL	062/1 din 01/10/04	Cionanu Nicolae	Producere mobilă	4 – Bloc administrat	810		810
17	Jian Sergiu ÎI	063/1 din 27/04/07	Jian Sergiu	Deservire utilaj frigorific	11 – secție transport	372		372
18	Victoria Olicedaevschi ÎI	004/3 din 20/05/05	Olicedaevschi V	Servicii de transport și reparații	11 – secție transport	194		194
19	Mob Elita SRL	067/1 din 01/10/04	Ciobanu Nicolae	Producere mobilă	Bloc sanitar - 5	1457.7	288	1 745
20	Gunplast-E SRL	071 din 15/05/05	Cerneavski A	Tâmplării din aluminiu și PVC	1 – Bloc 1	179.8	18	197.8
21	Italprod SRL	072 din 15/06/05	Cudreașov A	Producere utilaj vinificare	3 – Bloc 3	972	432	1 404
22	Divalconi SRL	081 din 21/08/06	Dicu Ion	Producere mărfuri larg consum	4 – Bloc administrat	772		772
23	Cascald service	084 din 18/12/06	Coțaga Valentin	Sauna	11 – secție transport	40	68	108
24	Speranța Arhip ÎI	085 din 03/01/07	Arhip Igor	Servicii reparații auto	aparte	144		144
25	Malidor-Lux	092 din 10/03/08	Arefiev Liliana	Bar	6 – Cantina et. 1	147	78	225
26	Sărbătoarea nunții SRL	093 din 12/03/08	Grosu Mihaela	Servicii ceremonii	6 – Cantina et. 2	648	156	804
27	Brutăria Vianda	096 din 01/10/09	Andreev Irina	Produse de cofetărie	6 – Cantina	320		320
28	Гидрохолодтехника SA	098 din 01/12/09	Rudi Iurie	Servicii reparații transport	11 – secție transport	108		108
29	Mînzatu Vasile ÎI	099 din 01/02/10	Mînzatu Vasile	Servicii auto	11 – secție transport	126		126
30	Livcom Trans SRL	101 din 02/04/10	Alecseev V	Servicii auto	10 – Garaj - 10	90	45	135
31	Imex Agro SRL	102 din 02/04/10	Margina Vasile	Servicii depozit	3 – Bloc 3	172		172
32	Erhan Marin ÎI	103 din 03/05/10	Erhan Marin	Servicii auto	11 – secție transport	36	72	108
33	Bigga Food SRL	104 din 01/07/10	Rusu Ion	Fabricare butelii	2 – Bloc 2	820		820
	TOTAL					14398.5	3441.5	17840

Scurtă descriere a unor întreprinderi:

- „Mașfrigcom” SRL – prestează servicii deservire utilaj frigorific pe tot teritoriul republicii. Angajați – cca. 20 persoane. Pentru utilizarea eficientă a suprafețelor luate în locațiune a construit parțial etajul 2. Spațiile noi sunt utilizate ca încăperi administrative, oficii pentru personal tehnic, etc. Au efectuat repararea acoperișului pentru suprafețele luate în locațiune. Au montat conducta de gaz de la blocul de distribuire la Blocul de producere 2. Au încălzire autonomă cu gaz.
- „Prodtehmet” SRL – produc instrumente și utilaje tehnologice. Angajați – cca. 30 persoane. Au privatizat un lot de teren pe teritoriu și au construit o hală nouă de producere. Utilajul luat în locațiune pentru producere a fost deja răscumpărat.
- „Debut Gama” SRL – Produc și montează construcții din metal de dimensiuni mari (corturi de tenis, mori, etc.). Angajați – cca. 20 persoane. Utilajul luat în locațiune pentru producere a fost deja răscumpărat.
- „Noi Bejenari” ÎI – Produc mobilă pentru școli, grădinițe și la comandă. Angajați – cca. 7 persoane. Au procurat utilaj nou pentru producerea mobilei. Întreprinderea dată ia în locațiune doar spațiile de producere.
- „Frigomaș” SA – Oferă servicii de montare și deservire a utilajului frigorific. Utilajul de mână a doua este procurat de peste hotare, reparat și oferit companiilor din Moldova.
- „Service Frig” SRL – De asemenea oferă servicii de montare și deservire a utilajului frigorific, dar lucrează cu utilaj performant. Au doar 2 angajați, iar serviciile de montare le efectuează cu personal subcontractat.
- „Feralumin” SRL – produc profil pentru ferestre și uși. Au investit cca. 3 mln. Dolari pentru dezvoltarea afacerii. Au procurat utilaj modern, au reparat acoperișul, au construit parțial etajul II, utilizat pentru oficii, etc.
- „Mob Elita” SRL – produc mobilă (Anturaj). Au procurat utilaj performant pentru producere. Au privatizat un lot de teren pe teritoriu. Au investit în construirea unui adaos la spațiile luate în locațiune. Au reparat capital acoperișul, podeaua, au schimbat ferestrele și ușile, au montat încălzire autonomă.
- „Sărbătoarea nunții” SRL – oferă servicii pentru petrecerea festivităților (nunți, cumătrii, etc.). Au procurat utilajul pentru bucătărie, mobila și vesela pentru deservire. Au reparat acoperișul și au efectuat reparație capitală a sălii de festivități.

4.2.3.2. Clădirile

S.A. „CAAN” a fost creată pentru darea în locațiune a suprafețelor de producere, utilajelor etc. Pentru efectuarea acestor activități întreprinderea a elaborat un șir de condiții:

- Suprafețele au fost divizate în trei categorii – suprafețe de producere, suprafețe neproductive și suprafețe la păstrare responsabilă.
- Plata pentru diferite tipuri de suprafețe este calculată diferențiat.

Actualmente suprafețele sunt date în locațiune doar parțial (**Tabelul 17. Suprafața totală și suprafața încăperilor date în locațiune**)

Tabelul 17. Suprafața totală și suprafața încăperilor date în locațiune

	Denumirea clădirii	Suprafața totală, m2	Nr. întreprinderi	Suprafața dată în locațiune m2	Cota suprafeței date în locațiune	Suprafața de producere dată în locațiune, m2	Cota suprafeței de producere în total suprafața dată în locațiune
1	Bloc de producere Nr. 1	34 560	5	5 344	15%	5 179	15%
2	Bloc de producere Nr. 2	10 454	6	3 705	35%	2 145	21%

3	Bloc de producere Nr. 3	6 718	4	2 274	34%	1 388	21%
4	Blocul sanitar	5 760	4	1 977	34%	1 878	33%
5	Blocul administrativ	11 840	1	1 746	15%	1 458	12%
6	Cantina	2 592	3	1 349	52%	1 115	43%
8	Puncte de trecere	16		16	100%	16	100%
9	Cântar	61			0%		0%
10	Garaje	261	2	261	100%	216	83%
11	Secție transportare	2 200	7	1 041	47%	876	40%
12	Secție compresoare	485			0%		0%
TOTAL		74 947		17 713	24%	14 271	19%

Cu toate, că compania S.A. „CAAN” a fost creată pentru darea suprafețelor în locațiune, cota suprafețelor date în locațiune în total este de doar cca. 24%.

Mai mult ca atât, suprafața de producere dată în locațiune constituie doar 19%, deci utilizarea imobilelor întreprinderii la moment este foarte redusă.

4.2.3.3. Utilajele

Conform contractelor, semnate cu întreprinderile care sunt locatari, ele pot beneficia și de luarea în locațiune a utilajelor existente. Suma anuală a luării în locațiune a utilajului constituie 10% din valoarea reziduală a lui plus 20% TVA. Întreprinderile pot răscumpăra integral aceste utilaje la valoarea lor reziduală. Lista utilajelor luate în locațiune de întreprinderi o vedem în **Anexa 2**.

Consolidând informația referitor la luarea în locațiune a utilajului, putem menționa, că este utilizat un număr redus de utilaje (cota de utilizare pe grupe este reflectată în tabelul ce urmează. Cele mai solicitate sunt unitățile de transport, și macaralele (utilaj masiv, ce se află în stare satisfăcătoare de lucru).

Tabelul 18. Cota utilajelor luate în locațiune de către întreprinderile existente

Nr.	Denumirea grupei	Număr unități la bilanț	Număr unități date în locațiune	%
1	Mașini și utilaj de forță	21	1	5%
2	Mașini și utilaj de lucru	292	41	14%
3	Aparate și instalații de măsurare, reglare și utilaj de laborator	2	0	0%
4	Tehnica de calcul	7		0%
5	Alte mașini și utilaje			0%
6	Unități de transport	45	9	20%

Concluzii:

- Activarea în prezent pe teritoriul S.A. „CAAN” a 33 de întreprinderi conform principiilor unui parc industrial se consideră a fi benefică pentru valorificarea acestei experiențe în continuare în cadrul parcului.

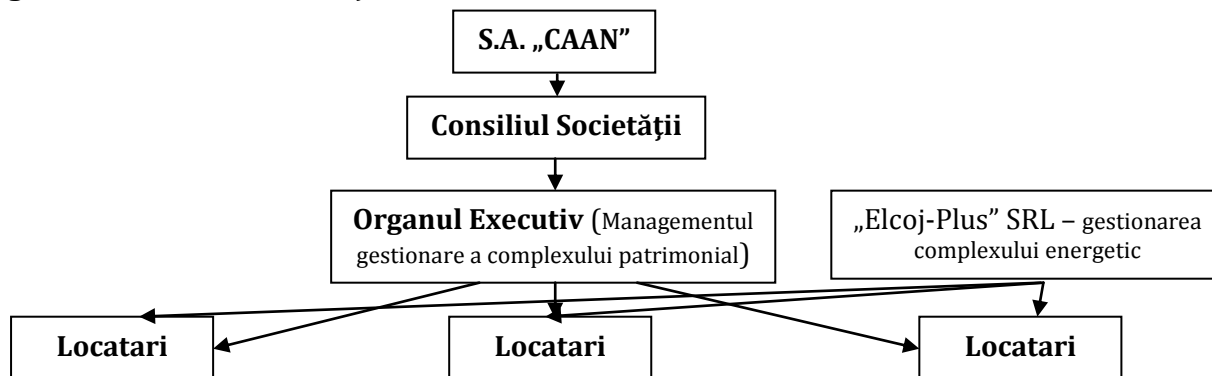
- Distingerea în cadrul întreprinderilor de pe teritoriu a principalele direcții de activitate, conform cărora poate fi direcționată atragerea potențialelor întreprinderi rezidente: producerea și deservirea utilajului frigorific, producerea mobilei și servicii de deservire auto și transport.
- Experiența existentă a întreprinderilor de pe teritoriu care se referă la investirea în imobile în scopul creării condițiilor adecvate de muncă pentru angajații acestora.
- Valorificarea incompletă a blocului de producere Nr. 1, care este luat în locațiune doar la 17%, preponderent din cauza stării nesatisfăcătoare a acoperișului, suprafețelor de producere prea mari și lipsei încălzirii.
- Valorificarea incompletă a blocului de producere Nr. 2, care este luat în locațiune la 43%, datorită faptului că sunt date în locațiune suprafețe neproductive (cca. 48%).
- Valorificarea incompletă a blocurilor administrative și sanitare, care sunt date în locațiune sub 20% (preponderent etajele întâi -1) și neutilizarea celorlalte etaje.
- Utilajul existent (cu excepția macaralelor) nu poate fi considerat ca un activ posibil de utilizat pentru noile întreprinderi atrase.

4.2.4. Resursele umane și structura organizatorică

Compania S.A. „CAAN” a fost creată pentru utilizarea spațiilor de producere și a utilajelor prin darea lor în locațiune suportul organizațional și juridic a întreprinderilor-locatari și gestionarea problemelor de ordin general (paza, alimentare cu gaz, cai de acces, etc.)

Pentru a face față acestor sarcini a fost creată următoarea structură a societății:

Figura 19. Structura societății S.A. „CAAN”

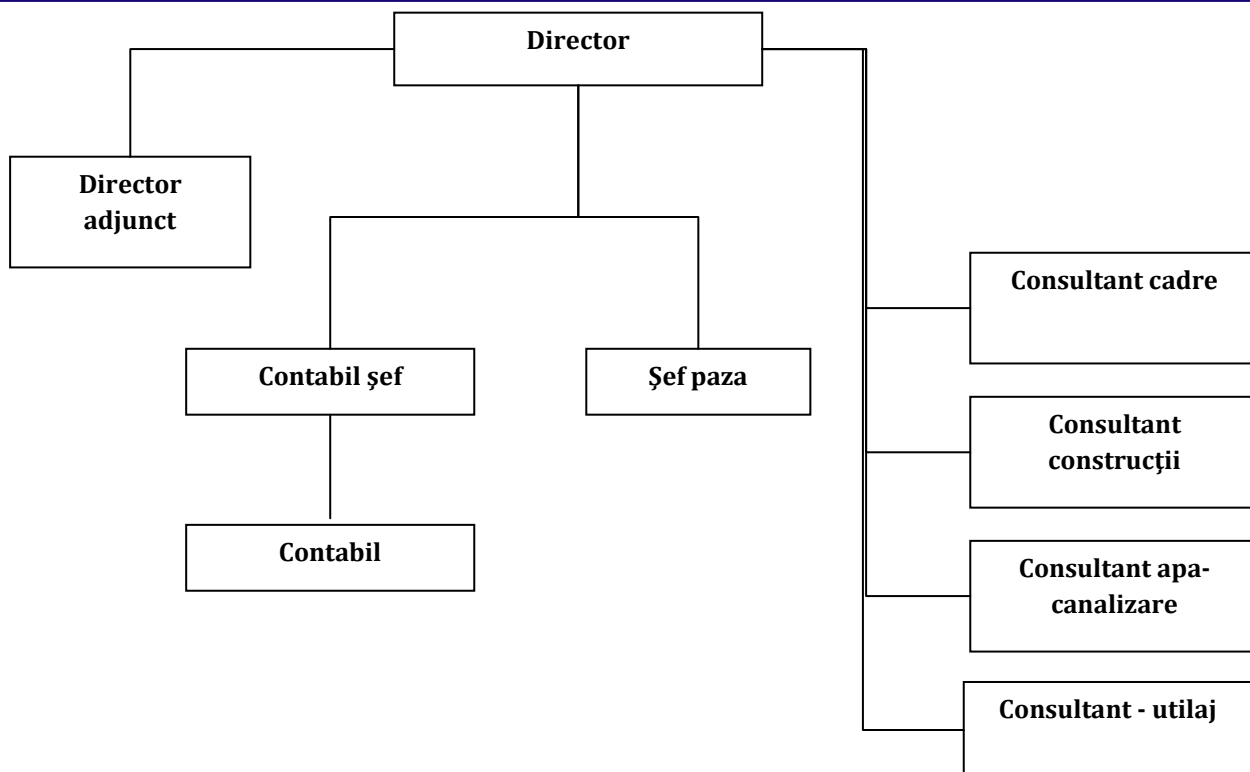


4.2.4.1. Managementul și structura organizatorică

Managementul executiv este asigurat de Echipa de Management, în frunte cu Directorul (Managerul) General. La întreprindere activează 32 de persoane, însă nu există o echipă managerială bine structurată. Dat fiind faptul, că compania are ca gen de activitate doar darea în locațiune a spațiilor și utilajelor și unele activități de consultanță, structura personalului este corespunzătoare – sunt consultanți în domenii: Construcții, Utilaj, Sistema de apă-canalizare.

Managementul companiei nu cuprinde toate funcțiile necesare - lipsește totalmente funcția marketing și vânzări.

Figura 20. Structura organizatorică a societății S.A. „CAAN”



4.2.4.2. Structura resurselor umane

Analizând structura resurselor umane în funcție de vârstă putem menționa că cota parte a personalului cu vârsta de peste 45 ani este de cca. 80%.

Tabelul 19. Structura în funcție de vârstă

	<u>Categorie de vârstă</u>	<u>Nr. persoane</u>	<u>Pondere în total personal</u>
1	pana n 35 ani	3	9%
2	între 35-45 ani	3	9%
3	între 45-55 ani	13	39%
4	peste 55 ani	14	42%
	Total	33	100%

După cum a fost menționat structura organizatorică nu este una echilibrată. Majoritatea personalului (managementul și consultanții) activează pe o perioadă considerabilă, adică au o experiență avansată și cunoștințe suficiente, însă nu au motivare adecvată.

Tabelul 20. Structura personalului în funcție de studii

	<u>Nivel de calificare</u>	<u>Nr. persoane</u>	<u>Pondere în total personal</u>
1	Studii superioare	6	18%
2	Studii tehnice	7	22%
3	Studii medii	20	60%
	Total	33	100%

Numărul angajaților este practic neschimbat. Pentru a economisi surse financiare compania utilizează un grafic de muncă incomplet pentru unele categorii de personal (în dependență de necesitate). În aceste cazuri persoanele lucrează doar 4 ore pe zi.

Tabelul 21. Dinamica numărului angajaților și a fondului de salarii (2008 - 9 luni 2010)

Indicatori	2008	2009	2010 (9 luni)
Numărul mediu scriptic al personalului	32	33	32
Fondul de salarizare	686 596	829 660	474 700
Salariul lunar per angajat	1 788	2095	1 688

Concluzii:

Datele reflectate denotă următoarea situație:

- Distribuirea neuniformă a posturilor și funcțiilor în cadrul structurii organizatorice, datorită căreia aceasta se prezintă a fi una dezechilibrată și neclară.
- Lipsa departamentului de marketing și vânzări în cadrul întreprinderii, și, respectiv, lipsa practicilor în domeniu.
- Tendința de „îmbătrânire” a personalului în cadrul întreprinderii (vârsta medie a personalului este de cca. 50 ani).
- Motivarea material-salarială insuficientă a personalului (până la 1700 lei salariu mediu lunar pentru anul 2010).

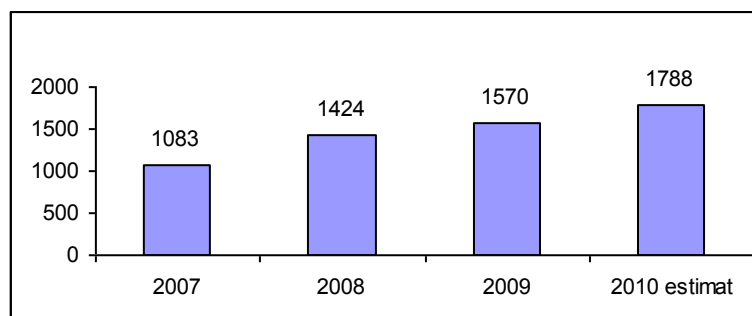
4.3. Diagnosticul comercial și de marketing

La momentul efectuării analizei diagnostic la întreprindere nu există activități de marketing și vânzări propriu zise. La momentul înființării companiei S.A. „CAAN” informația adecvată a fost plasată în sistemul informațional „Kompas”, au fost un șir de emisiuni la televiziunea națională (Mesager), însă la moment nu este nici o activitate de asemenea gen.

Toate activitățile de promovare sunt doar informațiile, pe care le răspândesc persoanele, care deja activează pe teritoriul întreprinderii.

În asemenea situație nu ne putem aștepta la o creștere considerabilă a numărului de întreprinderi, care iau în locațiune spații de producere.

Figura 21. Evoluția veniturilor din serviciile de locațiune



Concluzii:

Datorită faptului, că în cadrul companiei practic nu există activitatea de marketing și de promovare a serviciilor ei, se propun a fii luate în considerație următoarele concluzii:

- Vânzarea serviciilor este efectuată prin metode de promovare personale, datorită relațiilor de lungă durată existente dintre compania S.A. „CAAN” și clienții săi stabili și care, în marea lor majoritate au fost inițiate și menținute cu suportul personal al Directorului S.A. „CAAN”.

- Cu toate acestea, oportunitatea de a atrage potențiali rezidenți în cadrul parcului și de a mări numărul de întreprinderi pe teritoriu va permite lansarea și valorificarea activităților de promovare și marketing în cadrul companiei, inclusiv prin implicarea personalului din domeniu.

4.4. Diagnosticul economico-financiar

4.4.1. Analiza Bilanțului Contabil

Cel mai important factor din activitatea unei companii este patrimoniul pe care îl are. Acest patrimoniu este reflectat în activele de care dispune întreprinderea. În cele ce urmează vom face o analiză a bilanțului întreprinderii ca factor major la determinarea stabilității financiare. Analiza financiară este efectuată pe perioada 2005-2009, imaginea rezumativă a bilanțului pe această perioadă este prezentată mai jos:

Tabelul 22. Bilanțul contabil S.A. „CAAN”, 2005 - 2009, lei

Activ	2005	2006	2007	2008	2009
I. Active pe termen lung					
Mijloace fixe	25 519 715	25 181 840	24 816 349	24 583 727	24 435 986
Active materiale în curs de execuție	15 566	15 566	15 566	15 566	15 566
Investiții financiare pe termen lung	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
Total active pe termen lung	25 583 691	25 245 816	24 880 325	24 647 703	24 499 962
II Active curente					
Stocuri de mărfuri și materiale	736 070	729 545	697 243	689 338	667 978
Datorii debitoare pe termen scurt	618 396	495 511	551 432	682 719	694 047
Investiții financiare pe termen scurt	0	0	0	0	0
Mijloace bănești	24 838	15 469	57 040	150 985	11 252
Alte active pe termen scurt	348	6 336	4 241	8 178	4 774
Total active curente	1 379 652	1 246 861	1 309 956	1 531 220	1 378 051
Total Activ	26 963 343	26 492 677	26 190 281	26 178 923	25 878 013
Pasiv	2005	2006	2007	2008	2009
III. Capital și rezerve					
Capital Statutar	30 510 836	30 510 836	30 510 836	30 510 836	30 510 836
Capital retras	0	0	0	0	0
Capital suplimentar	0	0	0	0	0
Rezerve	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
Profit (pierdere) nerepartizat (neacoperită)	-4 532 599	-4 856 098	-4 809 669	-4 808 394	-5 124 384
Total capital și rezerve	26 347 057	26 023 558	26 069 987	26 071 262	25 755 272
IV Datorii pe termen lung					
Împrumuturi și credite pe termen lung	0	0	0	0	0
Total datorii pe termen lung	0	0	0	0	0
V Datorii pe termen scurt					
Împrumuturi și credite pe termen scurt	0	0	0	0	0
Datorii creditoare pe termen scurt	616 286	469 119	120 294	107 661	122 741
Datorii față de fondatori și alți participanți	0	0	0	0	0
Alte datorii pe termen scurt	0	0	0	0	0
Total datorii pe termen scurt	616 286	469 119	120 294	107 661	122 741
Total pasiv	26 963 343	26 492 677	26 190 281	26 178 923	25 878 013

Analiza activelor. Analiza activelor întreprinderii indică o valoare a activelor de 25 878 013 lei la sfârșitul anului 2009, valoare ce este cu 1 085 330 lei sau cu 4% mai puțin față de finele anului 2005 și cu 300 910 lei (1%) mai puțin față de finele anului 2008. Acest factor indică o dezvoltare dinamică a activității întreprinderii. Structura activelor în această perioadă nu a suferit esențiale modificări, observându-se o diminuare neesențială a activelor pe termen lung în termeni relativi - de la 94,9% la

31.12.2005 până la 94,7% (diminuare relativă de 0,02%) la finele anului 2009. Această diminuare a activelor pe termen lung este compensată de creșterea ponderii relative a activelor curente cu 0,02% pe parcursul perioadei analizate, de la ponderea de 5,1% în 2005 la 5,3% în total active în anul 2009. Din punct de vedere financiar se constată o anumită stagnare a activității, ceea ce indică că întreprinderea, deși dispune de active importante, nu este capabilă a dezvolta o activitate cu un trend pozitiv de creștere.

Din punct de vedere al structurii activelor pe termen lung se constată că principalele componente ale acestora sunt: Mijloace fixe (99,7%); Investiții pe termen lung (0,2%); Active pe termen lung în curs de execuție (0,1%). Din câte se observă principala componentă activului bilanțier este dată de mijloacele fixe ale întreprinderii, care la finele anului 2009 au constituit 87 607 660 lei, având un nivel al uzurii de 72% sau o uzură acumulată de 63 171 674 lei. În structura mijloacelor fixe se include: clădiri (71,6%) cu o valoare bilanțieră cea mai importantă (peste 52% din valoarea cădirilor) a blocului 1; construcții speciale (11,5%); instalații de transmisie (9,1%), mașini și utilaje (6%), unități de transport (1,8%). Din câte se vede, S.A.”CAAN” fiind o companie de închiriere a activelor, are o structură bilanțieră specifică, dispunând de importante clădiri (în cea mai mare parte, în condițiile actuale, aflate în ultima decadă de calculare a uzurii) cere sunt date în locațiune întreprinderilor contractate. În același timp, întreprinderea dispune și de o serie de utilaje specifice, precum și unități de transport, însă valoarea acestora fie este minimă, ca urmare a uzurii calculate, fie sunt deja epuizate complet, dacă nu din punct de vedere fizic, atunci din punct de vedere moral.

Activele pe termen scurt la sfârșitul anului 2009 au constituit 1 378 051 lei, în scădere cu 153 168 lei (1%) față de anul 2005 și 0,1% față de anul 2008. În structura activelor pe termen scurt la finele anului 2009 pozițiile dominante sunt deținute de: Creanțe pe termen scurt (50,4%); Stocuri de mărfuri și materiale (48,4%); Mijloace bănești (0,8%).

O valoare neesențială a mijloacelor circulante este dată de specificul activității întreprinderii, iar predominanța creanțelor este dată preponderent de plățile de locațiune calculate la care încă nu a sosit termenul de achitare, sau creanțele rezultate din datoriile curente de locațiune ale locatarilor.

Analiza pasivelor. Pasivele întreprinderii reprezintă sursele de finanțare a activelor, reprezentate în bilanț prin surse proprii și surse împrumutate. În continuare vom analiza modificările pasivelor înregistrate pe parcursul perioadei analizate 2005-2009.

Tabelul 23. Dinamica Bilanțului contabil

Denumirea pozițiilor	1/1/2006	1/1/2007	1/1/2008	1/1/2009	1/1/2010
	lei	%	lei	%	lei
I. ACTIVE PE TERMEN LUNG					
Active nemateriale	-	0	-	0	-
Mijloace fixe	-	-337 875	-1%	-365 491	-1%
Mijloace fixe în curs de execuție	-		0%	0%	0%
Investiții financiare pe termen lung	-		0%	0%	0%
Total active pe termen lung	-	-337 875	-1%	-365 491	-1%
II. ACTIVE PE TERMEN SCURT					
Stocuri de mărfuri și materiale, inclusiv	-	-6 525	-1%	-32 302	-4%
Materiale, materie primă, și alte valori de acest gen	-	-121	-0%	-27 482	-11%
produse finite și mărfuri pentru vânzare	-	-6 404	-1%	-4 820	-1%
Creanțe - Datorii debitoare, inclusiv	-	-122 885	-20%	55 921	+11%
Cumpărători și clienți	-	-174 603	-56%	34 882	+26%
mijloace bănești	-	-9 369	-38%	41 571	+269%
Alte active curente	-	5 988	+1 721%	-2 095	-33%
Total active curente	-	-132 791	-10%	63 095	+5%
BILANȚUL	-	-470 666	-2%	-302 396	-1%
III. CAPITAL ȘI REZERVE					
Capital statutar	-		0%	0%	0%
Capital nevărsat, de rezervă,	-		0%	0%	0%

inclusiv								
Rezerve prevăzute de statut	-		0%		0%		0%	0%
Profitul nerepartizat (pierderea) al anilor precedenți	-	-323 499	+7%	46 429	-1%	1 275	-0%	-315 990 +7%
Total capital propriu	-	-323 499	-1%	46 429	+0%	1 275	+0%	-315 990 -1%
IV. DATORII PE TERMEN LUNG								
Împrumuturi și credite	-		-		-		-	-
Alte datorii pe termen lung	-		-		-		-	-
Total datorii pe termen lung	-		-		-		-	-
V. DATORII PE TERMEN SCURT								
Împrumuturi și credite	-		-		-		-	-
Datorie creditoare, inclusiv	-	-147 395	-24%	-350 586	-75%	-13 994	-12%	16 428 +16%
Furnizori și antreprenori	-	-103 367	-50%	-97 562	-94%	-1 879	-32%	300 +8%
Datorii față de personalul organizației	-	6 557	+29%	12 972	+44%	2 125	+5%	8 126 +18%
Datorii privind plățile extrabugetare	-	-57 502	-15%	-273 906	-86%	7 048	+16%	-13 091 -25%
Alte credite	-	6 917	+67%	7 910	+46%	-21 288	-85%	21 093 +541%
Alte datorii pe termen scurt	-	228	-	1 761	+772%	1 361	+68%	-1 348 -40%
Total datorii pe termen scurt	-	-147 167	-24%	-348 825	-74%	-12 633	-11%	15 080 +14%
BILANȚ CONTABIL	-	-470 666		-302 396	-1%	-11 358	-0%	-300 910 -1%

Capitalul propriu are o importanță majoră în finanțarea activelor întreprinderii, la finele anului 2009 cota acestuia depășind valoarea de 99,5%, în sumă acesta valorând 25 755 272 lei.

Comparativ cu anii precedenți, din punct de vedere al valorii absolute a capitalului propriu se constată o diminuare cu 591 785 lei sau 2% față de anul 2005, respectiv o diminuare cu 315 990 lei, sau 1% față de anul 2008. Din punct de vedere al ponderii în total surse de finanțare se constată însă o majorare a ponderii cu 1,8%, de la 97,7% în anul 2005 la 99,5% la finele anului 2009. Ponderea majoritară a capitalurilor proprii, corelată cu o pondere pe măsură a activelor fixe relevă că finanțarea activității întreprinderii se realizează conform principiilor economice general valabile – active pe termen lung din resurse financiare pe termen lung.

Partea esențială din componența capitalului propriu este dată de capitalul social distribuit sub formă de acțiuni, valoarea căruia a rămas neschimbată pe parcursul întregii perioade de analiză – 30 510 836 lei.

Uzura majorată a mijloacelor fixe și necesitate unor cheltuieli majore legate de întreținerea acestora implică o constatare a pierderilor din activitatea desfășurată, fapt pentru care la finele anului 2009 pierderea neacoperită a anilor precedenți constituia -5 124 384 lei, respectiv o majorare a pierderilor cu 591 485 lei, sau 13% la finele anului 2009 față de finele anului 2005.

Partea de capitaluri de împrumut este constituită exclusiv din datorii pe termen scurt, care la finele anului 2009 au constituit 122 741 lei, inclusiv:

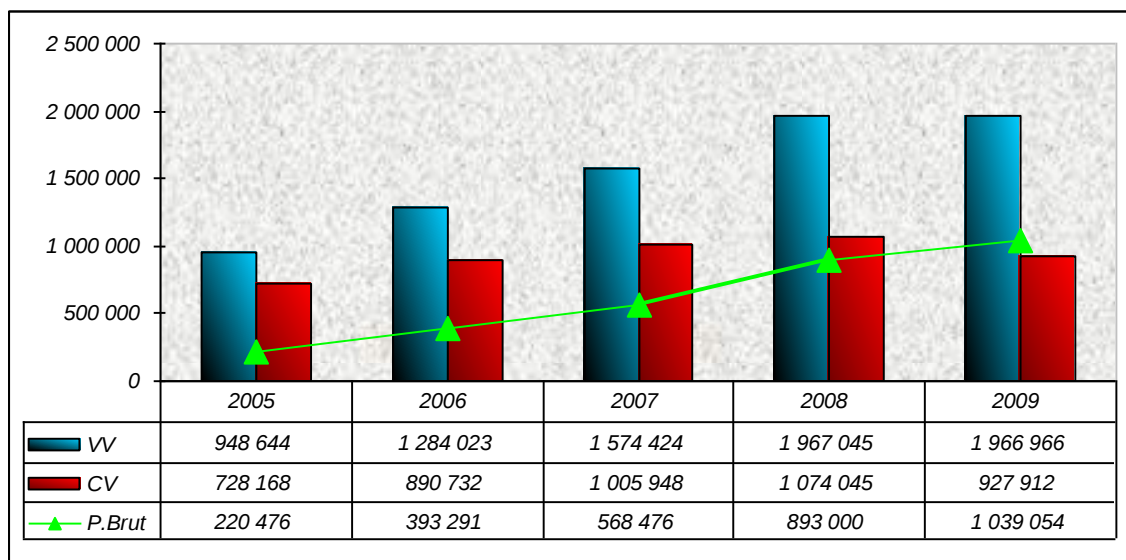
- Datorii față de personal (44%)
- Datorii față de buget (33%).
- Datorii privind asigurările (21%).

Din punct de vedere dinamic, datoriile pe termen scurt au cunoscut o diminuare semnificativă, cu 80% în 5 ani analizați, de la 439 545 lei în anul 2005 la 122 741 lei la finele anului 2009, respectiv o majorare cu 15 080 lei sau 14% față de finele anului 2008.

4.4.2. Analiza rezultatelor financiare

Evoluția rezultatelor financiare ale companiei S.A. „CAAN” pe parcursul perioadei analizate este marcată de apariția crizei financiare mondiale care a contribuit înregistrarea unei stabilități financiare în ultima perioadă (2008-2009).

Figura 22. Dinamica rezultatelor financiare, lei



Pe parcursul celor 5 ani de analiză (2005-2009) se constată că veniturile din vânzări au crescut de peste 2 ori, de la 949 mii lei în 2005 la 1 967 mii lei la finele anului 2009, fapt ce este benefic pentru activitatea întreprinderii. Un aspect favorabil al acestei dinamici pozitive este dat de o dinamică mai lentă a costului vânzărilor care, pe parcursul perioadei 2005-2008 s-au majorat de la 728 mii lei la 1 074 mii lei, o creștere de 1,47 ori, situație ce a condus ulterior la diminuarea acestora până la valoarea de 923 mii lei pe parcursul anului 2009, o diminuare cu 146 133 lei sau 13,6% față de anul 2009. Diminuarea costului vânzărilor nu este explicată de o eficiență mai bună a managementului întreprinderii, ci de trecerea unor categorii de cheltuieli la categoria de „Cheltuieli generale și administrative” fapt ce conduce la o majorare inițială a profitului brut, însă în final rezultatul net al întreprinderii poate avea altă dinamică.

Premisele enumerate mai sus au contribuit nemijlocit la majorarea evidentă a profitului brut al întreprinderii, de la 221 mii lei în anul 2005 la 1 039 mii lei la finele anului 2009 (**Figura 22.** Dinamica rezultatelor financiare, lei) ceea ce denotă o creștere de peste 4,7 ori în cei 5 ani analizați.

Ar fi de menționat că veniturile companiei S.A. „CAAN” pe parcursul perioadei de analiză sunt reflectate de veniturile obținute din darea în locațiune a mijloacelor fixe disponibile, preponderent imobile și utilaje de producere. Din moment ce prețul de locațiune al utilajelor de producere se calculează ca 10% din valoarea reziduală, la care se adaugă TVA, iar valoarea reziduală, ca urmare a uzurii fizice și morale acumulate este foarte mică, cea mai mare parte din venituri este realizată din darea în locațiune a imobilelor disponibile.

O mică reflectare a venitului din vânzări pentru locatari relevă faptul că acestea, pe parcursul anului 2008 au fabricat produse și au prestat servicii în sumă generală de 25 mln. lei, având realizări de cca. 24 mln. lei, pe parcursul anului 2009 volumul producerii și realizărilor s-a diminuat esențial, până la valoarea de 12 ml lei, iar pentru primele 9 luni ale anului 2010 această dinamică continuă, realizările constituie un pic mai mult de 3,6 ml lei. Aceste aspecte confirmă o lipsă acută a cererii, a investițiilor efectuate și, pentru o dezvoltare dinamică este necesar crearea unor condiții mai favorabile pentru activitatea lor.

Dinamica rezultatelor financiare totale pe parcursul perioadei 2005-2009 este reflectată în tabelul de mai jos:

Tabelul 24. Contul de profit și pierderi, lei

Indicatorii	2005	2006	2007	2008	2009
Vânzări nete	948 644	1 284 023	1 574 424	1 967 045	1 966 966
Costul vânzărilor	728 168	890 732	1 005 948	1 074 045	927 912
Profit brut	220 476	393 291	568 476	893 000	1 039 054
Alte venituri operaționale	59 758	75 010	117 504	91 524	15 874
Cheltuieli comerciale					
Cheltuieli generale și administrative	748 623	840 504	958 226	1 096 937	1 412 525
Alte cheltuieli operaționale	30 346	18 952	34 014	24 612	3 288
Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere)	-498 735	-391 155	-306 260	-137 025	-360 885
Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere)	465 920	65 519	22 081	138 300	29 904
Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	-170	2 137	43 494		
Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere)	-32 985	-323 499	-240 685	1 275	-330 981
Rezultatul excepțional: profit (pierdere)			287 114		
Profit (pierdere) până la impozitare	-32 985	-323 499	46 429	1 275	-330 981
Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit					
Profit net (pierdere netă)	-32 985	-323 499	46 429	1 275	-330 981

Pe categorii de cheltuieli se constată o dinamică pozitivă și într-o continuă creștere a cheltuielilor generale și administrative care s-au majorat de cca. 1,9 ori, de la 749 mii lei în anul 2005 la 1 413 mii lei la finele anului 2009, respectiv o majorare cu 315 588 lei sau cu 28,7% doar în ultima perioadă (2008-2009). Dinamica de creștere este dată de faptul că imobilele și utilajele disponibile ale companiei sunt uzate, cheltuielile de întreținere a personalului administrativ și a imobilelor de producere sunt destul de considerabile, iar fără o reevaluare a activelor disponibile și demararea unor noi proiecte investiționale (precum este crearea unui parc industrial) activitatea companiei S.A. „CAAN” va suporta cheltuieli administrative majore de la o perioadă la alta.

Partea de alte cheltuieli operaționale deține o pondere neesențială în totalul cheltuielilor suportate de companie, iar diminuarea lor pe parcursul perioadei de analiză confirmă că toate cheltuielile suportate de companie sunt cheltuieli de administrare.

Aspectul mai puțin favorabil al activității companiei S.A. „CAAN” constă în faptul că înregistrarea unor cheltuieli de administrare tot mai mari de la o perioadă la alta conduce la înregistrarea pierderilor din activitatea operațională a întreprinderii, pierderi care pe parcursul perioadei 2005-2009 au variat în intervalul 137 025 - 498 735 lei, anul 2008 fiind anul cel mai favorabil, dar a cerui efecte pozitive au fost umbrite de apariția crizei financiare mondiale.

Toate aceste cauze reflectate anterior au contribuit la o înregistrarea unei dinamici aleatorii a rezultatului financiar total. Dacă pentru anul 2005 pierderile au constituit 32 985 lei, acestea fiind diminuate esențial din contul comercializării unor active disponibile (în special utilaje), atunci lipsa unor venituri esențiale din comercializarea activelor disponibile au condus la majorarea lor până la valoarea de 323 mii lei în anul 2006, pentru ca ulterior, din contul veniturilor excepționale obținute din partea statului, anul 2007 să fie finalizat cu un profit net de 46 mln. lei. Dinamica pozitivă a fost menținută și în anul 2008, însă criza economică financiară care a diminuat esențial posibilitățile întreprinderilor de a lua în locațiune mijloace fixe au determinat și un rezultat financiar negativ în sumă de 331 mii lei.

Evoluția rezultatelor financiare ale companiei S.A. „CAAN” confirmă că fără o restructurare și fără o reorientare a activității, S.A. „CAAN” nu poate deveni o companie profitabilă.

4.4.3. Analiza pe baza indicatorilor financiari

4.4.3.1. Indicatorii de lichiditate

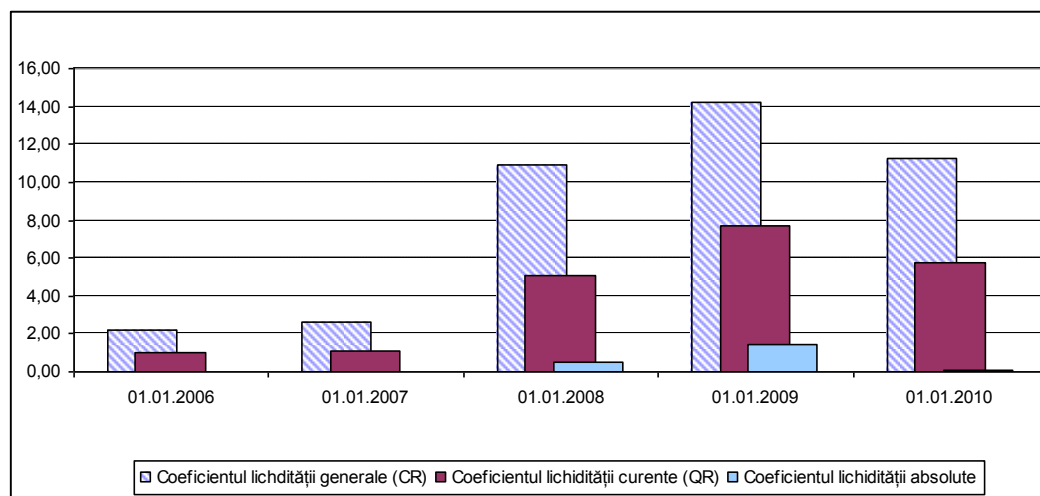
Lichiditatea este un factor important în activitatea întreprinderii pentru acoperirea obligațiunilor pe termen scurt. În ceea ce urmează vom analiza indicii lichidității, ce sunt prezentați în tabelul de mai jos.

Tabelul 25. Analiza indicatorilor de lichiditate ai întreprinderii

	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010
Coeficientul lichidității generale (CR)	2,24	2,66	10,89	14,22	11,23
Coeficientul lichidității curente (QR)	1,04	1,09	5,06	7,74	5,75
Coeficientul lichidității absolute	0,04	0,03	0,47	1,40	0,09
Capitalul circulant net, NWC	763 366	777 742	1 189 662	1 423 559	1 255 310
Modificarea coeficientului lichidității generale	-	0,42	8,23	3,33	-3,00
Influența modificării capitalului investit	-	-0,52	0,10	0,01	-2,94
Influența modificării activelor fixe (permanente)	-	0,55	0,78	1,93	1,37
Influența modificării pasivelor curente	-	0,40	7,35	1,39	-1,43
Coeficientul de acoperire a plăților curente cu mijloace bănești	6,1	2,7	13,0	24,1	1,9

Lichiditatea totală reflectă posibilitatea activelor curente, de care dispune întreprinderea, de a se transforma într-un termen scurt în lichidități necesare pentru a satisface obligațiile de plăți exigibile. La sfârșitul perioadei analizate, valoarea coeficientului de lichiditate totală a întreprinderii este de 11,23 fiind peste intervalul recomandat. Totodată **Figura 23. Dinamica indicatorilor de lichiditate ai companiei S.A. „CAAN”** confirmă o dinamică pozitivă a acestui indicator, majorat de la 2,24 până la 11,23 sau de peste 5 ori.

Figura 23. Dinamica indicatorilor de lichiditate ai companiei S.A. „CAAN”



Coeficientul de lichiditate intermediară reflectă capacitatea întreprinderii de a-și achita datoriile pe termen scurt, fără a fi obligată să vândă stocurile de mărfuri și materiale. Potrivit practicii, valoarea recomandată este cuprinsă între 0,7 și 1. Pentru întreprinderea analizată, indicatorul dat are o valoare cu mult peste limita recomandată (7,74 în anul 2008 și 5,75 în anul 2009).

Fondul de rulment în această perioadă cunoaște și el o ascensiune importantă de la 763 mii lei în anul 2005 la 1 424 în anul 2008 pentru ca valoarea acestuia pe parcursul anului 2009 să se diminueze până la 1 255 mii lei. Din datele prezentate se evidențiază 2 aspecte importante care merită a fi menționate: din punct de vedere al siguranței și stabilității financiare compania S.A. „CAAN” poate face față în orice moment obligațiunilor de plată imediată, coeficienții de lichiditate confirmând aceasta; pe de altă parte, înregistrarea unor valori net superioare unor minime recomandate indică faptul că mijloacele disponibile ale companie nu sunt reinvestite, iar menținerea lor nu fac decât să diminueze posibilitățile întreprinderii de a genera profit.

Aspectul cel mai important al analizei indicatorilor de lichiditate constă în faptul că menținerea lor la nivele destul de ridicate nu este dată atât de faptul disponibilităților de numerar ci de lipsa datoriilor curente, întreprinderea onorându-și în termen toate obligațiunile de plată. Mai mult de atât, o mare parte din active curente sunt redade de sumele datorate de locatari, sume ce sunt calculate, însă efectiv achitate pe parcursul perioadei imediat următoare.

4.4.3.2. Indicatorii de rentabilitate

Rentabilitatea reprezintă capacitatea unei companii de a realiza vânzări care depășesc costurile implicate pentru generarea lor, costurile activităților. Setul de indicatori relevanți care descriu situația întreprinderii la capitolul eficiență sunt prezentați în **Tabelul 26. Indicatori de rentabilitate**.

Tabelul 26. Indicatori de rentabilitate

Denumirea pozițiilor	u.m.	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010
Rentabilitatea capitalului total	%	0%	-1%	0%	0%	-1%
Rentabilitatea capitalului propriu	%	0%	-1%	0%	0%	-1%
Rentabilitatea capitalului acționar	%	0%	-1%	0%	0%	-1%
Rentabilitatea activelor fixe	%	0%	-1%	0%	0%	-1%
Rentabilitatea activelor circulante	%	-2%	-25%	4%	0%	-23%
Modificarea rentabilității capitalului propriu	ori	0,00	-0,01	0,01	0,00	-0,01
Influența vitezei de rotație tuturor activelor	ori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Influența profitabilității afacerii	ori	0,00	-0,01	0,02	0,00	-0,01
Influența structurii surselor	ori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Din moment ce rezultatul financiar global al întreprinderii este reflectat prin pierderi ale perioadei de gestiuni, din punct de vedere al rentabilității se constată că pentru compania S.A. „CAAN” această situație este destul de dificilă. Datele reflectate în tabelul de mai sus, date negative din punct de vedere al cifrelor reprezentate confirmă încă o dată în plus necesitatea restructurării întreprinderii și orientării acesteia pe proiecte investiționale ce pot atrage investitori care pot mări valoarea mijloacelor fixe disponibile și pot genera un rezultat financiar final favorabil.

Din moment ce activele întreprinderii depășesc ușor valoarea de 25 mln. Lei, realizarea unor rezultate financiare favorabile este un obiectiv de bază al activității companiei S.A. „CAAN”.

4.4.3.3. Indicatori de stabilitate financiară

Analiza stabilității financiare a S.A. „CAAN” pe parcursul perioadei analizate relevă o situație pozitivă în ascensiune. Acest fapt este argumentat de indicii analizați în tabelul următor.

Tabelul 27. Indicatorii stabilității financiare

Denumirea pozițiilor	u.m.	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010
INDICATORII INDEPENDENȚII FINANCIARE						
Valoarea activelor nete	lei	26 347 057	26 023 558	26 069 987	26 071 262	25 755 272
Coeficientul autonomiei	ori	42,75	55,47	216,72	242,16	209,83
Coeficientul capacității de plată totale	ori	0,98	0,98	1,00	1,00	1,00
Coeficientul capacității de manevrare	ori	0,03	0,03	0,05	0,05	0,05
Ponderele surselor proprii pentru finanțarea activelor curente	%	55%	62%	91%	93%	91%
Coeficientul de asigurare a rezervelor din sursele proprii de finanțare	ori	3,07	3,13	5,39	6,66	5,97
Coeficientul imobilizării	ori	18,54	20,25	18,99	16,10	17,78
INDICATORII AUTOFINANȚĂRII						
Coeficientul de asigurare activelor pe termen lung din sursele proprii	ori	1,03	1,03	1,05	1,06	1,05
Coeficientul autofinanțării	%	-	-	100%	100%	-
Coeficientul de mobilizare a capitalului investit	ori	-	-	8,87	183,45	-
Coeficientul de mobilizare a capitalului acumulat	ori	-	-	8,87	183,45	-
INDICELE PROBABILITĂȚII DE FALIMENT						
Indicatorul lui Altman "Z"	ori	-	0,50	0,53	0,58	0,54

Gradul de mobilizare a activelor	ori	0,05	0,05	0,05	0,06	0,05
Rentabilitatea activelor	ori	-	-0,02	-0,01	-0,01	-0,01
Nivelul autofinanțării	ori	-0,15	-0,17	-0,17	-0,17	-0,18
Ponderea capitalului acționar în surse	ori	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18
Viteza de rotație activelor	ori	0,04	0,05	0,06	0,08	0,08

Stabilitatea financiară relevă gradul de dependență a întreprinderii de sursele externe de finanțare și caracterizează capacitatea ei de a-și onora obligațiunile curente.

Indicele cel mai important care caracterizează această stare este Coeficientul Autonomiei. În perioada analizată valoarea acestui coeficient este în continuă creștere de la 42,75 în 2005 la 209,83 în 2009. Fapt ce indică persistența unei stabilități financiare.

La fel ca și Coeficientul Autonomiei ceilalți indici prezentați în **Tabelul 27. Indicatorii stabilității financiare** indică valori pozitive și ascendente, fapt care caracterizează o stabilitate financiară a întreprinderii la sfârșit de perioada analizată.

Analiza riscului de faliment prin intermediul indicatorului Altman indică pentru întreprinderea analizată o valoare de 0.54, ceea ce este sub nivelul de 2,675 (când întreprinderea se consideră a fi în afara unui risc de faliment). Valoarea indicatorului este determinată de rentabilitatea negativă a activelor, nivelul negativ al autofinanțării, gradul redus de mobilizare a activelor.

Ar fi de menționat că compania S.A. „CAAN” dispune de un nivel foarte ridicat al stabilității financiare. Unul din indicatorii care reflectă aceste afirmații este dat de coeficientul capacității totale de plată care este echivalent valorii unitare – explicația ce rezidă din aceasta se materializează în faptul că activele întreprinderii sunt finanțate exclusiv din surse proprii de finanțare, care au, în final, un cost sporit. În acest sens, ponderea surselor proprii de finanțare este de peste 91% la finele anului 2009 comparativ cu 55% în anul 2005 și 93% în anul 2008.

4.4.3.4. Analiza vitezei de rotație

Analiza vitezelor de rotație permite de a face o analiză a eficienței gestionării activelor și pasivelor întreprinderii, care are un efect direct asupra situației financiare a ei. Indicii vitezei de rotație pe parcursul perioadei analizate sunt prezentați în **Tabelul 28.**

Tabelul 28. Indicatorii vitezei de rotație

Denumirea pozițiilor	u.m.	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010
Coeficienții vitezei de rotație (estimări anuale)						
Viteza de rotație activelor	ori	0,04	0,05	0,06	0,08	0,08
Perioada circulației activelor totale	zile	10 232	7 494	6 023	4 792	4 764
Viteza de rotație a activelor pe termen lung	ori	0,04	0,05	0,06	0,08	0,08
Perioada circulației activelor fixe	zile	9 709	7 126	5 731	4 532	4 498
Coeficientul uzurii activelor fixe	%	71%	71%	72%	72%	72%
Viteza de rotație a activelor curente	ori	0,69	0,98	1,23	1,38	1,35
Perioada rotației activelor curente	zile	524	368	292	260	266
Calculul "Ciclului net"						
Viteza de rotație a stocurilor	zile	94,3	69,6	53,6	39,8	38,8
Rotația mărfurilor și produselor finite	zile	185,1	135,8	109,5	87,1	85,4
Viteza de rotație a creanțelor	zile	118,0	62,7	35,2	35,7	35,9
Rotația altor activelor circulante	zile	116,8	94,4	85,7	78,4	91,3
"Ciclul de cheltuieli" (de consum, consumat)	zile	514,1	362,5	284,0	241,0	251,4
Viteza de rotație a avansurilor acordate	zile	78,5	43,5	12,5	0,9	0,7
Rotația decontărilor cu bugetul și personalul	zile	151,5	104,8	49,8	16,8	17,2
Rotația altor datoriilor pe termen scurt	zile	3,9	3,9	5,1	3,1	3,1
"Ciclul de credit" (creditar)	zile	233,9	152,2	67,4	20,9	21,1

"Ciclul net"	zile	280,3	210,4	216,6	220,1	230,3
VITEZA DE ROTAȚIE ÎN RAPORT CU BAZELE INDIVIDUALE						
Viteza de rotație a stocurilor	zile	265,9	125,3	-	281,5	-
Rotația producției în curs de execuție	zile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rotația mărfurilor și produselor finite	zile	118,9	100,7	87,8	78,9	71,8
Viteza de rotație a creanțelor	zile	118,0	62,7	35,2	35,7	35,9
Rotația altor activelor circulante	zile	49,8	70,0	68,7	71,0	76,7
Viteza de rotație a avansurilor acordate	zile	68,6	35,9	20,7	1,3	1,3
Rotația decontărilor cu bugetul și personalul	zile	97,3	65,1	48,8	14,6	16,1
Rotația altor datoriilor pe termen scurt	zile	2,5	2,9	4,1	2,9	2,6

Viteza de rotație a Activelor Totale la finele anului 2009 indică o valoare de 0,08 ce corespunde unei perioade de rotație de 4 764 zile, o majorare a vitezei de rotație de peste 2 ori, respectiv o diminuare a perioadei de peste 2,1 ori. Dinamica lentă de înnoire a activelor totale este dată de faptul că întreprinderea dispune de active importante, însă veniturile realizate sunt prea mici ca să poată realiza o valoare adăugată din utilizarea acestora

Pentru activele curente viteza de rotație este de 1,35 sau în corespundere cu 266 zile. Această valoare s-a majorat de peste 2 ori pe parcursul celor 5 ani de activitate. Valorile mici ale acesteia sunt specifice unei companii ce are activitatea orientată la darea în locațiune a activelor pe termen lung.

Din moment ce activele întreprinderii sunt constituite preponderent din active pe termen lung, indicatorii vitezei de rotație a activelor curente vor avea valori net superioare, care, analizați separat ar putea indica o activitate eficientă. Însă, din punct de vedere general, acești indicatori nu reflectă o situație reală deoarece corelați cu indicatorii vitezei de rotație a activelor pe termen lung, se observă că veniturile companie nu sunt suficiente pentru a menține o dinamică pozitivă și a asigura o creștere viabilă.

4.4.3.5. Analiza Profitabilității

Analiza profitabilității activității întreprinderii pe perioada de analiză 2005-2009, relevă o situație oscilantă de la perioadă la perioadă.

Tabelul 29. Indicatorii profitabilității

Denumirea pozițiilor	u.m.	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009	01.01.2010
Profitabilitatea vânzărilor	%	-56%	-35%	-25%	-10%	-19%
Profitabilitate pentru toată afacerea	%	-3%	-25%	3%	0%	-17%
Profitabilitatea cheltuielilor variabile	%	-36%	-26%	-20%	-9%	-16%
Profitabilitatea cheltuielilor fixe	%	0%	0%	0%	0%	0%
Profitabilitatea cheltuielilor totale	%	-36%	-26%	-20%	-9%	-16%
Profitul marginal	lei	-528 147	-447 213	-389 750	-203 937	-373 471
Coeficientul prețului	%	-56%	-35%	-25%	-10%	-19%
Maneta de producție	%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

Din punct de vedere al profitabilității, situația companiei S.A. „CAAN” similar nu se prezintă a fi destul de favorabilă. În acest sens, înregistrarea unor pierderi din activitatea desfășurată confirmă incapacitatea managementului întreprinderii de a gestiona profitabil activitatea și a genera suficiente resurse financiare capabile să asigure o dezvoltare sustenabilă a activității.

Concluzii:

În finalul acestui punct, aducem concluzia, că dispunând de **un complex important de active fixe**, deși uzate, S.A. „CAAN” are premize favorabile din start din punct de vedere al transformării acesteia în parc industrial, care va permite astfel o majorare esențială a valorii lor din moment ce parcul industrial va oferi facilități pentru rezidenții care vor activa pe teritoriu. În același timp, ponderea esențială a mijloacelor proprii determină un înalt nivel de stabilitate al companiei și o siguranță superioară în fața eventualelor creditori sau investitori, desigur corelată cu riscuri sporite din punct de vedere al eficienței financiare.

Totodată, este de reflectat, **rata de creștere a profitului brut** pe parcursul celor 5 ani analizați, care însă nu are incidență majoră asupra rezultatului global al perioadei de gestiune și care este datorată în mare parte nu de o eficiență mai bună a managementului întreprinderii, ci de trecerea unor categorii de cheltuieli la categoria de „Cheltuieli generale și administrative”, care datorită ponderii sale crescânde condiționează pierderi continue ale activității de gestiune per total.

Analizată prin prisma indicatorilor financiari, S.A. „CAAN” prezintă **situația benefică la capitolul lichiditate**, nivelul înalt al căreia, per ansamblu, ar oferi posibilități sporite de gestiune a companiei, însă din punct de vedere investițional, o lichiditate prea mare conduce la premisa unei gestiuni mai puțin favorabile din perspectiva realizării veniturilor. O situație destul de dificilă este reflectată în **indicatorii de rentabilitate**, valoarea negativă a căreia confirmă încă o dată în plus necesitatea restructurării companiei și orientării acesteia pe proiecte investiționale ce pot atrage investitori care pot mări valoarea mijloacelor fixe disponibile și pot genera un rezultat financiar final favorabil. Mai mult, indicatorii reflectă **persistența riscului de faliment** pe toată perioada analizată, determinat de rentabilitatea negativă a activelor, nivelul negativ al autofinanțării, gradul redus de mobilizare a activelor. Pe acest fundal pozitivă este doar capacitatea totală de plată a activelor întreprinderii, care sunt finanțate exclusiv din surse proprii de finanțare.

O concluzie generală referitoare la situația financiară generală a companiei face referire la faptul că constrângerile în baza cărora activează managementul întreprinderii nu sunt date de o lipsă de cunoștință a acestuia ci de faptul că imobilele și utilajele companiei S.A. „CAAN” au un nivel înalt de uzură atât fizică cât și morală, fapt ce implică o atractivitate mai joasă pentru activități investiționale și prin urmare sunt pasibile de generarea unor venituri relativ scăzute. În același timp, lipsa utilităților publice precum sunt canalizare, sistem de încălzire reduc simțitor atractivitatea investițională, iar în plină criză economică efecte benefice pe termen scurt din utilizarea imobilelor și utilajelor de producere uzate nu se pot realiza.

Pentru asigurarea unor condiții optime de profitabilitate și crearea premiselor pentru o dezvoltare viabilă se impune o reorientare a activității S.A. „CAAN” prin crearea parcului industrial care ar permite o îmbinare a activității de producere cu posibilități sporite de investire și atragere a investițiilor străine. Astfel, întreprinderea își va putea acoperi cheltuielile datorită implicării acestui flux de investiții din exterior și posibilităților de a crea condiții optime pentru activitatea tuturor întreprinderilor prezente pe teritoriul S.A. „CAAN”. Disponibilitățile de imobile și utilaje, dacă vor fi renovate vor putea fi utilizate în diverse activități, iar din acestea întreprinderea ar putea obține o valoare adăugată ce va fi utilizată pentru crearea unor noi premise de dezvoltare – care în final vor duce la generarea de profit.

4.5. Analiza SWOT

PUNCTE FORTE	PUNCTE SLABE
- Amplasarea în apropierea m. Chișinău - Existența spațiilor mari de producere - Experiența de a activa după principiile unui parc industrial și Director general familiarizat cu conceptul parcurilor industriale	- Infrastructura este slab dezvoltată - Clădirile necesită o reparație și renovare capitală - Insuficiența resurselor financiare - Structură organizatorică neuniformă și insuficiența personalului calificat în domeniul de marketing

✚ Cai de acces ușoare (auto și feroviar) ✚ Este posibilă racordarea la utilități publice ✚ Teren liber de sarcini ✚ Terenul nu necesită schimbare de destinație ✚ Terenul aferent construcțiilor este atribuit în folosință pe o perioadă nelimitată ✚ Experiența bogată a personalului în domeniul tehnic, dar și juridic și contabil ✚ Practici de schimb de experiență dintre întreprinderile de pe teritoriu ✚ Existența terenului liber adiacent aflat în proprietate publică, care poate fi folosit pentru extinderea suprafeței parcului până la 28 ha.	✚ Teren aferent proprietate a administrației publice locale ✚ Gestiuine complex energetic – prin intermediar – SRL “Elcoj Plus” ✚ Salariile sunt mici, fapt ce influențează negativ asupra motivării și recrutării personalului cu calificare înaltă ✚ Lipsesc politicile și practice de gestionare, dezvoltare și evaluare a resurselor umane ✚ Lipsa sistemului informațional
<u>OPORTUNITĂȚI</u> ✚ Crearea bazei pentru dezvoltarea ramurii frigorifice și completarea lanțului valoric cu activități necesare ✚ Crearea suportului pentru fermieri în păstrarea roadei de fructe și legume ✚ Acordarea titlului de parc industrial va elimina rațiunea pentru care Primăria or. Strășeni a inițiat litigiul cu privire la plata și parametrii terenului aferent imobilului societății (Judecătoria Economică) ✚ Înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat a bunurilor proprietate publică întreprinderii administratoare pentru crearea și dezvoltarea parcului industrial la decizia proprietarului acestora conform Legii privind administrarea și deetatzarea proprietății publice (doar în cazul îndeplinirii stipulărilor din art. 12 (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale) ✚ Dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților parcului industrial, numai după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (după îndeplinirea condițiilor art.12, alin.1, lit. c din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale) ✚ Acordarea de facilități fiscale conform Codului Fiscal ✚ Aplicarea de către întreprinderea administratoare a coeficientului de micșorare de până la 0,3 a tarifului la plata pentru arenda terenurilor ✚ Posibilitatea creării parcului cu principii de parteneriate public-private ✚ Optimizarea controalelor de stat asupra activității rezidenților prin stabilirea unor controale planificate, aprobate prin H.G. și a celor inopinate, efectuate cu acordul Ministerul Economiei	<u>RISURI</u> ✚ Riscul de a nu găsi resurse financiare suficiente(de a nu găsi investitori potențiali) ✚ Riscul de utilizare insuficientă a spațiilor existente ✚ Litigii – Primăria or. Strășeni cu privire la plata și parametrii terenului aferent imobilului societății (Judecătoria Economică)

5. SCENARIILE DE DEZVOLTARE ALE PARCULUI INDUSTRIAL

5.1. Determinarea scenariilor de dezvoltare a parcului industrial

Crearea parcului industrial este condiționată de nevoia de dezvoltare industrială a economiei capabilă să conducă la optimizarea costurilor de producție, obținerea producției calitative și competitivă pe piețele de desfacere, etc., iar ca efect aferent se impune accelerarea proceselor investiționale în țară.

Misiunea de bază a parcului industrial va fi de a crea valoare adăugată rezidenților acestora cu efecte directe asupra mediului socio-economic. Parcul industrial, ca model de funcționare va presupune crearea avantajelor pentru rezidenții acestuia.

Un factor important pentru crearea parcului industrial este și existența unui teren nevalorificat în trecut planificat pentru dezvoltarea întreprinderii prin extensiune. În cazul creării parcului terenul poate fi privatizat conform Legii cu privire la parcurile industriale (nr.182 din 15.07.2010).

Figura 24. Schema amplasării S.A.„CAAN” și a terenului propus pentru dezvoltare



În cazul creării unui parc industrial este posibilă beneficierea de unele înlesniri, prevăzute de legislație pentru întreprinderile participante, cât și pentru întreprinderile nou atrase ce vor profita de un suport și din partea administrației parcului industrial.

Luând în considerație faptul, că compania S.A.„CAAN”, deja activează ca un parc industrial non-formal, această situație a fost luată în considerație la selectarea scenariului optim de creare a parcului industrial.

Scenariul 1.

Parcul industrial se creează după conceptul existent: întreprinderile pot avea orice gen de activitate, pot apărea și alte genuri de activitate a întreprinderilor nou-atrase.

Întreprinderea administratoare (proprietarul) investește în infrastructura parcului și în reparația capitală a clădirilor pentru a elimina neajunsurile depistate în studiu.

Crearea unei infrastructuri moderne și a condițiilor adecvate de activitate pentru întreprinderilor rezidente v-a permite creșterea plății de locațiune de cca. 2 ori.

Completarea echipei manageriale cu un departament de marketing și vânzări și efectuarea unei promovări eficiente a parcului industrial v-a permite o creștere a numărului de întreprinderi, ce activează în cadrul parcului industrial și utilizarea tuturor spațiilor existente.

Aceste două componente vor majora veniturile din darea în locațiune a spațiilor de la cca. 2 mln. lei anual, obținuți în ultimii ani, până la cca. 20 mln. lei anual (cu condiția utilizării tuturor spațiilor disponibile).

Scenariul 2.

Acest scenariu va presupune crearea parcului industrial cu activități existente, activități noi din partea întreprinderilor rezidente și activitatea, care ține de construirea și darea în locațiune a utilajului frigorific de către întreprinderea administratoare.

Se propune în acest context construirea unui frigider modern pentru păstrarea fructelor și legumelor și a unei case de ambalare. Frigiderul se va amplasa în blocul de producere nr.1, suprafața preconizată – 14,4 mii m². Tot în acest bloc se va situa și casa de ambalare, cu o suprafață de 10,0 mii m². În ansamblu ele vor crea un centru de logistică modern, creând un suport eficient fermierilor în direcția stocării, păstrării și comercializării producției de fructe, legume, pomușoare, struguri, etc. Totodată spațiile frigorifice pot fi oferite în locațiune pentru alți agenți economici interesați.

În acest caz investițiile vor ține nu doar de infrastructură și reparații capitale ci și de construcția și utilizarea centrului logistic.

După scenariul 2 sursele de venit pentru proprietar vor veni din ambele direcții de activitate: darea în locațiune a spațiilor (cu investițiile și prevederile din scenariul 1) și activitatea de producere nouă.

Totodată, întreprinderile existente de pe teritoriu își păstrează suprafețele și profilul de activitate, iar potențialii rezidenți pot avea activități din cadrul ramurii frigorifice, dar și alte activități industriale și prestări servicii.

Scenariul 3.

Parcul industrial se creează după tipul dezvoltării clusterului regional.

Crearea parcului pentru cluster regional presupune concentrarea activităților pe toată linia lanțului de valori dintr-o singură ramură: *producerea, montarea și deservirea utilajului frigorific. Aici vor fi incluse activități: de prelucrare a materiei prime, de producere propriu-zisă, de instalare, deservire și reparație a utilajului, de cercetare-inovare și de pregătire a specialiștilor în domeniu.*

Luând în considerație faptul, că în trecut întreprinderea a fost planificată pentru producerea unui asemenea utilaj, scenariul este destul de atractiv. Dar la momentul actual nu există companii, care produc utilaj frigorific, activitățile se limitează la cele de reparare și ajustare la condițiile locale a utilajului respectiv de mână a doua, adus din Europa, cât și montarea și deservirea utilajelor noi, moderne.

Pentru a consolida aceste activități este necesar de investit în crearea unei companii de asamblare a utilajelor frigorifice moderne pe teritoriul întreprinderii, cu comercializarea lor atât în Moldova cât și în țările vecine, așa ca Ucraina, Rusia, etc. Această linie de asamblare poate fi montată în Blocul 1.

Întreprinderile, ce nu țin de profilul selectat pot activa în continuare pe teritoriul S.A. „CAAN” în caz că ele nu sunt amplasate pe suprafețele destinate clusterului. În caz contrar ele pot fi amplasate pe alte suprafețe disponibile de pe teritoriu, sau eliminate din cadrul parcului industrial.

În interiorul parcului va fi creată o infrastructură de afaceri precum și un model avantajos de cooperare între rezidenți. Astfel, în cadrul parcului industrial va figura principiul clusterelor industriale. Inițiativa de dezvoltare a acestora reprezintă un nou mod de organizare a eforturilor de dezvoltare economică, care nu se limitează la eforturile tradiționale de reducere a costurilor afacerilor și îmbunătățire a mediului general de afaceri. Totodată, în modelul de funcționare a clusterelor vor fi implicați și rezidenții parcului industrial. Eforturile care se concentrează asupra conglomeratului va atrage un interes și o implicare mai mare din partea firmelor implicate.

În plus, dată fiind diversitatea afacerilor ce vor fi dezvoltate pe teritoriul parcului industrial este util de creat un incubator de afaceri, de care vor beneficia toți rezidenții interesați.

Incubatorul de afaceri este o structură, specializată pe crearea unui mediu favorabil, sustenabil pentru apariția și activitatea eficientă a întreprinderilor mici și mijlocii inovatoare, cu potențial de dezvoltare, care realizează idei tehnice originale.

Scopul principal al incubatorului de afaceri este suportul efectiv al celor, ce planifica crearea afacerii proprii mai ales la faza inițială. Antreprenorul se poate concentra integral pe ideea de afaceri, fiindcă toate problemele legate de menținerea afacerii sunt suportate de incubator. Aceasta permite și diminuarea considerabilă a costurilor administrative ale afacerii.

Un rezultat pozitiv este crearea în cadrul incubatorului de afaceri a locurilor noi de muncă și dezvoltarea eficientă a ramurilor industriale cu aspect inovativ.

Cine poate să participe la incubator: întreprinderea care poate solicita incubarea trebuie să îndeplinească în principiu niște condiții: comune: să fie o afacere nouă și/sau inovativă, să fie o întreprindere privată, care desfășoară o activitate nouă și/sau inovativă de producție cu o vechime mai mică de 2 ani, să fie o întreprindere, care dezvoltă un transfer tehnologic, afacerile, respectiv întreprinderile, să contribuie la dezvoltarea locală, regională sau națională, să creeze noi locuri de muncă, să aibă capacitatea financiară de a-și achita serviciile solicitate.

În scopul dezvoltării și funcționării eficiente a rezidenților parcului industrial, indiferent de scenariul aplicat, se propune a autoriza în cadrul parcului o zonă de control vamal pentru vămuirea mărfurilor importate / exportate atât cu transport auto, cât și feroviar, care poate fi o oportunitate pentru mediul de afaceri din regiunea Centru a Republicii Moldova. În acest sens, S.A. „CAAN” este disponibilă, în baza proprietăților existente, să creeze un centru logistic cu spații destinate depozitelor și oficiilor pentru oferirea întregului set de servicii vamale (post vamal, brokeri vamali, servicii auxiliare, filiale (reprezentanțe) ale băncilor, care vor deservi agenți economici, depozite provizorii, antrepozite) și care este dotat cu mecanisme de încărcare-descărcare a mărfurilor atât pe calea ferată, cât și din autocamioane.

Pentru compararea scenariilor descrise anterior se propune luarea în considerație a câtorva criterii, pe care le considerăm importante pentru alegerea cadrului optim de desfășurare a activităților în parcul industrial preconizat, după cum urmează:

- **Resurse** (resurse locale de materie primă capacitatea de producere, echipamente și tehnologii, infrastructura și utilități, calificarea personalului, sisteme de organizare)
- **Piața de desfacere** (a ramurilor planificate în regiune, dar și la nivel de Republică, potențialul de export al ramurilor preconizate)
- **Ramuri conexe** (furnizori și ramurile, care interacționează cu ramurile planificate din cadrul parcului)
- **Concurența** (concurenții din regiune)
- **Efecte** (impactul reorganizării asupra întreprinderilor actuale din teritoriu, impactul general asupra regiunii).

Compararea scenariilor conform criteriilor selectate este ilustrată în **Tabelul 30**. Compararea scenariilor de activitate a parcului industrial.

Tabelul 30. Compararea scenariilor de activitate a parcului industrial

Criterii	Scenariul 1	Scenariul 2	Scenariul 3 Cluster
Resurse	Capacități de producere existente. Tehnologii conforme existente pe teritoriu. Diferite genuri de servicii existente pe teritoriu. Calificarea înaltă și diversificată, experiență bogată a personalului întreprinderilor existente Existența legăturilor de colaborare dintre întreprinderile din parc. Existența căilor de acces pentru transport (auto și feroviar) Existența spațiilor pentru producere, depozitare. Posibilitatea suportului tehnic la momentul inițierii întreprinderilor noi	Sunt valabile momentele din scenariul 1. Existența spațiilor pentru crearea afacerii menționate (frigider cu casa de ambalare). Existența căilor de acces pentru transport (auto și feroviar) Suport tehnic vast pentru întreprinderea nou creată. Furnizori existenți pentru utilaj frigorific modern. Tehnologii conforme (și în unele cazuri moderne) existente pe teritoriu. Menținerea spațiilor date în locațiune întreprinderilor deja existente pe teritoriu, care desfășoară diverse activități, inclusiv cele care se referă la ramura frigorifică	Sunt valabile momentele din scenariul 1. Legături strânse cu producătorii de utilaj frigorific modern din Europa. Furnizori cu care deja se lucrează pe domeniu utilajelor frigorifice. Posibilitatea utilizării tehnologiilor moderne de producere (asamblare) pe teritoriu. Existența căilor de acces pentru transport (auto și feroviar) Calificarea înaltă și specializată, experiență bogată a personalului din întreprinderile de pe teritoriu, care deservesc și repară utilaje frigorifice și mai puțin experimentat în privința producerii acestora.
Piața de desfacere	Potențial de desfacere în regiune, dar și în alte localități ale republicii, în special în Chișinău, datorită apropierii nemijlocite. Cu referire la activitatea de producere: <u>potențial de desfacere</u> • pentru utilaje frigorifice industriale datorită ponderii mari a agriculturii în regiune, • pentru utilajele pentru vinificație, datorită dezvoltării acestei ramuri în regiune, • pentru articole din metal, datorită intensificării dezvoltării producerii de utilaje și echipamente pentru agricultură, și datorită ponderii însemnate a fabricării mobilei în regiune, precum și potențial de desfacere chiar în parc industrial pentru această direcție, Piața existentă în creștere pentru mobilă	Sunt valabile momentele din scenariul 1. Există necesitatea creării unui centru pentru stocarea, păstrarea și comercializarea producției agricole. În republică este o insuficiență considerabilă de spații frigorifice moderne și eficiente. Fermierii au deja experiență și abilități în creșterea fructelor, legumelor, etc. dar au necesitate de un suport pentru păstrarea și comercializarea lor.	Sunt valabile momentele din scenariul 1. Potențial de desfacere pentru utilaje frigorifice industriale datorită ponderii mari a agriculturii în regiune, dar și la nivel de Republică. Necesitatea de creștere a gradului de mecanizare în agricultură.
Ramuri conexe	Furnizori străini și locali. Ponderea înaltă a ramurilor conexe în volumul de vânzări pe regiune, care se referă la fabricarea articolelor din metal, producerea lemnului, intensificarea dezvoltării industriei constructoare de mașini.	Furnizori străini și locali. Dezvoltarea agriculturii moderne este o prioritate pentru Guvern. Subvențiile și ajutoarele tehnice, oferite fermierilor permit dezvoltarea intensiva a creșterii fructelor, legumelor, strugurilor de masă în Moldova	Majoritatea furnizorilor sunt străini. Ponderea înaltă a ramurilor conexe în volumul de vânzări pe regiune, care se referă la ramura frigorifică.

Concu- rența	Lipsa concurenților direcți la utilaje frigorifice în regiune. Concurența minimă la utilaje nestandardizate pentru vinificație. Concurența mare pentru ramura mobilei datorită apropierii de Chișinău. În regiune, însă, printre primele cinci se află anume firmele de pe teritoriul parcului.	Sunt valabile momentele din scenariul 1. Concurența minimă la activitatea de producere – stocarea, păstrarea și comercializarea fructelor și legumelor ambalate Lipsa concurenților direcți la serviciile de locațiune a spațiilor frigorifice moderne pentru producătorii locali.	Sunt valabile momentele din scenariul 1. Lipsa concurenților direcți la utilaje frigorifice în regiune. Concurente sunt produsele importate. Un avantaj competitiv ar fi crearea business incubatorului și existența tuturor produselor și serviciilor ale lanțului valoric în același loc.
Efecte pozitive	Necesită un volum minim de investiții (crearea infrastructurii și reparația capitală a clădirilor). Datorită diversificării produselor vor crește și ramurile conexe și va fi existat repartizarea uniformă a acestora în cadrul economiei regiunii. Sporirea potențialului de atragere a investitorilor străini, rezultată din diversificarea genurilor de activitate a întreprinderilor rezidente. Reducerea perioadei de inițiere a noilor întreprinderi datorită încadrării rapide a acestora în structura de organizare și colaborare deja existentă. Diminuarea riscul de a depinde de anumite direcții de specializare în cazul unor fluctuații de cerere și ofertă pe piață. Accentul pe diversificare va spori nevoia de specialiști și muncitori calificați. Creșterea numărului de întreprinderi rezidente va majora numărul de locuri de muncă în parc și, respectiv, va diminua rata șomajului.	Sunt valabile efectele pozitive din scenariul 1 (în afară de volumul investițiilor). Proprietarul va avea două surse separate de venituri – darea în locațiune și activitatea de producere. Datorită creării activității de producere - stocarea, păstrarea și comercializarea fructelor și legumelor ambalate ramurile conexe (de creștere a fructelor și legumelor) vor avea un imbold considerabil pentru o creștere durabilă. Activitatea de producere: • va utiliza suprafețe existente la o rentabilitate sporită pentru un serviciu foarte solicitat la moment • asigura piața locală cu produse alimentare calitative autohtone pe tot parcursul anului. • Va spori potențialul de export a fructelor și legumelor proaspete și congelate din Moldova. Crearea centrului logistic va asigura creșterea imaginii republicii pe plan internațional.	Sunt valabile efectele pozitive din scenariul 1 (în afară de volumul investițiilor). Crearea business incubatorului va permite accelerarea proceselor de inițiere a afacerilor din cluster. Crearea lanțului valoric integral va majora esențial potențialul cumulativ al parcului industrial. Crearea unei linii de asamblare a utilajului frigorific modern va permite de a avea utilaj frigorific modern la prețuri mai joase. Accentul pe calitate va sporit nevoia de specialiști în domeniu. În cazul apariției concurenților locali, dar și în cazul produselor importate, există avantaj competitiv de oferire a gamei complete de activități ce acoperă integral lanțul valoric din ramură.
Efecte negative	Riscul de incapacitate a găsirii rapide a investitorilor și întreprinderilor-rezidente Riscul de apariție a conflictelor administrative și corporative printre întreprinderile actuale și cele nou atrase. Dezvoltarea birocrăției administrative datorită existenței unicului organ de control întreprinderii administratoare.	Riscul de resurse financiare insuficiente (Volumul investițiilor necesare este mai mare decât în scenariul 1) Riscul de incapacitate a găsirii rapide a investitorilor și întreprinderilor-rezidente. Riscul de apariție a conflictelor administrative și corporative printre întreprinderile actuale și cele nou atrase, precum și riscul apariției a unor conflicte de interes în întreprinderea administratoare (același proprietar, activități diferite, priorități diferite). Lipsa resurselor suficiente de la stat pentru crearea infrastructurii necesare.	Specializarea va determina concentrarea pe calitate foarte înaltă și, implicit, creșterea necesității de a cumpăra tehnologie modernă de import costisitoare. Specializarea exclusiv pe un domeniu poate duce la creșterea incapacității de a găsi furnizori și clienți suficienți, la termenul lung de a găsi personal calificat pe toate activitățile lanțului valoric. Extinderea termenului de atragere a noilor întreprinderi în parc datorită complexității procedurilor organizatorice și juridice de ieșire a întreprinderilor neconforme. Valorificarea lentă a spațiilor existente, datorită procesului lung de eliberare a spațiului de către

		Dezvoltarea birocrăției administrative datorită existenței unicului organ de control întreprinderii-administratoare	întreprinderile neconforme. Riscul enorm de a depinde doar de o direcție în cazul unor căderi economice. Riscul de incapacitate a găsirii rapide a investitorilor și întreprinderilor-rezidente Dezvoltarea birocrăției administrative datorită existenței unicului organ de control întreprinderii-administratoare.
--	--	---	--

5.2. Selectarea, analiza și argumentarea scenariului optim

În urma efectuării comparației celor 3 scenarii propuse, s-a constatat că este oportună alegerea scenariului 2 - **crearea parcului industrial cu activități existente, activități noi din partea întreprinderilor rezidente și activitatea, care ține de construirea și darea în locațiune a utilajului frigorific de către întreprinderea administratoare** – argumentată de majorarea efectelor benefice pentru întreprinderile actuale de pe teritoriu, majorarea efectelor pozitive asupra regiunii, reducerea celor negative și existența unui potențial mai mare de resurse pentru încadrarea în acest tip de scenariu, în comparație cu celelalte două variante propuse.

În cazul imposibilității implementării scenariului 2 din diferite motive, va fi dezvoltat conceptul existent conform scenariului 1.

Chiar și în cazul alegerii scenariului optim există careva riscuri în crearea parcului industrial, care pot fi depășite conform modalităților expuse în tabelul care urmează.

Tabelul 31. Căile de depășire a riscurilor scenariului 2

Denumirea riscurilor	Căi de depășire
Riscul de resurse financiare insuficiente.	- Atragerea unor investitori străini. - Vinderea parțială a activelor
Riscul de incapacitate a găsirii rapide a investitorilor și întreprinderilor-rezidente.	- promovarea intensă a necesității dezvoltării industriilor strategice în parc și regiune; - acordarea facilităților pentru desfășurarea colaborărilor avantajoase în interiorul parcului; - asigurarea rapidă a cadrului juridico-legal pe teritoriul parcului; - colaborarea intensivă cu autoritățile publice locale; - monitorizarea rezultatelor de pe urma investiției efectuate în cadrul parcului industrial.
Riscul de apariție a conflictelor administrative și corporative printre întreprinderile actuale și cele nou atrase.	- promovarea conștientizarea aportului pe care îl au întreprinderile la dezvoltarea industriilor importante din regiune; - reflectarea oportunităților de colaborare pe teritoriu și de creare a efectului sinergic pe tot parcul în întregime; - acordarea echitabilă a acelorași condiții și facilități de operare pentru toate întreprinderile-rezidente.
Lipsa resurselor suficiente de la stat pentru crearea infrastructurii necesare.	- promovarea intensă a activităților și produselor parcului cu scopul de a atrage investitorii străini; - încheierea acordurilor cu rezidenții prin care aceștia vor achita individual plata pentru crearea utilităților, sume ce vor fi deduse din plățile de la darea în locațiune ulterioare, sau diminuate din prețul de privatizare a terenurilor, imobilelor și utilajelor; - crearea și menținerea dialogului dintre autoritățile publice locale și întreprinderile-rezidente în privința aportului comun la dezvoltarea industriei în regiune; - monitorizarea eficienței parcului industrial din partea organelor

	publice locale.
Dezvoltarea birocrăției administrative datorită existenței unicului organ de control întreprinderii-administratoare.	• stabilirea corectă a cadrului juridico-administrativ de activitate a parcului industrial, care să stabilească criteriile de selecție și acceptare a noilor rezidenți; • monitorizarea regulată a relațiilor contractuale dintre rezidenți și administrator; • verificarea întreprinderii-administratoare din partea APL.

Totodată, este oportun de indicat beneficiile specifice scenariului optim, care sunt ilustrate în tabelul care urmează (indicate pe categorii de beneficiari).

Tabelul 32. Beneficiile scenariului 2 pe categorii de beneficiari

<i>Categorie</i>	<i>Beneficii</i>
Întreprinderea administratoare	• Asigurarea unor venituri pe termen lung din două direcții de activitate. • Dezvoltarea unei activități solicitate la moment pe piață (stocarea, ambalarea și păstrarea fructelor și legumelor) • Majorarea volumului veniturilor din darea în locațiune spațiilor datorate extinderii activității întreprinderilor de pe teritoriu; • Diminuarea riscului de dependență de anumite direcții de specializare în cazul unor căderi • Îmbunătățirea infrastructurii interne, datorită majorării numărului de rezidenți și obținerea investițiilor pentru modernizare și reorganizare; • Optimizarea cheltuielilor, datorită dării în locațiune a spațiilor în prezent ne valorificate; • Conștientizarea aportului pe care îl are alături de întreprinderile-rezidente la dezvoltarea industriilor importante din regiune, dar și în total PIB pe economia țării; • Ameliorarea condițiilor de remunerare pentru angajații săi datorită creșterii volumului de producție a întreprinderilor-rezidente.
Rezidenți (Întreprinderi ce activează în prezent pe teritoriu și întreprinderi nou-atrase)	• Menținerea activității existente a întreprinderii pe teritoriu, respectiv, păstrarea relațiilor deja stabilite cu clienții și furnizorii; • Micșorarea cheltuielilor legate de inițierea afacerii pentru întreprinderile rezidente noi din profilul agroalimentar; • Majorarea volumului de vânzări datorită ridicării competitivității produselor obținute și, respectiv, creșterii cererii locale (din contul extinderii activităților prin crearea unor noi tipuri de activitate în cadrul parcului); • Sporirea potențialului de atragere a investitorilor străini, rezultată din diversificarea produselor; • Ameliorarea condițiilor de remunerare pentru angajați din contul creșterii volumului de producție și extinderii activităților datorită implementării noilor genuri de activitate (servicii frigorifice) și activității casei de ambalare.
Autorități locale și centrale	• Majorarea contribuțiilor în bugetul public local și național și creșterea locurilor de muncă în regiune, datorită introducerii unor noi tipuri de activități în cadrul parcului, cerute pe piață.
Consumatorii întreprinderilor din parc industrial	• Îmbunătățirea calității produselor fabricate în cadrul parcului (prin crearea noilor genuri de activitate bazate pe tehnologii moderne); • Accesul la o diversitate de produse pe piețele locale, inclusiv la servicii suplimentare de deservire.
Întreprinderi din ramurile conexe și agenți economici interesați în parteneriate	• Datorită diversificării produselor vor crește și ramurile conexe și va exista repartizarea uniformă a acestora în cadrul economiei regiunii; • Oportunități de dezvoltare și extindere a activității datorită suportului de stat oferit în cadrul parcului industrial conform legislației în vigoare; • Oportunități de colaborare inter-ramurală.

5.3. Piața de desfacere pentru activitatea de producere:

Astfel, în acest context, reflectăm în primul rând **piața de desfacere pentru activitatea de producere a întreprinderii administratoare, după cum urmează mai jos.**

Deoarece Republica Moldova este situată într-o zonă climaterică temperată și are soluri fertile, tradițional agricultura republicii este axată pe creșterea fructelor, legumelor și strugurilor.

Piața fructelor, strugurilor și legumelor din Republica Moldova se caracterizează printr-o sezonabilitate evidentă. Perioada recoltării în țară începe din luna mai și durează până în luna octombrie, când se recoltează ultimele recolte de mere struguri. Astfel, Moldova este un furnizor de fructe struguri și legume doar în perioada caldă a anului, și doar în această perioadă se exportă cantități importante de fructe peste hotare.

Pomicultura este una dintre ramurile de bază ale complexului agroindustrial. Ocupând doar 6-7% din suprafața terenurilor arabile ale republicii, pomicultura în ultimele două decenii asigură în permanență cca. 20% din veniturile bănești de la comercializarea producției agricole. Dezvoltarea pomiculturii în Republica Moldova la momentul actual constă în exploatarea eficientă a livezilor existente cu potențial neepuizat și înlocuirea lor succesivă cu livezi noi de tip superintensiv, cu un sortiment modern și tehnologii avansate, care asigură intrarea timpurie pe rod (în anul 2), productivitate înaltă de fructe în perioada de fructificare (40-45 t/ha) calitative solicitate și competitive pe piața internă și externă.

În perioada anilor 2004-2009 exporturile de fructe ale R. Moldova înregistrează fluctuații enorme. Anul 2009 a fost marcat printr-o cifră record al exportului de fructe (229 mii tone), valoarea totală cifrându-se cu 136 mln. USD. Cel mai jos nivelul de export a fost înregistrat în anul 2008 (127 mii tone) cauzat în mare măsură de seceta din anul precedent, dar și de interdicțiile vamale din acea perioadă.

Printre principalele țări de export se numără țările CSI (Rusia, Belarus, Ucraina), care însumează circa 84 % din exportul total de fructe al Moldovei. În anul 2009 Rusia a fost cea mai importantă țară de export pentru Moldova din ultimii 6 ani (183 mii tone de fructe), unde au fost livrate 80% din volumul total de export al fructelor. Alte țări de export au fost Franța, Grecia, Turcia, unde exporturile în decursul perioadei 2004-2009 au rămas aproape stabile. În același timp, trebuie de remarcat ritmul de creștere a exporturilor de fructe în așa țări ca Germania, Italia, în deosebi în anul 2009. Exportul în România a fost în descreștere cu 75% comparativ cu anul 2004.

Dezavantajele exportatorilor din Moldova se reflectă în calibrarea, sortarea și ambalarea inadecvată. Problemele legate de aprovizionare, calitatea joasă și concurența acută impusă de furnizorii din așa țări ca Polonia, China, Italia, Grecia (capabili să ofere produse de calitate uniformă la prețuri reduse) reprezintă bariere semnificative pentru exportatorii din Moldova, care depun eforturi pentru a penetra pe acest segment a pieței.

Tabelul 33. Volumul total de export al fructelor în perioada 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004-2009	%
Total	191699	175818	137858	143647	127175	228595	813094	100
RUSIA	134227	32095	6520	67137	92777	183287	381816	46,96
BELARUSI	28737	58224	57564	29984	17009	24748	187529	23,06
UCRAINA	706	37909	34878	27112	7728	4001	111627	13,73
ROMANIA	13716	32746	26990	7534	549	3420	71240	8,76
FRANTA	3631	4168	4491	3954	2737	3765	19115	2,35
GRECIA	1038	1066	984	1420	1280	1436	6186	0,76
TURCIA	1703	1164	1277	1043	1027	980	5491	0,68
GERMANIA	1147	943	467	822	660	568	3460	0,43
ITALIA	753	894	640	375	269	1047	3225	0,40

Sursa: BNS

Viticultura este și ea o ramură de bază a agriculturii. Republica Moldova se plasează pe locul 19 în lume după volumul producției anuale de struguri, conform celor mai recente date (din 2007) ale Fondului ONU pentru Agricultură.

În RM există programe de susținere a pomiculturii și viticulturii, care prin diferite metode susțin dezvoltarea acestor ramuri.

Cel mai mare producător de poamă este Italia - peste 8,5 milioane tone de struguri anual, urmată de Franța (6,5 milioane) și China (6,3 milioane). Pe de altă parte, cel mai mare cumpărător de struguri de masă sunt SUA, cu importuri de 595 mii tone anual, după care urmează Rusia - 407 mii tone și Germania - 306 mii tone (ultimii doi fiind foarte atrăgători pentru RM). Republica Moldova exportă doar 20 mii de tone de struguri de masă, fiind printre 20 cei mai mari exportatori de aceste produse. Prețurile de export la producătorii moldoveni sunt însă de două sau chiar de trei ori mai mici decât a principalilor concurenți.

Consumul strugurilor de masă este în continuă creștere, și mai ales acesta se intensifică în perioadele reci ale anului, când roada curentă se diminuează din producția casnică. De aceea apare necesitatea colectării și păstrării în stare proaspătă a strugurilor pentru comercializarea acestora în perioadele de deficiență a pieței cu astfel de produse. Actualmente în Moldova, din cele 110 mii hectare de viță de vie aflate pe rod, doar circa 5% sânt ocupate cu soiurile de masă. Dintre acestea aproape 8 000 ha constituie soiurile de masă „Moldova”. Mai bine de 80% din suprafețele cu soiuri de masă sânt îmbătrânite, anual recolta medie la hectar fiind doar de 1,5 tone, în loc de 4,5-5 tone.

Legumicultura în Moldova se caracterizează prin instabilitate, dar are o tendință de creștere. În Moldova legumele sunt cultivate preponderent în teren deschis. În ultimii ani capătă o răspândire tot mai mare creșterea legumelor terenuri protejate (sere) prin utilizarea tehnologiilor moderne. Dar incapacitatea fermierilor de a păstra roada nu permite menținerea unei profitabilități adecvate și nu permite livrarea omogenă a produselor pe piață. Din această cauză, importul legumelor prevalează exportul din Moldova deja o perioadă îndelungată și menține o balanță comercială descendentă.

Pe parcursul perioadei 2004-2009 Moldova a exportat cca. 114 mii tone de legume, în valoare totală de 28,4 mln. USD. În ultimii 2 ani exportul a fost în descreștere considerabilă. Cele mai mari țări de export pentru legume din ultimii 6 ani au fost Belarus, România, Rusia, care însumează circa 50% din volumul total de exporturi. Alte țări de export pentru Moldova au fost Elveția, Ungaria, Italia, Estonia, Franța, Germania. Cele mai mari volume de export au fost înregistrate cu Belarus în 2006 și 2007 (5274 și corespunzător 5310 tone). Cele mai mari tranzacții au loc în sezon, deoarece Moldova nu dispune de capacități adecvate de producere extra-sezon.

Tabelul 34. Volumul total de export al legumelor în perioada 2004-2009

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004-2006	%
Total	10310	26112	29049	29026	9154	10673	114325	100
BIELORUSIA	3474	3312	5274	5310	3714	4589	25672	22,46
ROMANIA	4019	4058	4805	4805	2276	91	20054	17,54
RUSIA	2373	1427	2518	2518	1771	4193	14800	12,95
ELVETIA		2418	5832	5832			14082	12,32
UNGARIA		8500	1372	1372			11244	9,83
UCRAINA	6	2289	4044	3985	456		10781	9,43
PORTO RICO		1642	2149	2149			5939	5,20
ITALIA	14		1268	1268	350	1163	4064	3,55
ESTONIA	94	251	396	396	164	490	1790	1,57
FRANTA		810	486	486			1781	1,56
GERMANIA	83	271	19	19	37		429	0,37

Sursa: BNS

La începutul anului 2008, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Asociația Națională de Refrigerare (ANF) și Proiectul de Dezvoltare a Businessului Agricol (PDBA) au efectuat un studiu al frigiderelor din Republica Moldova destinate păstrării fructelor și legumelor¹. Studiul dat a actualizat rezultatele unei activități similare realizate de către aceste trei structuri la sfârșitul anului 2004.

Analiza frigiderelor în RM.

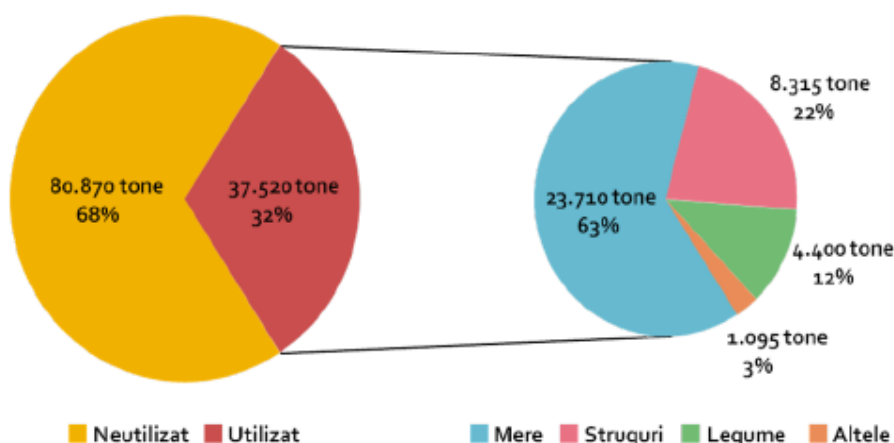
În urma studiului au fost identificate 187 frigidere cu capacitatea totală de 178 740 tone convenționale (recalculat pentru mere). Capacitatea totală este într-o creștere de 14 390 tone (sau 9%) față de anul 2004, când au fost identificate 161 frigidere cu o capacitate de 164 350 tone.

În pofida evoluției modeste, deși pozitive, a capacității totale, s-a observat o creștere semnificativă a capacității frigiderelor funcționale (+14 330 tone sau 23%). La rândul său, aceasta a fost determinată de lansarea, în anii 2005-2007, a 19 frigidere noi cu o capacitate totală de 10 350 tone.

În zona centrală a țării, 76% din capacitatea identificată este clasificată drept „funcțională” sau „parțial funcțională”, în zonele Nord și Sud ea fiind de 57%. Construcția de noi frigidere este mai intensă în zona Centru (2 900 tone) decât în zona Nord (2 540 tone) și în zona Sud (1 200 tone).

Analiza datelor obținute arată că principalele produse care trec prin lanțul de refrigerare sunt merele (63%), urmate de struguri (22%). Foarte puține frigidere (<10%) au procesat două sau mai multe produse.

Figura 25. Utilizarea frigiderelor



Sursa: Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Asociația Națională de Refrigerare și Proiectul de Dezvoltare a Businessului Agricol. Studiu al frigiderelor din Republica Moldova. 2008.

Orientarea spre un singur produs, dublată de situația în care unele frigidere nu dispun de materie primă în zona în care sunt amplasate și de accesul limitat la informația privind spațiile ce pot fi date în locațiune, duc inevitabil la un grad foarte scăzut de utilizare a capacităților (în medie – 32%). În condițiile în care în toate zonele țării este posibilă procesarea, prin lanțul frigorific, a produselor în sistem conveier, este reală utilizarea completă a capacităților existente.

În același timp, gradul redus de utilizare a capacităților nu înseamnă lipsa produselor. Astfel, pentru struguri se estimează că cel mult 55% din volumul exportat a fost încadrat în lanțul frigorific. Iar pentru mere acest indicator se estimează la cel mult 27%. Dacă luăm în considerație întreaga recoltă în stare proaspătă destinată pieței, atunci ponderea produselor ce trec prin lanțul frigorific se reduce la 13 și, respectiv, 16%. Pentru celelalte produse, ca fructele sâmburoase, pomușoarele și legumele, situația este și mai nefavorabilă.

Un număr important de frigidere nu dispune de căi de acces calitative, lipsesc sistemele de aprovizionare continuă cu apă și de canalizare, elemente esențiale pentru satisfacerea cerințelor internaționale privind siguranța alimentului. Doar 5 frigidere dispun de sisteme certificate de gestiune a siguranței alimentului (HACCP sau ISO 22000) și numai două companii dispun de certificate GlobalGAP.

În ultimii 10-15 ani, destinația principală a frigiderelor în Republica Moldova a fost păstrarea producției proaspete pe parcursul a 3-4 luni pentru a beneficia de prețuri mai mari la producția extrasezonieră. Marea parte a producției a fost livrată pe segmentele de piață de valoare joasă a țărilor CSI, fiind sortată și ambalată manual într-un mod necorespunzător. În același timp, piața UE și tot mai multe segmente de piață din țările CSI (în special datorită dezvoltării rapide a rețelelor de supermarketuri) necesită consolidarea producției proaspete agricole în loturi omogene, care nu reclamă sortarea și ambalarea adițională în țările importatoare.

Deoarece starea frigiderelor existente denotă: încercările ne justificate de a minimiza costurile investițiilor, insuficiența izolării termice și a hidroizolării, faptul că ușile nu asigură etanșeitatea camerelor, lipsa sistemelor de umidificare și insuficiența capacităților de răcire necesară a sistemelor de refrigerare, drept consecință, pe piață se reflectă tendințele:

- ✚ Imposibilității menținerii regimului optim de temperatura și umiditate relativă
- ✚ Sporirii cheltuielilor cu energie electrica
- ✚ Scumpirii exploatării frigiderelor.

Pe lângă aceasta, se observă clar o tendință generală de trecere la sisteme de răcire ce folosesc freon, și scăderea dramatică a ponderii sistemelor cu amoniac. În același timp, directivele UE stabilesc clar necesitatea trecerii la agenți de răcire ecologici (amoniac, apa, bioxid de carbon, propan, etc.). astfel, devine evident riscul pierderii specialiștilor în domeniul instalațiilor cu agenți de răcire ecologici, care va avea drept consecință costuri mari de conversie peste 15-20 ani.

Mai mult, un număr important de frigidere nu dispune de căi de acces calitative, lipsesc sisteme de aprovizionare continuă cu apă și canalizare, ceea ce va îngreuna semnificativ procesul de implementare a standardelor internaționale a calității și siguranței alimentare.

În ce privește *dotarea frigiderelor*, situația se prezintă în modul următor pe piața din RM:

1. Există doar 2-3 frigidere care dispun de linii de sortare;
2. Există doar 3 -4 frigidere care dispun de instalații de răcire rapidă (precooler);
3. Există doar 3-4 frigidere ce dispun de linii de formare a cutiilor de carton conform standardelor internaționale (tray former);
4. Există doar 3 frigidere ce dispun de sisteme de control a atmosferei CA/ULO.

Pe lângă aceasta, datorită faptul că conform scenariul 2 (optim) pe lângă frigider se preconizează utilizarea unei case de ambalare, se consideră oportună analiza următoarelor avantaje din această activitate, care vor avea implicații directe asupra pieței analizate (**Tabelul 35**).

Tabelul 35. Avantajele casei de ambalare.

Caracteristica	Rezultat/avantaj
Consolidarea volumelor disponibile de fructe și de legume	- Accesul la segmentul de piață deservit de formatele moderne de comerț
Aplicarea tehnologiilor moderne de sortare, păstrare și ambalare	- Prețuri mai mari pentru producția livrată
Economii de scară la procurarea materialelor și la comercializarea produselor	- Costuri operaționale mai mici fără a prejudicia profitabilitatea producătorilor agricoli
Modalitate de informare a fermierilor privind cerințele pieței	- Ajustarea operativă a activității de producere la cerințele pieței

Astfel, construcția frigiderului și a casei de ambalare va permite comercializarea produselor atât pe piața locală cât și la export. Consumatorii finali pun accentul pe naturalețe, în timp ce importatorii pun accentul pe termenul cât mai mare de păstrare a produselor. Accentul poate fi pus atât pe țările CSI cât și pe Europa.

Factorii ce determină consumatorii în majorarea consumului fructelor și legumelor în perioada de iarnă multiplele schimbări în economie, condiția înrăutățirii generale a stării ecologice, schimbarea

sistemului de viață și conștientizarea consumatorului. Factorul care determină alegerea fructelor și legumelor proaspete în favoarea celor prelucrate este că plus la sporirea prețurilor producției prelucrate, ultima își pierde calitățile gustative și conținutul de vitamine. Alt factor în folosul fructelor și legumelor proaspete pentru alegerea de către consumatorul final este rapiditatea preparării și utilizării în alimentație.

5.4. Identificarea potențialelor întreprinderi-rezidente

Întreprinderile rezidente pot fi încadrate în patru categorii pentru parcul industrial care va fi creat pe teritoriul S.A. „CAAN”:

- A. **Întreprinderi care se vor folosi de spațiile frigorifice și de serviciile casei de ambalare** acordate de către întreprinderea administratoare. Frigiderul va fi situat în blocul de producere 1, cu o capacitate de 30 mii tone, cu următoarele dimensiuni: Suprafață - 14 400 m², Volum - 155 520 m³

Specializarea companiilor din această categorie - stocarea și păstrarea fructelor, legumelor, pomușoarelor, strugurilor de masă, etc.

- B. **Întreprinderile actuale**, cu o divizare a companiilor specializate pe direcția frigorifică și alte companii, care la necesitate pot fi transferate pe alte spații de producere.

Întreprinderi care se încadrează în activitățile de bază de producere:

- ✓ Producerea utilajului frigorific industrial. Gama de produse se orientează pe satisfacerea cerințelor întreprinderilor din complexul agricol și comercial în domeniul: congelării și depozitării produselor alimentare la temperaturi scăzute, depozite pentru stocarea produselor alimentare, magazine, restaurante, etc.; climatizării - instalații pentru producerea tehnologică; echipamentelor de refrigerare pentru menținerea producției la diferite etape a proceselor de producere.
- ✓ Servicii de montare, reglare și deservire a utilajului frigorific.

Întreprinderi cu alte direcții de activitate:

- ✓ Producerea mobilei, tâmplării din aluminiu și PVC. Gama de produse se va orienta pe satisfacerea necesităților consumatorilor în domeniul producerii mobilei de birou; mobilei pentru casă; etc.
- ✓ Producerea utilajului pentru vinificație și fabricarea buteliilor.
- ✓ Prelucrarea metalului și producerea articolelor din metal, profilurilor din aluminiu.
- ✓ Reparația, instalarea, depozitarea mobilei.
- ✓ Reparația, instalarea, depozitarea utilajului pentru vinificație, depozitarea buteliilor.
- ✓ Reparația, instalarea, depozitarea articolelor din metal.

Întreprinderi cu activități suplimentare:

- ✓ Servicii de transport și reparații auto.
- ✓ Servicii de alimentație și organizare ceremonii (cantină, sala de ceremonii)
- ✓ Servicii ale terminalelor;
- ✓ Servicii de manipulare și depozitare;
- ✓ Servicii de brokeraj;
- ✓ Servicii hoteliere.

- C. **Întreprinderile noi, activitățile cărora se vor fi definită de lanțul valoric** (producere, reparare, montare, deservire utilaj frigorific).
- D. **Întreprinderile noi, cu alte genuri de activitate**, pentru a utiliza totalmente spațiile disponibile.

5.5. Identificarea surselor de finanțare

Având în vedere că pe parcursul perioadei de derulare a proiectului actual – Studiului de fezabilitate a creării parcului industrial la compania S.A. „CAAN” din Strășeni - s-a schimbat proprietarul, și la licitația din 7 decembrie 2010 cota statului a fost vândută unui investitor privat, finanțarea creării parcului industrial din resurse de stat devine inoportună.

Sursele de finanțare ale creării infrastructurii parcului industrial pot fi definite în modul următor:

- ✚ **Opțiunea 1.** Sursele proprii ale proprietarului
- ✚ **Opțiunea 2.** Sursele proprii și sursele venite din comercializarea unor imobile, ce nu sunt importante pentru dezvoltarea parcului industrial
- ✚ **Opțiunea 3.** Sursele proprii și sursele împrumutate
- ✚ **Opțiunea 4.** Investiții externe (străine și/sau locale, din partea potențialilor rezidenți și/sau investitorilor nerezidenți interesați în activitatea parcului, precum și din obținerea unor fonduri nerambursabile, precum sunt granturile)

Tabelul 36. Compararea opțiunilor de finanțare.

Opțiunea 1		Opțiunea 2	
Avantaje	Dezavantaje	Avantaje	Dezavantaje
- Posibilitatea de a accesa operativ și nelimitat propriile surse financiare; - Independență financiară și decizională.	- Riscul de a nu dispune de surse financiare suficiente;	- Libertatea de acțiune, de care poate dispune investitorul privat; - Capacitatea de a identifica și accesa surse financiare independente suplimentare. - Posibilitatea de a lua decizii în termeni restrânși; - Independență financiară și decizională.	- Riscul de a nu putea realiza activele neutilizate; - Cheltuieli aferente realizării activelor neutilizate, care pot duce la majorarea prețului activelor, ceea ce va condiționa scăderea competitivității lor.

Tabelul 36. Continuare.

Opțiunea 3		Opțiunea 4	
Avantaje	Dezavantaje	Avantaje	Dezavantaje
- Posibilitatea de a accesa operativ și nelimitat propriile surse financiare; - Acces la împrumuturi (credite) în cazul insuficienței mijloacelor proprii; - Existența diverselor structuri financiare comerciale capabile să acorde credite	- Risc de a nu putea identifica și atrage potențialii investitori; - Durata lungă de timp, necesară pentru accesarea unui credit bancar.	- Accesul la fonduri nerambursabile; - Posibilitatea de a obține surse suplimentare din contul rezidenților;	- Fondurile pot fi retrase, aplicându-se penalități, dacă nu sunt îndeplinite condițiile asumate; - Riscul de a nu putea atrage un număr suficient de rezidenți sau de a avea rezidenți cu o

care oferă posibilitatea de a negocia mărimea dobânzilor bancare.			putere financiară precară.;
- Majorarea capacității de finanțare a întreprinderii-administratoare din contul surselor împrumutate.			- Riscul de a nu putea identifica nerezidenți interesați în dezvoltarea parcului
- Posibilitatea de acoperire pe termen scurt și în volum deplin a necesităților de finanțare pentru crearea parcului industrial.			

Finanțarea infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial, precum și modernizarea utilităților acestuia, depinde nemijlocit de scenariul selectat de creare a parcului.

Concluzii: Pentru asigurarea cadrului de dezvoltare a scenariului optim se consideră eficientă (ceea ce este demonstrat în calculele prognozelor financiare) varianta de finanțare din sursele proprii ale proprietarului și din sursele împrumutate de către acesta (Opțiunea 3). În acest caz, capitalul de împrumut va constitui cca. 37% din mărimea investiție (vezi capitolul 7 al prezentului studiu).

În cazul când varianta de finanțare din sursele proprii ale proprietarului și din sursele împrumutate de către acesta (opțiunea 3) nu poate fi realizată, se vor aplica toate opțiunile posibile la etapa implementării.

5.6. Organizarea activității parcului industrial

În vederea realizării proiectului creării parcului industrial și reieșind din scenariile și opțiunile identificate drept optime, putem concluziona că Administrator al parcului industrial va fi desemnată SA „CAAN”, acționarii căreia sunt persoane fizice și juridice de drept privat.

Pentru asigurarea funcționalității parcului industrial, Administratorului parcului îi va fi transmis dreptul de folosință asupra terenului în limitele căruia va funcționa parcul industrial. Pentru aceasta este necesar ca Administratorul parcului industrial să depună la Consiliul Local Strășeni o cerere de atribuire în locațiune a terenului și în temeiul deciziei de atribuire a Consiliului Local, să fie încheiat un contract de locațiune cu Primăria or.Strășeni. Durata contractului de locațiune trebuie să fie nu mai mică decât durata pentru care este creat parcul industrial, adică 30 ani (condițiile de transmitere vor fi determinate de proprietarul terenului respectiv).

După aprobarea scenariului de activitate a parcului industrial, trebuie delimitate diferite categorii de suprafețe, în dependență de utilizarea lor ulterioară:

- ✚ Suprafețe destinate activității de producere,
- ✚ Suprafețe destinate activităților de producere și deservire a utilajelor frigorifice
- ✚ Suprafețe destinate altor activități de producere (producere mobilă, utilaj nestandardizat, etc.)
- ✚ Suprafețe destinate oficiilor, altor genuri de activitate (servicii, comerț, IT, sau alte activități adecvate, suprafețe destinate zonei de control vamal).

Activități de prestare a serviciilor de IT reprezintă oportunitate, dat fiind faptul că acest sector este actualmente în creștere continuă. Totodată, deoarece în regiune există capital uman tânăr specializat, cât și în apropierea Chișinăului va permite o utilizare adecvată spațiilor administrative ale întreprinderii pentru dezvoltarea acestui gen de activitate.

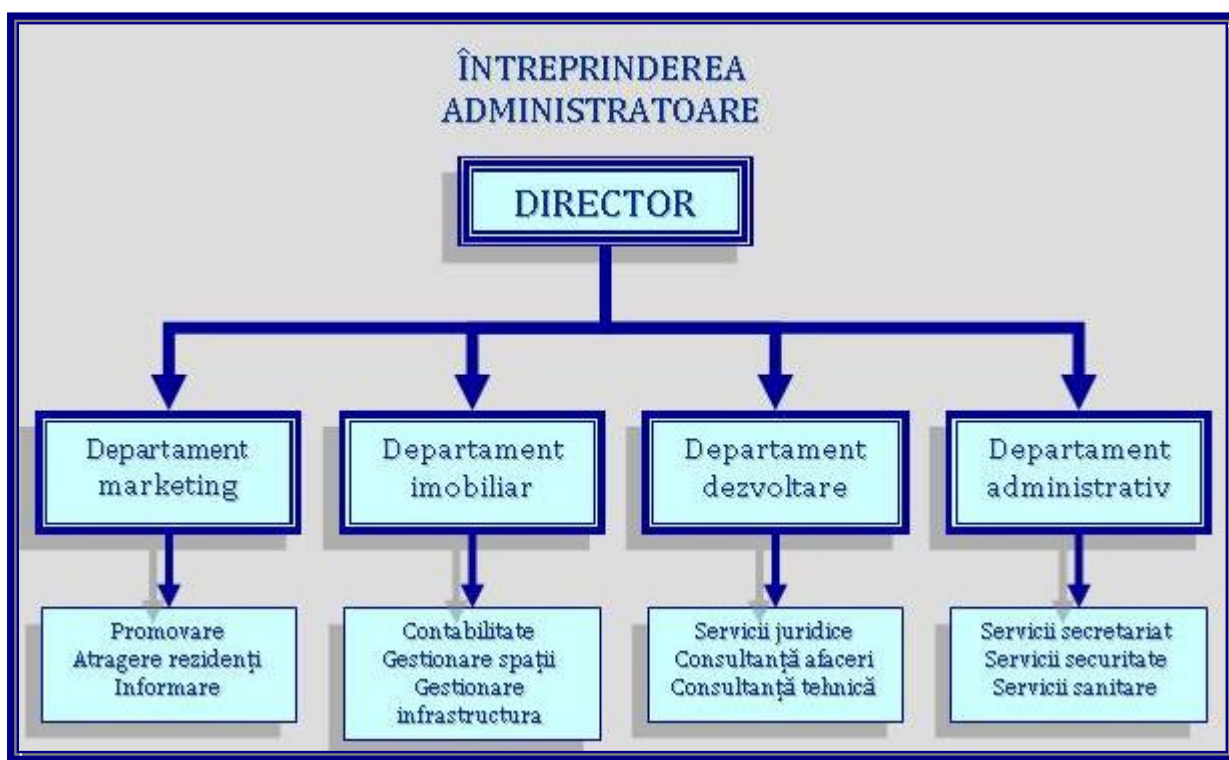
La etapa inițială de activitate a parcului industrial, vor fi stabilite modele de cooperare între rezidenți. În cazul necesității unii din rezidenții actuali pot fi transferați pe alte spații disponibile pentru a elibera suprafețele pentru activitățile preconizate. Plasarea adecvată a rezidenților parcului industrial va fi organizată de administratorul acestuia, ca rezultat al specificului activităților desfășurate de agenții economici. Echipa managerială va fi dirijată de directorul întreprinderii administratoare.

Activitatea întreprinderii-administratoare, inclusiv la etapa inițială a creării parcului industrial, se clasează în următoarele activități:

- Asigurarea reconstrucției și modernizării spațiilor existente și darea lor în locațiune (pentru rezidenți actuali și rezidenți noi atrași);
- Asigurarea construirii și dării în locațiune a spațiilor utilajului frigorific pentru păstrarea produselor agroalimentare;
- Activitatea casei de sortare și ambalare a legumelor și fructelor;
- Servicii de consultanță (juridice, contabile etc.).
- Servicii în cadrul zonei de control vamal.

Pentru gestionarea activității parcului industrial este oportună reorganizarea structurii organizatorice existente la S.A. „CAAN” în structura organizatorică a întreprinderii administratoare (figura de mai jos). Personalul întreprinderii administratoare se preconizează în număr de cca. 40 persoane.

Figura 26. Structura organizatorică a întreprinderii administratoare



Sursa: Elaborat de ProConsulting

Întreprinderea administratoare va avea următoarele responsabilități și obligațiuni:

- ✚ Coordonarea procesului de creare a infrastructurii parcului industrial,
- ✚ Elaborarea strategiilor de dezvoltare a parcului industrial,
- ✚ Atragerea investitorilor pentru dezvoltarea activităților parcului industrial,
- ✚ Organizarea activității operaționale a parcului industrial,
- ✚ Colaborarea cu organele centrale de specialitate ale administrației publice și cu autoritățile administrației publice locale în direcția dezvoltării efective a tuturor activităților parcului,
- ✚ Elaborarea planurilor de informatizare și promovare a activităților parcului pentru atragerea rezidenților potențiali,
- ✚ Organizarea concursurilor pentru selectarea rezidenților optimali ai parcului industrial,
- ✚ Asigurarea funcționării rețelelor de utilități conform cerințelor tehnice,

- Dezvoltarea continuă a infrastructurii de producere conform necesităților tehnologice,
- Asigurarea respectării condițiilor contractuale de către întreprinderile rezidente,

Veniturile operaționale ale întreprinderii administratoare a parcului industrial în care infrastructura tehnică și de producție este creată din contul investitorului privat, vor fi obținute din darea în locațiune a spațiilor de pe teritoriul parcului, precum și de la activitatea de producere, dar și de la activitatea de prestare a serviciilor de consultanță și altor servicii, după caz.

În cadrul responsabilităților menționate anterior ale întreprinderii administratoare, următorul tabel oferă o listă de servicii și o scurtă descriere a relevanței lor pentru întreprinderea administratoare precum și pentru membrii rezidenți ai parcului industrial.

Tabelul 37. Serviciile întreprinderii administratoare.

Serviciu	Relevanța pentru întreprinderea administratoare	Relevanța pentru întreprinderile rezidente
Servicii din frigider și casa de ambalare		
Darea în locațiune a spatiilor frigorifice si serviciile casei de ambalare	Obținerea de profit de la activitatea de baza, extinderea experienței în domeniu și atragerea rezidenților pe linia lanțului valoric.	Oferirea condițiilor moderne de păstrare și ambalare a produselor, relații de colaborare dintre întreprinderile pe lanțul frigorific.
Servicii de bază		
Oferirea infrastructurii de utilități și de comunicații	Posibilitatea de a oferi suprafețe pregătire și nepregătite (după caz) cu toată infrastructura de utilități.	Garantarea condițiilor pentru începerea promptă a activității de producere.
Oferirea în complex a spațiilor industriale de producere, de depozitare și administrative	Asigurarea atragerii participanților (întreprinderi - rezidente) parcului industrial.	Asigurarea cu toate condițiile pentru demararea activității operaționale de producere.
Pregătirea spațiilor de producere conform preferințelor rezidenților potențiali	Obținerea de profit suplimentar din realizarea lucrărilor de pregătire a spațiilor.	Posibilitatea de a desfășura activitatea de producere conform condițiilor impuse de întreprinderea rezidentă și de particularitatea procesului de producere.
Deservirea teritoriului și a spațiului parțial sau total (servicii de reparație, etc.)	Obținerea veniturilor din administrarea parcului ca sursă din exploatarea unui obiect comercial și imobiliar.	Beneficierea de deservirea afacerii în conformitate cu standarde moderne.
Alimentarea cu energie electrică până la intrarea în spațiul de producere propriu-zis	Garantarea unui volum desemnat de servicii prestate pentru întreprinderile – rezidente și obținerea unei surse de venit sigure din exploatarea ulterioară a serviciilor oferite.	
Încălzire		
Alimentare cu apă caldă și rece		
Servicii de telecomunicații		
Aer condiționat		
Întreținerea zonelor comune, gestionarea deșeurilor solide		
Asigurarea antiincendiară		
Asigurarea pazei și a sistemului de securitate	Majorarea nivelului de deservire a participanților parcului industrial	Creșterea calității condițiilor de activitate a personalului
Prestarea serviciilor medicale (punct medical)		
Servicii suplimentare		
Consultanță	Sursă suplimentare de venit din contul lărgirii sferei de servicii prestate rezidenților parcului.	Asigurarea cu condiții suplimentare de dezvoltare a afacerii din contul beneficiarii de servicii calificate.
Recrutarea personalului, organizarea cursurilor de specializare		
Asistență privind siguranța muncii		
Consultanță juridică		
Consultanță tehnică, tehnologică, desfășurarea cursului de specializare		
Consultanță financiară, ținerea evidenței contabile		
Servicii de asistență în business (secretariat, xerox, fax)		
Alte servicii (servicii de transport, servicii ale terminalelor, servicii de manipulare și depozitare, servicii ale brokerilor, servicii hoteliere)		

6. PLANUL DE ACȚIUNI

6.1. Planul juridic de acțiuni

În vederea creării Parcului Industrial, din punct de vedere juridic, distribuția acțiunilor necesare pentru implementarea strategică a proiectului vizat conține:

Tabelul 38. Planul juridic de acțiuni

Bloc	Perioada	Executori	Livrabile
Blocul I. Adoptarea Deciziei cu privire la crearea parcului industrial			
Elaborarea, pe baza studiului efectuat, a materialelor informative pentru a fi prezentate adunării generale a acționarilor S.A.„CAAN” în vederea adoptării hotărârii cu privire la direcțiile prioritare de dezvoltare.	Mai 2011	Director General	Ordinea de zi a ședinței Adunării Generale cu materialele anexate.
Convocarea adunării generale a acționarilor S.A.„CAAN” în vederea adoptării hotărârii cu privire la direcțiile prioritare de dezvoltare, adoptarea hotărârii AGA, inclusiv a completării statutului cu genuri de activitate ce țin de administrarea societăților și reorganizare internă a societății.	Mai 2011	Director General	Hotărârea AGA cu privire la adoptarea noilor direcții prioritare de dezvoltare prin crearea parcului industrial adoptată, inclusiv a completării statutului cu genuri de activitate ce țin de administrarea societăților și reorganizare internă a societății.
Aducerea Hotărârii la cunoștința tuturor persoanelor interesate, inclusiv autoritățile administrației publice locale.	Mai 2011	Director General	Informația furnizată către actorii interesați, inclusiv publicată în mijloacele mass-media.
Inițierea procedurii de reorganizare internă a societății.	Mai - Iunie 2011	Director General, Jurist	Reorganizare efectuată.
Pregătirea materialelor necesare creării parcului pentru prezentare Consiliului Local.	Mai 2011	Jurist, șefi departamente, Director General	Copii a Hotărârii AGA, a documentelor de pe actele ce confirmă deținerea terenului, a extraselor de la OCT.
Depunerea cererii de crearea a parcului și formare a Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial, cu materialele anexate, către Consiliul Local.	Iunie 2011	Director General	Cererea și materialele aferente depusă la Consiliul Local.
Aprobarea deciziei Consiliului Local cu privire la crearea parcului industrial și formarea Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial.	Iulie 2011	Consiliul Local	Decizia Consiliului Local de aprobare a cererii și de creare a Comisiei adoptată și publicată în organul de presă local.
Formarea Comisiei pentru crearea parcului industrial	Iulie 2011	Primarul	Dispoziția de creare a Comisiei si comisia creata
Depunerea cererii la Consiliul Local Strășeni cu privire la atribuirea în locațiune a terenului și adoptarea deciziei	Iulie, 2011	Director General	Decizia cu privire la atribuirea terenului în locațiune aprobată și comunicată SA „CAAN”, precum și transmisă spre executare

respectiv			Primarului or.Strășeni
Semnarea contractului de locațiune a terenului	Iulie 2011	Director General și Primar or.Strășeni	Contractul de locațiune semnat, autentificat notarial și înregistrat la OCT Strășeni.
Pregătirea materialelor necesare pentru obținerea titlului de parc industrial	Iulie 2011	Jurist, șefi departamente, Director General	a) copiile actelor de constituire ale întreprinderii administratoare; b) copiile documentelor ce confirmă dreptul de folosință pentru cel puțin 30 de ani sau dreptul de proprietate asupra terenului și clădirilor destinate creării parcului industrial; c) planul de amplasare a terenului destinat parcului industrial; d) declarația deținătorului sau proprietarului terenului privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 5 lit. a) și b); e) avizele deținătorilor rețelelor de utilități publice; f) dosarul cadastral privind modificarea destinației terenului sau autorizația pentru construcția obiectivului; g) acordul consiliului local în a cărui jurisdicție se află terenul destinat parcului industrial; h) studiul de fezabilitate privind crearea parcului industrial.
Depunerea, la Ministerul Economiei, a cererii pentru obținerea titlului de parc industrial.	August 2011	Director General	Cererea depusă și înregistrată la ME, împreună cu materialele descrise mai sus.
Obținerea titlului de parc industrial.	Septembrie 2011	Ministerul Economiei	Titlul de parc industrial.
Blocul II. Planificarea activității și stabilirea relațiilor de colaborare			
Elaborarea planului de activitate.	Iunie 2011	Director General	Plan elaborat.
Adoptarea planului de activitate de către Consiliul Societății.	Iunie 2011	Consiliul Societății	Plan adoptat.
Înaintarea solicitărilor către Consiliul Local cu privire la privatizarea terenului aferent construcțiilor existente (pentru construcțiile noi se vor depune solicitări suplimentare).	Iulie 2011	Director General	Solicitare înregistrată și decizie adoptată.
Elaborarea procedurilor de activitate a parcului și a principiilor de colaborare cu rezidenții.	Septembrie - Octombrie 2011	Jurist, șefi departamente, Director General ai întreprinderii-administratoare	Manual de proceduri elaborat și adoptat.
Elaborarea contractelor destinate colaborării cu rezidenții.	Septembrie - Octombrie 2011	Jurist al întreprinderii-administratoare	Modele contracte elaborate.

Semnarea contractelor cu rezidenții	Octombrie 2011- permanent	Director General al întreprinderii- administratoare	Contracte semnate
-------------------------------------	---------------------------------	---	-------------------

Tabelul 39. Expunerea schematică a planului juridic de acțiuni

EXPUNEREA SCHEMATICĂ A PLANULUI JURIDIC DE ACȚIUNI	Mai	Iunie	Iulie	August	Septembrie	Octombrie
	2011					
Blocul I						
Elaborarea, pe baza studiului efectuat, a materialelor informative pentru a fi prezentate adunării generale a acționarilor S.A.„CAAN” în vederea adoptării hotărârii cu privire la direcțiile prioritare de dezvoltare.						
Convocarea adunării generale a acționarilor S.A.„CAAN” în vederea adoptării hotărârii cu privire la direcțiile prioritare de dezvoltare, adoptarea hotărârii AGA, inclusiv a completării statutului cu genuri de activitate ce țin de administrarea societăților, reorganizare internă a societății și crearea parcului industrial.						
Aducerea Hotărârii la cunoștința tuturor persoanelor interesate, inclusiv autoritățile administrației publice locale						
Inițierea procedurii de reorganizare internă a societății.						
Pregătirea materialelor necesare creării parcului pentru prezentare Consiliului Local						
Depunerea cererii de crearea a parcului și formare a Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial, cu materialele anexate, către Consiliul Local.						
Aprobarea deciziei Consiliului Local cu privire la crearea parcului industrial și dispunerea formării Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial.						
Depunerea cererii la Consiliul Local Strășeni cu privire la atribuirea în locațiune a terenului și adoptarea deciziei cu privire la atribuirea terenului în locațiune						
Semnarea contractului de locațiune a terenului						
Formarea Comisiei pentru crearea parcului industrial						
Pregătirea materialelor necesare prezentării Ministerului Economiei						
Depunerea, la Ministerul Economiei, a cererii pentru obținerea titlului de parc industrial						
Obținerea titlului de parc industrial						
Blocul II						
Elaborarea planului de activitate.						
Adoptarea planului de activitate de către Consiliul Societății						
Înaintarea solicitărilor către Consiliul Local cu privire la privatizarea terenului aferent construcțiilor existente și aprobarea deciziei de privatizare						
Elaborarea procedurilor de activitate a parcului si a principiilor de colaborare cu rezidenții						
Elaborarea contractelor destinate colaborării cu rezidenții						
Semnarea contractelor cu rezidenții						

6.2. Planul operațional de acțiuni

6.2.1. Activitățile necesare pentru reabilitarea construcțiilor și obiectelor, ce aparțin companiei S.A.„CAAN” Strășeni

1. Elaborarea studiului în conformitate cu Normele de Construcție a RM „Proiectarea construcțiilor. Instrucțiuni cu privire la procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul - cadru al documentației de proiect pentru construcții” NCM A. 07.02.-99, art. 4.1.
2. Elaborarea Documentației de evaluare a impactului asupra mediului și impactului social (în conformitate cu art.13, Legea RM privind calitatea în construcții Nr.721-XIII din 02.02.96)
3. Efectuarea expertizei tehnice a construcțiilor de bază cu întocmirea raportului de expertiză tehnică - RET (art.3, p.c, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
4. Obținerea certificatului de urbanism - CU (art.6, p.2, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010) la care se anexează planul de amplasare a terenului cu indicarea dimensiunilor /hotarelor acestuia; avizul sanitar; avizul ecologic; avizul serviciului pompieri (art.6, p.2, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
5. În baza CU solicitantul /beneficiarul va obține (art.10, p.1, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010):
 - avizele de racordare la rețelele edilitare;
 - planul de trasare a rețelelor;
 - studiul topografic;
 - prospecțiuni geotehnice.
6. Întocmirea documentației de proiectare (art.13, Legea RM privind calitatea în construcții Nr.721-XIII din 02.02.96)
7. Avizarea documentației de proiectare de către Arhitectul-șef al orașului (art.11, p.a, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
8. Efectuarea verificării documentației de proiectare de către verificatori de proiecte atestați sau instituții autorizate în acest domeniu (Hotărârea Guvernului RM cu privire la asigurarea calității construcțiilor nr.361 din 25.06.96) - proiectantul e responsabil pentru prezentarea proiectului tehnic spre verificare (conform capit. I, art.11 anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului RM nr.361 din 25.06.96)
9. Aprobarea documentației de proiectare de către beneficiar. (art.11, p.5, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
10. Semnarea între beneficiar și proiectant a contractului privind supravegherea de autor (art.12, p.1, f), Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
11. Obținerea autorizației de construcție (6 acte preliminare necesare, inclusiv cel din p. 5 de mai sus, art.12, p.1, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
12. Înregistrarea autorizației de construcție la Inspectoratul de Stat în Construcții (art.12, p.10, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
13. Semnarea între beneficiar și responsabilul tehnic a contractului privind verificarea întregii execuții a construcției (capit. IV, art.42 din anexa nr.1 la Hotărârea Guvernului RM cu privire la asigurarea calității construcțiilor nr.361 din 25.06.96)

14. Înștiințarea Inspectoratului de Stat în Construcții privind începerea construcției (art.23, p.1, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010)
15. Derularea procesului de construcție cu întocmirea cărților tehnice a construcției (cap. III, art.22, g, Legea RM privind calitatea în construcții Nr.721-XIII din 02.02.96)
16. Recepția finală (Hotărârea Guvernului RM nr.285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente)

Toate aceste activități pot fi grupate în următoarele etape principale cu termenii respectivi.

Tabelul 40. Plan de acțiuni pentru reabilitarea construcțiilor și infrastructurii întreprinderii

Nr. ord.	Activități	Luni																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	Elaborarea studiului de (pre-) fezabilitate inclusiv determinarea efectelor economice (1-2)																				
2	Efectuarea expertizei tehnice și obținerea actelor și acordurilor necesare pentru proiectare (3-5)																				
3	Lucrări de proiectări, prospectări, controlul de autor, expertizarea acestora și obținerea avizelor necesare(6-12)																				
4	Realizarea lucrărilor de construcții-montaj (13-15), din care:																				
4.1	- Execuția drumurilor de acces																				
4.2	- Execuția rețelelor exterioare																				
4.3	- Execuția reparațiilor la halele de producere																				
4.4	- Execuția reparațiilor la edificiile administrativ +auxiliare																				
4.5	- Execuția drumurilor interioare																				
5	Recepția lucrărilor finalizate și perfectarea actelor																				

6.2.2. Acțiuni de promovare și informatizare

Crearea parcului industrial efectiv necesită atragerea întreprinderilor rezidente pentru utilizarea cât mai eficientă a spațiilor disponibile.

Pentru a atinge acest scop este necesară o informare cât mai largă, referitoare la instituirea parcului, direcțiilor lui de activitate, beneficiilor pentru întreprinderile rezidente, condițiilor de participare pentru întreprinderile noi, etc.

Campania informațională presupune următoarele activități:

- ✚ Elaborarea și editarea unui buclat informațional al parcului industrial,
- ✚ Plasarea informației adecvate în mass-media (publicitate în ziare, reviste, TV, radio, etc.),
- ✚ Elaborarea unei prezentări a parcului pentru beneficiari și autorități,
- ✚ Prezentarea informației la diferite întruniri specializate, la autorități locale, Ministere interesate etc.,
- ✚ Elaborarea paginii – web și promovarea ei,
- ✚ Promovarea parcului la expoziții specializate (ex. Fabricat în Moldova, Agroteh, etc.) atât în Moldova, cât și la cele internaționale (de ramură),
- ✚ Elaborarea unor principii de bază pentru participanții parcului industrial (tipul de activitate, cerințele față de participant, etc.),
- ✚ Livrarea informației directe întreprinderilor, care ar putea fi incluse în parc,

Activitățile vor fi efectuate în mod consistent pe parcursul întregii perioade de formare a parcului industrial, până la completarea suprafețelor disponibile a parcului cu întreprinderi-rezidente adecvate și în cazul apariției necesității atragerii unor rezidenți noi cu parametri specificați.

7. DIAGNOSTICUL INVESTIȚIONAL ȘI FINANCIAR

7.1. Estimarea volumului investiției necesare

Crearea oricărui parc industrial prevede alocarea unor mijloace suplimentare în vederea creării fie de utilități aferente, fie de noi investiții în infrastructură menite să genereze venituri suplimentare din utilizare și să creeze în final o valoare adăugată.

Din datele prezentate în capitolul 2 al studiului se constată că compania S.A. „CAAN” dispune de un set vast de imobile aflate într-o stare mai mult sau mai puțin bună.

Pornind de la premisele conform cărora suprafața totală a imobilelor deținute este de cca. 75 000 m² repartizată preponderent după cum urmează: Blocul 1 – 34 560 m² Blocul 2 – 10 454 m² Blocul 3 – 6 718 m² Blocul administrativ – 5 760 m² Alte imobile – 17 455 m².

cea mai mare parte din investiții va fi orientată la restructurarea capacităților de producere reieșind din scenariu optim pentru care s-a identificat un complex de efecte pozitive cu impact nemijlocit asupra mediului economic și social.

Analiza per ansamblu a activelor societății S.A. „CAAN” relevă faptul că din toată suprafața disponibilă doar 17 700 m² sunt aflați sub contract de locațiune cu întreprinderile ce activează la moment în spațiile respective și care vor deveni rezidenți ai noului parc industrial.

Pentru utilizarea eficientă a spațiilor disponibile se propune crearea unui mega-complex frigorific cu capacitatea de stocare de 30 000 tone fructe pe o suprafață de 14 400 m². În același timp, pentru asigurarea cu servicii complete și necesare viitorilor locatari ai spațiilor frigorifice se propune construirea și încăperilor pentru sortarea și ambalarea fructelor și legumelor. Spațiul necesar pentru crearea casei (încăperilor) de ambalare va cuprinde 10 080 m², și toate acestea vor fi create în blocul central nr. 1 care are cele mai mari dimensiuni (LxlxH = 144x240,8x10,8 m).

Investițiile în crearea spațiilor frigorifice, reieșind din suprafața preconizată se ridică la **9 000 000 Euro** reieșind din faptul că devizele de cheltuieli pentru procurarea întregului set de utilaje și mașini frigorifice se încadrează, în mediu, în limita a **300 Euro** pe metru pătrat (**tabelul care urmează, și respectiv Anexa 4. Structura investiției**).

Tabelul 41. Structura investiției

Articole de investiție	Suprafața (m ²)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	14 400	€9 000 000
utilaje frigorifice		€5 400 000
mașini frigorifice		€3 600 000
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	10 080	€3 265 920
utilaje pentru casa de ambalare		€1 959 552
mașini de ambalare		€1 306 368
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)		€1 111 247
Investiția în repararea imobilelor	50 020	€14 217 109
Total		€27 594 276

Pentru crearea complexului de încăperi pentru funcționarea caselor de ambalare se prevede alocarea a **3 265 920 Euro** ținând cont de faptul că casele de ambalare nu necesită utilaje frigorifice complexe și tehnologii de depozitare specifice, cca. 40% din cheltuieli orientându-se la procurarea utilajelor de sortare și ambalare a fructelor.

Capacitățile frigorifice create sunt factori ce pot contribui la atingerea scopului principal pentru care se creează parcurile industriale – crearea unui sector industrial în economia Republicii Moldova care să contribuie la o dezvoltare sustenabilă a produsului intern brut prin dezvoltarea producției orientate spre export. În același timp, aceste investiții necesită a fi susținute de cheltuieli suplimentare în crearea utilităților interne și externe ale parcului industrial.

O componentă destul de importantă a activității viitoare a parcului este renovarea tuturor spațiilor disponibile rămase (după suprafață ar ocupa cca. 50 020 m²). Conform calculelor preliminare, valoarea renovărilor ar constitui **14 217 109 Euro**, ceea ce ar echivala cu costuri totale de deviz de cca. 4 500 lei/ m². (**devizul de cheltuieli vezi în Anexa 3**).

Tabelul 42. Valoarea lucrărilor de reparație

Nr. ord	Denumirea clădirii	U.M.	Cantitatea	Costul estimativ per 1 u.m., mii lei	Valoarea totală, mii lei
1	Bloc de producere Nr. 1	m ²	34 959,5	2,80	97 886,6
2	Bloc de producere Nr. 2	m ²	10 599	2,80	29 677,2
3	Bloc de producere Nr. 3	m ²	4 861	2,50	12 152,5
4	Blocul sanitar	m ²	5 929	8,00	47 432,0
5	Blocul administrativ	m ²	12 376	8,00	99 008,0
6	Cantina	m ²	2 377	8,00	19 016,0
7	Drumurile interioare – 2 km	m ²	10 000	0,42	4 200,0
8	Drumul de acces - 0,8 km	m ²	5 760	0,52	2 995,2
9	Drumul local - 1,7 km	m ²	12 240	0,32	3 916,8
10	Rețelele de alimentare cu apă	m	1 800	0,30	540,0
11	Rețelele de canalizare	m	2 000	0,25	500,0
12	Rețelele de alimentare cu gaze	m	1 500	0,30	450,0
13	Sisteme de încălzire	buc	10	330,00	3 300,0
14	Amenajarea teritoriului				300,0
15	Lucrări de proiectare-expertiză				21,65
Total					343 140

O specificație ce se poate de menționat se referă la faptul că suma de 97 886,6 mii lei reflectată ca cheltuieli de reparație a Blocului 1 nu va fi luată în considerare din moment ce construcția spațiilor frigorifice se va efectua în acest bloc, iar în cheltuielile investiționale această sumă deja este inclusă.

Cea de a patra componentă a cheltuielilor investiționale în activitatea parcului sunt orientate spre buna funcționare a acestuia. Totodată, crearea utilităților este o componentă impusă de legislația în vigoare cu privire la crearea parcurilor industriale, componentă ce prevede și o contribuție din partea autorităților guvernamentale limitată la bugetele investiționale respective pentru regiunea sau domeniul în care se încadrează. Crearea rețelei de drumuri interne și exterioare parcului, mai bine zis, renovarea acestora, crearea unui sistem de alimentare cu apă și canalizare precum și a unei stații de epurare sunt premise imperios necesare activității parcului industrial din moment ce atragerea unor investitori strategici atât pentru administratorul parcului cât și pentru întreaga regiune sau zonă economică de activitate este o condiție mai mult decât necesară în contextul creării parcului industrial.

În final, ar fi de menționat că investițiile în activitatea parcului industrial creat pe teritoriul companiei S.A. „CAAN” se ridică la valoarea de **27 594 276 Euro**.

Ținând cont investițiile necesare a fi efectuate și de necesitatea alocării acestora într-o perioadă relativ scurtă de timp se prevede că acestea se vor efectua pe etape:

Etapa I

Primăvara – vara anului 2011

Construcția complexului frigorific și casei de ambalare pe 50% din suprafața destinată acestor obiective ceea ce ar permite depozitarea în sezonul 2011-2012 a 15 000 tone fructe

Crearea utilităților și repararea imobilelor. Pornind de la premisele care țin de faptul că investițiile în repararea imobilelor și utilitățile disponibile vor atrage mai mulți investitori se preconizează ca cca. 65% din aceste cheltuieli să fie făcute pe parcursul anului 2011, iar partea rămasă să fie finalizate pe parcursul anului 2012.

Etapa II

Primăvara – Vara anului 2012

Se preconizează extinderea capacităților frigorifice până la 30 000 tone fructe, corelate cu o extindere a spațiilor casei de ambalare, pentru ca începând cu sezonul 2012-2013 întreprinderea administratoare a parcului industrial să aibă posibilitatea de a activa la capacități maxime.

Etapele respective, cât și conținutul acestora se poate modifica, reieșind din viziunea și posibilitățile financiare ale întreprinderii-administratoare.

7.2. Planul financiar

7.2.1. Prognoza veniturilor întreprinderii administratoare

Scenariul optim recomandat pentru funcționarea parcului industrial implică un efect direct asupra activității viitoare a întreprinderii administratoare a parcului industrial S.A. „CAAN”.

Veniturile întreprinderii administratoare a parcului industrial vor fi constituite astfel din desfășurarea a 4 activități de bază (**Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)**)

Tabelul 43. Venituri prognozate pentru întreprinderea administratoare, mii lei (inclusiv TVA)

Venituri	2011	2012	2013	2014	2015
1. Venituri din darea în locațiune a spațiilor disponibile, inclusiv	8 152,3	14 425,4	15 146,6	15 904,0	16 699,2
- rezidenți actuali	4 428,3	4 649,7	4 882,1	5 126,3	5 382,6
- rezidenți noi	3 724,1	9 775,7	10 264,5	10 777,7	11 316,6
2. Venituri din frigider	20 250,0	51 933,9	64 992,4	68 242,0	71 654,1
3. Venituri din funcționarea casei de ambalare	1 125,0	12 562,5	24 825,0	26 066,3	27 369,6
4. Venituri din servicii de consultanță și alte servicii*	150,0	157,5	165,4	173,6	182,3
Total	29 677,3	79 079,3	105 129,4	110 385,9	115 905,2

Tabelul 43. Continuare

Venituri	2016	2017	2018	2019	2020
1. Venituri din darea în locațiune a spațiilor disponibile, inclusiv	17 534,1	18 410,8	19 331,4	20 297,9	21 312,8
- rezidenți actuali	5 651,7	5 934,3	6 231,0	6 542,5	6 869,7
- rezidenți noi	11 882,4	12 476,6	13 100,4	13 755,4	14 443,2
2. Venituri din frigider	75 236,8	78 998,6	82 948,6	87 096,0	91 450,8
3. Venituri din funcționarea casei de ambalare	28 738,0	30 174,9	31 683,7	33 267,9	34 931,3
4. Venituri din servicii de consultanță și alte servicii*	191,4	201,0	211,1	221,6	232,7

Total	121 700,4	127 785,4	134 174,7	140 883,4	147 927,6
--------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

*Sumele sunt estimate doar pentru serviciile de consultanță, din motivul lipsei de date la moment pentru celelalte tipuri de servicii.

1. Veniturile din darea în locațiune imobilelor (Vezi Anexa 6. Venituri din darea în locațiune a spațiilor disponibile)

La moment, compania S.A. „CAAN” din spațiul total de 74 500 m² are dat în locațiune cca. 17 700 m². Din spațiul disponibil rămas, 24 480 m² vor fi ocupați de complexul frigorific și casa de ambalare, iar spațiul administrației parcului se va extinde pe cca. 1 000 m². Aceasta ar echivala cu un spațiu disponibil pentru locațiune de cca. 31 000 m².

Plata de locațiune pentru rezidenții parcului se va diferenția pe categorii:

- pentru întreprinderile actuale plata de locațiune va constitui 250 lei / m²/an, urmând un trend de creștere de 5% anual pentru fiecare an.
- pentru întreprinderile noi atrase se va stabili un preț de 300 lei / m²/an care va urma un trend de creștere de 5% anual.

Prețul propus minim de 250 lei / m²/an a fost estimat din următoarele considerente: conform cercetării pieței de dare în locațiune a spațiilor industriale s-a identificat, că prețul pentru asemenea servicii în orașele republicii (Strășeni, Călărași, Cahul, Ungheni) se încadrează între 1,3-1,6 Euro/m²/lună, sau 250-307 lei / m²/an. Acest preț se poate acorda în cazul creării infrastructurii adecvate la întreprindere (drumuri, apă, canalizare, etc.). Adică ridicarea prețului trebuie să fie în raport direct cu condițiile create pentru întreprinderile rezidente.

Diferențierea pe categorii de rezidenți ține cont de faptul că întreprinderile actuale au efectuat deja investiții în infrastructura imobilelor, fapt pentru care aceste spații nu vor fi supuse procesului de renovare. Celelalte spații disponibile, pe măsură ce vor fi reparate și renovate vor fi acordate în locațiune.

Pentru anul 2012 se prognozează un nivel de ocupare a spațiilor disponibile de 40% urmând ca anii ulterior aceste spații să fie completate 100%. În acest sens, veniturile din activitatea de locațiune a spațiilor disponibile vor depăși 8,1 mln. lei pentru anul 2011, respectiv 14,4 mln. lei pentru anul 2012 atingând valoarea de 21,3 mln. lei la finele anului 2020. Pe categorii, aceste venituri vor fi repartizate relativ în 32% venituri din darea în locațiune a spațiilor pentru întreprinderile actuale și celelalte 68% fiind reprezentate de veniturile din darea în locațiune a spațiilor pentru întreprinderile noi atrase.

2. Veniturile din frigider și funcționarea casei de ambalare (vezi Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial)

După cum s-a menționat în paragrafele anterioare, capacitatea maximă de stocare a frigiderelor va constitui echivalentul a 30 000 tone fructe (mere), volum ce va fi disponibil la capacitate maximă spre finele anului 2012. În acest sens, prețul pentru depozitarea fructelor și legumelor se va axa pe un preț mediu de 0,30 bani / kg / lună.

Ținând cont că volumul de 15 000 tone fructe va fi disponibil în toamna anului 2011, veniturile din exploatarea frigiderelor vor apărea spre finele lunii august 2011 când se vor iniția recolta merelor și altor fructe pasibile a fi depozitate în frigider.

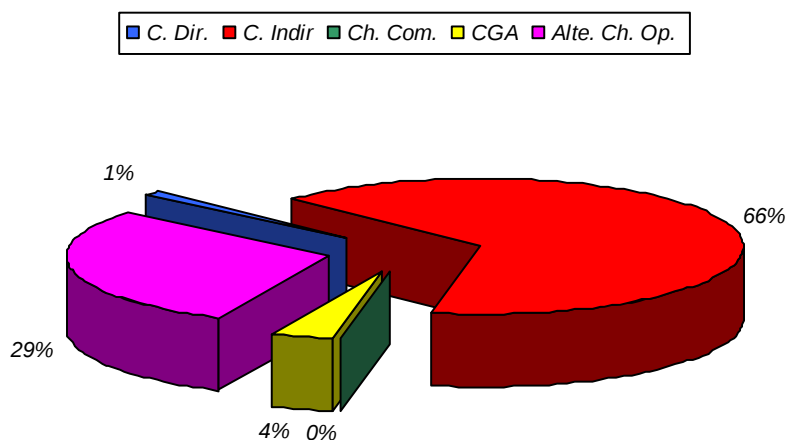
Funcționarea frigiderului este preconizată pentru o perioadă de 10 luni anual, lunile în care se vor efectua lucrări sanitare și renovare sunt lunile aprilie – mai - iunie, sau un interval de 60 zile cuprinse în aceste 3 luni. Vara în frigider vor fi depozitate fructele și legumele timpurii care au o perioadă de păstrare relativ mică (de obicei 2 luni) ceea ce va permite obținerea veniturilor și în perioada de vară. În acest sens, pentru anul 2011 veniturile din spațiile frigorifice vor constitui 20,2 mln lei, urmând o creștere la 51,9 mln. lei în 2012, respectiv 91,4 mln. lei la finele anului 2020.

Cu referire la funcționarea casei de sortare și ambalare a fructelor și legumelor, prognozele efectuate țin cont la moment doar de cantitatea de fructe depozitată reieșind din capacitățile maxime frigorifice.

Proгноza pesimistă a acestor venituri determină un preț mediu pentru sortare și ambalare de 50 bani / kg, ceea ce ar conduce la realizarea unui volum al vânzărilor din această activitate de 1,1 mln. lei la finele anului 2011, respectiv 12,6 mln. lei în anul 2012 și majorat până la 34,9 mln. lei la finele anului 2020 corelat cu o creștere anuală pentru prestarea serviciului respectiv de 5%.

3. Veniturile din prestarea serviciilor de consultanță și altor servicii

Veniturile din activitatea întreprinderii pe segmentul de consultanță se axează pe prestarea serviciilor respective preponderent rezidenților parcului industrial. Aceste servicii sunt orientate spre servicii de consultanță tehnică, servicii de contabilitate, diverse servicii juridice sau alte asemenea. O prognoză pesimistă a acestora ar indica un volum al vânzărilor de cca. 150 mii lei anual care va atinge valoarea de 232,7 mii lei la finele anului 2020.



7.2.2. Prognoza cheltuielilor întreprinderii administratoare

Activitatea întreprinderii administratoare este dată de specificul acesteia - întreprindere ce dispune de spații imense ce sunt utilizate pentru darea în locațiune rezidenților parcului industrial. Acest aspect este determinant și implică o repartizare specifică a cheltuielilor (vezi Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)).

Spațiile disponibile fiind date în locațiune, nu sunt pasibile de cheltuieli suplimentare, valoarea calculată ca cheltuieli este reprezentată de uzura fizică și morală acumulată (Anexa 14. Calculul Uzurii). În acest sens, utilajele frigorifice au un termen de utilizare de 10 ani, ceea ce explică și faptul că **consumurile indirecte** dețin ponderea majoritară de 66% din total ieșiri.

Pe partea de **cheltuieli directe** se includ cheltuielile ce țin o activitate operațională curentă, preponderența acestora fiind determinată de prestarea serviciilor de consultanță: În termen relativi aceste consumuri se încadrează în limita de 2-3%. Partea cea mai mare fiind dată de salariile personalului încadrat ca personal operațional (cca. 10 persoane) cu un salariu brut mediu anual de 3000 lei. Alte cheltuieli suportate de întreprindere se referă la **cheltuielile de promovare și atragere** a noilor rezidenți, sume ce se ridică anual la 80-100 mii lei, ceea ce ar reflecta o pondere de 0,5% din totalul acestora.

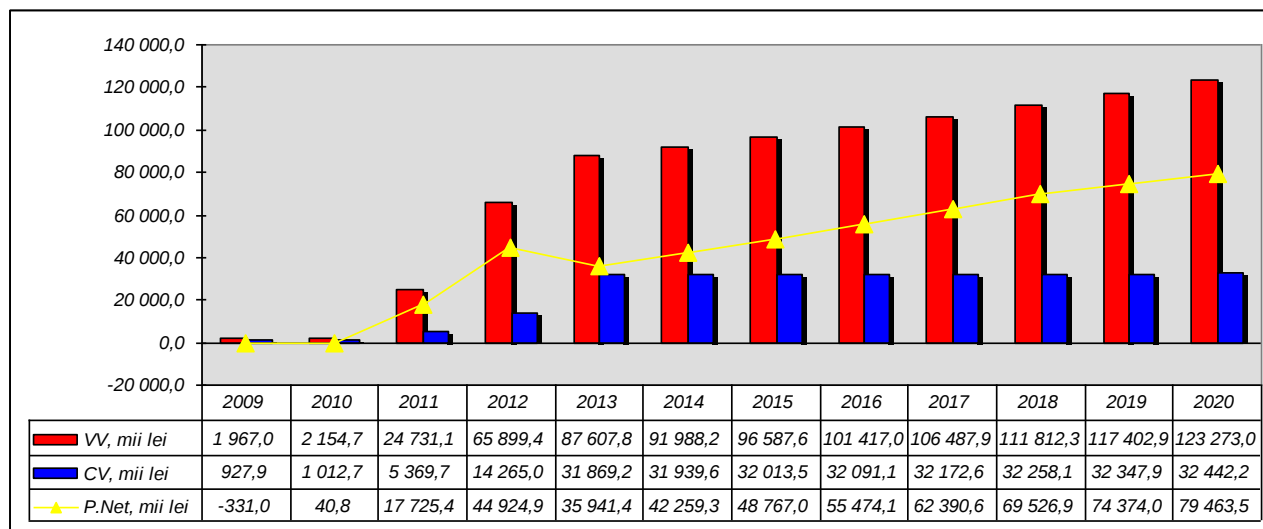
Cheltuielile ce țin de aparatul administrativ sunt a doua componentă ca mărime, deși comparativ au o pondere de 9-10%. S.A. „CAAN” fiind o companie de gestiune a activelor nu posedă categorii de cheltuieli ce țin de o activitate de producere, cea mai mare parte din acestea se axează pe remunerarea personalului, preponderent reflectat la personal administrativ, sau cheltuieli de întreținere a acestuia. Astfel, din volumul total al acestor cheltuieli 79% sunt cheltuielile de remunerare a muncii, celelalte se axează pe diverse categorii - întreținere, birotică, cheltuieli de comunicație, impozite, sau alte asemenea.

7.2.3. Prognoza rezultatelor financiare

Rezultatele financiare ale S.A. „CAAN” pe perioada de prognoză, sunt marcate de cele 4 direcții principale de activitate: darea în locațiune a spațiilor, activitatea de acordare în locațiune a depozitelor frigorifice, activitatea de sortare-ambalare a fructelor și legumelor și activități de consultanță prestate de personalul întreprinderii. În acest sens, veniturile și cheltuielile au fost menționate în paragrafele

anterioare, în continuare fiind expusă dinamica rezultatelor financiare nete. Datele reprezentate în figura de mai jos reflectă o situație favorabilă.

Figura 27. Dinamica rezultatelor financiare ale întreprinderii



Din datele prezentate în figura de mai sus se constată că noile investiții efectuate în parcul industrial creat vor conduce la obținerea unor vânzări nete într-o continuă creștere. Demararea activității de depozitare a fructelor, legumelor și strugurilor încă din toamna anului 2011 vor permite întreprinderii să genereze un volum al vânzărilor de peste 25 mln. lei care ulterior se va majora până la valoarea de 123 mln. lei, sau de cca. 5 ori în cei 10 ani de prognoză prezentați. Ținând cont de faptul că activitatea întreprinderii este orientată spre oferirea serviciilor de dare în locațiune a spațiilor disponibile, toate cheltuielile ce țin de consumul de energie electrică, personal și altele sunt transmise persoanelor care sunt locatari. În acest sens, în costul vânzărilor se includ cheltuieli curente de întreținere a personalului angajat direct în procesul productiv sau uzura mijloacelor fixe și utilajelor care nemijlocit sunt date în locațiune. În cele din urmă, profitul net obținut de întreprindere cunoaște o dinamică pozitivă atingând valoarea de 17,7 mln. lei în anul 2011 și peste 79 mln. lei în anul 2020. Diminuarea tendinței de majorare a profitului net este dată de faptul că investițiile din anul 2012 se preconizează a fi finanțate din resurse atrase (împrumuturi externe ori proiecte internaționale) fapt pentru care din anul 2013 apar plăți de dobândă care nemijlocit vor diminua avantajele economice obținute.

Din punct de vedere al factorilor de influență asupra profitului net, situația se prezintă astfel.

Tabelul 44. Previziunea rezultatelor financiare pe perioada 2010-2020, mii lei (Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate)

Descifrarea rezultatelor financiare	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Profit brut	1 142,0	19 361,4	51 634,4	55 738,6	60 048,6	64 574,1
Rezultate din activitatea operațională	3,5	17 725,4	49 916,6	39 934,9	46 954,7	54 185,6
Rezultat activitatea investiții	37,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rezultat activitatea financiară	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rezultate din activitatea economico-financiară	40,8	17 725,4	49 916,6	39 934,9	46 954,7	54 185,6
Impozit pe profit	0,0	0,0	-4 991,7	-3 993,5	-4 695,5	-5 418,6
Profit net	40,8	17 725,4	44 924,9	35 941,4	42 259,3	48 767,0

Tabelul 44. Continuare.

Descifrarea rezultatelor financiare	2016	2017	2018	2019	2020
Profit brut	69 325,9	74 315,3	79 554,1	85 054,9	90 830,8
Rezultate din activitatea operațională	61 637,9	69 322,9	77 252,1	82 637,8	88 292,8
Rezultat activitatea investiții	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rezultat activitatea financiară	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rezultate din activitatea economico-financiară	61 637,9	69 322,9	77 252,1	82 637,8	88 292,8
Impozit pe profit	-6 163,8	-6 932,3	-7 725,2	-8 263,8	-8 829,3
Profit net	55 474,1	62 390,6	69 526,9	74 374,0	79 463,5

După cum se vede în tabelul de mai sus, factorii de influență asupra majorării profitului net se referă la o majorare evidentă a profitului brut de peste 4,5 ori în cei 10 ani de activitate prognozați, de la 19,36 mln. lei în anul 2011 până la 90,8 mln. lei în anul 2020. Rezultatul operațional al întreprinderii care se majorează și el evident de cca. 4,8 ori pe perioada de prognoză oferă posibilitatea acoperirii eventualelor pierderi ce pot fi rezultate din urma diferențelor de curs valutar – factor ce nu depinde de managementul întreprinderii ci de situația actuală a economiei Republicii Moldova și a instabilității monedei naționale. Un factor important cu efect mai puțin favorabil este și apariția cheltuielilor privind impozitul pe venit începând cu anul 2012. Conform strategiei aprobate de autoritățile guvernamentale, reintroducerea impozitului pe veniturile persoanelor juridice ar fi trebuit impusă începând cu 01 ianuarie 2011. Din considerente ce se referă la o susținere mai activă a antreprenorilor, introducerea impozitului pe venit la un nivel de 10% anual se va efectua începând cu 01 ianuarie 2012, fapt pentru care în rezultatele financiare apar și cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit, sume ce se reflectă concomitent și în fluxul mijloacelor bănești.

7.2.4. Prognoza fluxului de numerar

Previziunea fluxului de mijloace bănești pe perioada 2010-2020 denotă o gestiune corectă a stocurilor și creanțelor comerciale capabilă să acopere plățile de dobândă și rambursările de credit. În tabelul de mai jos este reprezentat rezumativ intrările și ieșirile de mijloace bănești.

Tabelul 45. Dinamica fluxului de mijloace bănești, mii lei

	2011	2012	2013	2014	2015
Activitatea operațională					
1. Total încasări de mijloace bănești	28 193,5	76 609,2	103 905,0	110 335,3	115 917,0
încasări din vânzări	28 193,5	76 609,2	103 905,0	110 335,3	115 917,0
2. Total plăți ale mijloacelor bănești	7 611,6	20 818,2	38 522,2	37 656,5	36 678,4
- plăți furnizorilor și antreprenorilor	1 490,0	1 564,5	1 642,7	1 724,9	1 811,1
- plata dobânzilor	-	-	14 000,0	11 200,0	8 400,0
- plata impozitului pe venit	-	4 991,7	3 993,5	4 695,5	5 418,6
Fluxul net din activitatea operațională	20 581,9	55 791,0	65 382,8	72 678,8	79 238,6
Activitatea de investiții					
4. Total încasări ale mijloacelor bănești					
- încasări din ieșirea activelor pe termen lung					
5. Total plăți ale mijloacelor bănești	257 542,3	183 966,2	-	-	-
- plăți privind procurarea activelor pe termen lung	257 542,3	183 966,2	-	-	-
6. Fluxul net din activitatea de investiții	(257 542,3)	(183 966,2)	-	-	-
Activitatea financiară					
7. Total încasări ale mijloacelor bănești	245 000,0	140 000,0	-	-	-

- încasări privind creditele și împrumuturile	-	140 000,0	-	-	-
- încasări din emisiunea acțiunilor proprii	245 000,0	-	-	-	-
8. Total plăți	-	-	45 970,7	49 129,6	52 383,5
- plăți privind creditele și împrumuturile	-	-	28 000,0	28 000,0	28 000,0
- plata dividendelor	-	-	17 970,7	21 129,6	24 383,5
9. Fluxul net din activitatea financiară	8 039,6	11 824,9	19 412,1	23 549,2	26 855,1
10. Fluxul Net Total	8 039,6	11 824,9	19 412,1	23 549,2	26 855,1
Diferențe de curs valutar					
Soldul mijloacelor bănești la începutul perioadei	9,2	8 048,8	19 873,7	39 285,8	62 835,0
Soldul mijloacelor bănești la finele perioadei	8 048,8	19 873,7	39 285,8	62 835,0	89 690,1

Tab. 45 Continuare

	2016	2017	2018	2019	2020
Activitatea operațională					
1. Total încasări de mijloace bănești	121 716,3	127 802,3	134 192,4	140 902,0	147 947,1
încasări din vânzări	121 716,3	127 802,3	134 192,4	140 902,0	147 947,1
2. Total plăți ale mijloacelor bănești	35 767,2	34 935,9	34 189,0	36 050,8	38 005,6
- plăți furnizorilor și antreprenorilor	1 901,7	1 996,7	2 096,6	2 201,4	2 311,5
- plata dobânzilor	5 600,0	2 800,0	-	-	-
- plata impozitului pe venit	6 163,8	6 932,3	7 725,2	8 263,8	8 829,3
Fluxul net din activitatea operațională	85 949,1	92 866,4	100 003,4	104 851,2	109 941,5
Activitatea de investiții					
4. Total încasări ale mijloacelor bănești					
- încasări din ieșirea activelor pe termen lung					
5. Total plăți ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
- plăți privind procurarea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-
6. Fluxul net din activitatea de investiții	-	-	-	-	-
Activitatea financiară					
7. Total încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
- încasări privind creditele și împrumuturile	-	-	-	-	-
- încasări din emisiunea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-
8. Total plăți	55 737,1	59 195,3	34 763,5	37 187,0	39 731,8
- plăți privind creditele și împrumuturile	28 000,0	28 000,0	-	-	-
- plata dividendelor	27 737,1	31 195,3	34 763,5	37 187,0	39 731,8
9. Fluxul net din activitatea financiară	30 212,0	33 671,1	65 239,9	67 664,2	70 209,7
10. Fluxul Net Total	30 212,0	33 671,1	65 239,9	67 664,2	70 209,7
Diferențe de curs valutar					
Soldul mijloacelor bănești la începutul perioadei	89 690,1	119 902,1	153 573,1	218 813,0	286 477,3
Soldul mijloacelor bănești la finele perioadei	119 902,1	153 573,1	218 813,0	286 477,3	356 687,0

Datele prezentate în tabelul de mai sus reflectă o situație favorabilă activității întreprinderii, activitate generatoare de suficiente resurse financiare lichide pentru a acoperi plățile imediate ale acesteia. Din datele evidențiate anterior e lesne de observat că întreprinderea, pe perioada de prognoză își va finanța activitatea din resursele interne, generate de activitatea operațională a acesteia, fapt confirmat de valoarea pozitivă a fluxului din activitatea operațională a întreprinderii pe parcursul perioadei.

Specificul finanțării este dat de faptul că pentru anul 2011, investițiile în repararea imobilelor, crearea complexului frigorific și a casei de ambalare vor fi suportate de întreprinderea administratoare din contul resurselor asociaților. Pentru anul 2012 extinderea capacităților frigorifice și finalizarea investițiilor în imobile și creare a utilităților se preconizează a fi acoperite din resurse externe de finanțare, fie atrase de la investitori străini, fie obținute din contul resurselor programelor internaționale, printre care și cele ce țin de fondurile transfrontaliere. În acest sens, s-a luat în calcul o

rată a dobânzii maximă reieșind din condițiile impuse de piață de 10%, respectivele cheltuieli fiind reprezentate ca cheltuieli de dobândă. În același timp, sursele externe contractate se preconizează a fi rambursate într-o perioadă de 5 ani, plățile de credite și împrumuturi fiind reprezentate corespunzător.

Din moment ce veniturile generate sunt suficiente, iar acoperirea tuturor plăților și conform politicii fiscale a statului, pentru anul 2012 va intra în vigoare deja impozitul pe veniturile generate de 10% din suma profitului generat, cheltuieli reflectate la categoria respectivă de plăți.

Începând cu anul 2013 întreprinderea preconizează achitarea de dividende în sumă de 50% din profitul anual obținut, fapt pentru care investițiile efectuate de investitor vor fi recuperate într-un interval de cca. 10 ani de zile. În cele din urmă se constată că întreprinderea administratoare a parcului industrial va genera suficiente resurse și mijloace bănești pentru a putea acoperi toate necesitățile curente, inclusiv a repartiza dividende asociaților acesteia.

7.2.5. Prognoza bilanțului contabil

Analiza structurii bilanțului contabil al S.A.„CAAN” în perioada de prognoză a proiectului investițional reflectă o situație favorabilă, ceea ce permite realizarea unei activități economico – financiare profitabile. În tabelul de mai jos este prezentată dinamica bilanțului contabil (*Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat*).

Tabelul 46 Dinamica bilanțului contabil, mii lei, 2009-2020

<i>Indicatori, lei</i>	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total Active	25 878,0	25 933,9	289 124,8	474 109,2	464 113,0	457 277,5
Active pe Termen Lung	24 500,0	24 258,4	277 692,0	448 733,7	418 272,0	387 810,3
- mijloace fixe	87 607,7	87 607,7	185 735,0	529 116,1	529 116,1	529 116,1
Active pe Termen Scurt	1 378,1	1 675,5	11 432,7	25 375,5	45 841,1	69 467,2
- stocuri de mărfuri și materiale	668,0	667,4	1 801,6	1 347,8	958,6	690,7
- creanțe pe termen scurt	694,0	994,0	1 577,0	4 148,5	5 590,9	5 935,5
- mijloace bănești	11,3	9,2	8 048,8	19 873,7	39 285,8	62 835,0
Total Pasive	25 878,0	25 933,9	289 124,8	474 109,2	464 113,0	457 277,5
Capitalul Propriu	25 755,3	25 796,1	288 521,5	333 446,5	351 417,2	372 546,8
- capital statutar	30 510,8	30 510,8	275 510,8	275 510,8	275 510,8	275 510,8
- profit nerepartizat	(5 124,4)	(5 083,5)	12 641,8	57 566,8	75 537,5	96 667,1
Datorii pe Termen Lung	-	-	-	140 000,0	112 000,0	84 000,0
- credite bancare pe TL	-	-	-	140 000,0	112 000,0	84 000,0
Datorii pe Termen Scurt	122,7	137,8	603,3	662,7	695,9	730,7
- datorii privind facturile comerciale	4,2	4,5	456,6	479,5	503,4	528,6
- datorii pe termen scurt calculate	118,5	133,3	146,6	183,3	192,5	202,1

Tab. 46. Continuare

<i>Indicatori, lei</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total Active	453 697,5	453 780,9	457 339,9	492 485,1	530 073,1	570 225,8
Active pe Termen Lung	357 348,6	326 886,8	296 425,1	265 963,4	235 501,7	205 040,0
- mijloace fixe	529 116,1	529 116,1	529 116,1	529 116,1	529 116,1	529 116,1
Active pe Termen Scurt	96 348,9	126 894,1	160 914,7	226 521,7	294 571,4	365 185,8
- stocuri de mărfuri și materiale	416,8	437,7	459,6	482,5	506,7	532,0
- creanțe pe termen scurt	6 235,6	6 547,6	6 875,0	7 218,8	7 579,7	7 958,7
- mijloace bănești	89 690,1	119 902,1	153 573,1	218 813,0	286 477,3	356 687,0
Total Pasive	453 697,5	453 780,9	457 339,9	492 485,1	530 073,1	570 225,8
Capitalul Propriu	396 930,3	424 667,3	455 862,6	490 626,1	527 813,1	567 544,9
- capital statutar	275 510,8	275 510,8	275 510,8	275 510,8	275 510,8	275 510,8
- profit nerepartizat	121 050,6	148 787,7	179 983,0	214 746,5	251 933,5	291 665,2
Datorii pe Termen Lung	56 000,0	28 000,0	-	-	-	-
- credite bancare pe TL	56 000,0	28 000,0	-	-	-	-

Datorii pe Termen Scurt	767,2	1 113,6	1 477,2	1 859,0	2 260,0	2 680,9
- datorii privind facturile comerciale	555,0	890,8	1 243,3	1 613,4	2 002,1	2 410,1
- datorii pe termen scurt calculate	212,2	222,8	233,9	245,6	257,9	270,8

Pe parcursul desfășurării activității, întreprinderea administratoare a parcului industrial S.A. „CAAN” va dezvolta o activitate într-o continuă creștere, caracterizată de specificul acesteia și reflectată în datele prognozate în rapoartele financiare. Astfel, ținând cont de investițiile efectuate de întreprinderea administratoare în crearea infrastructurii, în utilități, în reparația-renovarea imobilelor și în construcția complexului frigorific și a casei de ambalare, patrimoniul se majorează de la 25,9 mln. lei în anul 2009 la 289,1 mln. lei în anul 2011 și atinge valoarea de 570,2 mln. lei în anul 2020., ceea ce reflectă o majorare de cca. 2 ori în 10 ani (2020 comparativ cu anul 2011).

Tabelul 47. Structura patrimoniului pe perioada 2009-2020

Indicatori, lei	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total Active	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Active pe Termen Lung	94,7%	93,5%	96,0%	94,6%	90,1%	84,8%
- mijloace fixe	338,5%	337,8%	64,2%	111,6%	114,0%	115,7%
Active pe Termen Scurt	5,3%	6,5%	4,0%	5,4%	9,9%	15,2%
- stocuri de mărfuri și materiale	2,6%	2,6%	0,6%	0,3%	0,2%	0,2%
- creanțe pe termen scurt	2,7%	3,8%	0,5%	0,9%	1,2%	1,3%
- mijloace bănești	0,0%	0,0%	2,8%	4,2%	8,5%	13,7%
Total Pasive	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Capitalul Propriu	99,5%	99,5%	99,8%	70,3%	75,7%	81,5%
- capital statutar	117,9%	117,6%	95,3%	58,1%	59,4%	60,3%
- profit nerepartizat	-19,8%	-19,6%	4,4%	12,1%	16,3%	21,1%
Datorii pe Termen Lung	0,0%	0,0%	0,0%	29,5%	24,1%	18,4%
- credite bancare pe TL	0,0%	0,0%	0,0%	29,5%	24,1%	18,4%
Datorii pe Termen Scurt	0,5%	0,5%	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%
- datorii privind facturile comerciale	0,0%	0,0%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%
- datorii pe termen scurt calculate	0,5%	0,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%

Tab. 47 Continuare.

Indicatori, lei	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total Active	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Active pe Termen Lung	78,8%	72,0%	64,8%	54,0%	44,4%	36,0%
- mijloace fixe	116,6%	116,6%	115,7%	107,4%	99,8%	92,8%
Active pe Termen Scurt	21,2%	28,0%	35,2%	46,0%	55,6%	64,0%
- stocuri de mărfuri și materiale	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
- creanțe pe termen scurt	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%
- mijloace bănești	19,8%	26,4%	33,6%	44,4%	54,0%	62,6%
Total Pasive	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Capitalul Propriu	87,5%	93,6%	99,7%	99,6%	99,6%	99,5%
- capital statutar	60,7%	60,7%	60,2%	55,9%	52,0%	48,3%
- profit nerepartizat	26,7%	32,8%	39,4%	43,6%	47,5%	51,1%
Datorii pe Termen Lung	12,3%	6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- credite bancare pe TL	12,3%	6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Datorii pe Termen Scurt	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%
- datorii privind facturile comerciale	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%
- datorii pe termen scurt calculate	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%

I. Analiza activelor.

Din tabelul de mai sus, se evidențiază modificări esențiale în **structura activelor** pentru prima perioadă de prognoză – 2011-2020.

Pentru perioada 2011 - 2020, principalele modificări în structura patrimoniului întreprinderii se prezintă a fi:

- Investițiile în active pe termen lung efectuate pe parcursul anilor 2011-2012 dețin o pondere majoritară pentru prima perioadă de prognoză și, din punct de vedere al ponderii în total active se diminuează ca urmare a calculării uzurii morale și fizice;
- Activele pe termen scurt, care pentru prima perioadă de prognoză dețin o pondere nesemnificativă, spre finele perioadei de prognoză se majorează considerabil. Majorarea este dată de acumularea mijloacelor bănești la contul de decontare al întreprinderii, ca urmare a unei activități profitabile desfășurate.

II. Analiza pasivelor.

❖ Capitalul propriu.

În rezultatul investițiilor efectuate din contul resurselor proprii ale întreprinderii administratoare S.A.„CAAN” valoarea capitalului propriu se majorează până la 275 mln. lei. În continuare, profiturile generate de întreprindere în urma desfășurării activității și acumulate de la o perioadă la alta determină o majorare a profitului net, ceea ce implică o valoare finală de 291,6 mln. lei în anul 2020 sau 51,1% din valoarea totală a surselor de finanțare.

❖ Împrumuturi pe termen lung.

După cum am menționat, investițiile efectuate de întreprindere în anul 2012 se preconizează a fi efectuate din surse externe: finanțatori externi sau diverse proiecte regionale. În acest sens, spre finele anului 2012 valoarea totală a resurselor atrase se preconizează a fi de 140 mln. lei, ceea ce ar constitui 29,5% din valoarea surselor de finanțare totale. Împrumuturile se preconizează a fi atrase pe o perioadă de 5 ani, fapt pentru care dinamica împrumuturilor respective are un trend descrescător și dispar complet în anul 2016 odată cu achitarea ultimei tranșe.

❖ Sursele de finanțare pe termen scurt

Ca orice activitate economică, darea în locațiune a spațiilor disponibile este mai mult sau mai puțin influențată de diverse achiziții ce se efectuează. În acest sens, compania S.A.„CAAN” în perspectivă va poseda careva obligațiuni care nu-i vor afecta capacitatea de plată sau îndatorare semnificativ din moment ce ponderea acestora nu depășește 0,4% din total patrimoniu, respectiv suma de 2 680,9 mii lei la finele anului 2020.

7.2.6. Prognoza indicatorilor financiari

Evoluția principalilor indicatori financiari ai întreprinderii pe parcursul perioadei de analiză sunt prezentați în Anexa 13. Indicatorii financiari a planului de afaceri.

7.2.6.1. Indicatori de rentabilitate

Calculule și previziunile efectuate pentru o perioada analizată demonstrează rentabilitatea afacerii și activitatea profitabilă a acesteia.

Tabelul 48. Principalii indicatori de rentabilitate

Indicatori	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rentabilitatea investiției	-	-	7%	10%	8%	10%	11%	13%	14%	16%	17%	18%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	-1%	0%	11%	14%	10%	12%	13%	14%	14%	15%	15%	15%
Rentabilitatea activelor (ROA)	-1%	0%	11%	12%	8%	9%	11%	12%	14%	15%	15%	14%
Marja brută (%)	53%	53%	78%	78%	64%	65%	67%	68%	70%	71%	72%	74%
Marja netă a profitului	-17%	2%	72%	68%	41%	46%	50%	55%	59%	62%	63%	64%

Rentabilitatea capitalului propriu (ROE) reprezintă unul din cei mai importanți indicatori ai eficienței, fiind folosit de proprietarii sau potențialii finanțatori în luarea unei decizii de investiție. Pe parcursul perioadei de prognoză un nivel superior al acestora valorii de 11%, aflat într-o continuă creștere determină rentabilitatea mijloacelor investite.

Rentabilitatea activelor (ROA) măsoară rentabilitatea proiectului ca valoare relativă din ansamblul activelor angajate de aceasta. Indicatorul ROA are o valoare de peste 8% pe parcursul întregii perioade prognozate, ceea ce confirmă rentabilitatea afacerii și faptul că al un leu suplimentat la patrimoniu va genera un profit de 0,08 lei pe parcursul unei perioade de 12 luni sau 0,14 lei pentru ultimul an de prognoză.

Din punct de vedere evolutiv acest indicator, per ansamblu are un trend ascendent, fapt benefic și care indică că direcția de dezvoltare a întreprinderii este corectă.

Din tabel rezultă că **marja profitului brut** atinge depășește valoarea de 60% pe parcursul întregii perioade prognozate. Acest fapt este apreciat pozitiv fiind determinat de ritmul de creștere a veniturilor din vânzări cu o rată mai înaltă decât majorarea costului vânzărilor în 10 ani de prognoză. Aceasta poate să rezulte, ca urmare a conjuncturii favorabile de preț dar și prin majorarea volumului existent al cererii.

Marja profitului net constituie cea mai bună metodă de diagnosticare a capacității globale a întreprinderii de a obține profit, dat fiind faptul că atât costurile și cheltuielile, cât și impozitul achitat sunt luate în calcul, iar valoarea de peste 41% determină rentabilitatea întreprinderii. Această valoare este specifică întreprinderilor antrenate în activități de locațiune a spațiilor disponibile.

7.2.6.2. Indicatori de lichiditate

Lichiditatea este unul din principalii indicatori ce caracterizează disponibilitatea întreprinderii de a-și onora plățile imediate. Indicatorii ce caracterizează nivelul lichidității includ.

Tabelul 49. Principalii indicatori de lichiditate

Indicatori	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Coeficientul lichidității (de acoperire)	11,23	12,16	18,95	38,29	65,88	95,07
Lichiditatea intermediară (Acid test)	5,75	7,28	15,96	36,25	64,49	94,12
Lichiditatea imediată	0,09	0,07	13,34	29,99	56,46	86,00
Fondul de rulment (mii lei)	1 255,3	1 537,7	10 829,5	24 712,8	45 145,2	68 736,5

Tab. 49. Continuare

Indicatori	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Coeficientul lichidității (de acoperire)	125,58	113,95	108,93	121,85	130,34	136,22
Lichiditatea intermediară (Acid test)	125,03	113,55	108,62	121,59	130,12	136,01
Lichiditatea imediată	116,91	107,67	103,96	117,70	126,76	133,05
Fondul de rulment (mii lei)	95 581,7	125 780,5	159 437,5	224 662,7	292 311,4	362 504,9

După cum se observă din tabelul anterior, lichiditatea generală (lichiditatea de acoperire) pentru perioada 2011-2020 depășește cu mult pragul minim acceptat (1,5). Pe de o parte o lichiditate prea mare este un factor că întreprinderea nu e capabilă a-și investi mijloacele disponibile. Pe de altă parte, specificul activității întreprinderii legat de darea în locațiune a spațiilor nu prevede careva datorii față de furnizori, iar permanența mijloacelor bănești disponibile reflectă indicatori de lichiditate cu mult mai mari decât valorile minime acceptate.

7.2.6.3. Indicatorii stabilității financiare

În ceea ce privește indicatorii de solvabilitate, se poate de constatat că pentru S.A.„CAAN” aceștia sunt acceptabili.

Tabelul 50. Principalii indicatori ai stabilității financiare

Indicatori	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Coeficientul suficienței de capital	99,5%	99,5%	99,8%	70,3%	75,7%	81,5%
Coeficientul Leverage	0,00	0,01	0,00	0,30	0,24	0,19
Coeficientul stabilității financiare	0,05	0,06	0,04	0,05	0,10	0,15
Coeficientul de acoperire a dobânzii	-	-	-	-	4,98	6,36
Coeficientul de deservire a datoriei	-	-	-	-	1,46	1,60
RDD	-	-	-		1,9	2,1

Tab. 50 Continuare

Indicatori	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Coeficientul suficienței de capital	87,5%	93,6%	99,7%	99,6%	99,6%	99,5%
Coeficientul Leverage	0,13	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Coeficientul stabilității financiare	0,21	0,28	0,35	0,46	0,55	0,64
Coeficientul de acoperire a dobânzii	8,69	13,38	27,54	-	-	-
Coeficientul de deservire a datoriei	1,74	1,90	2,09	-	-	-
RDD	2,4	2,7	3,1	-	-	-

Dacă ar fi să analizăm întreprinderea din punct de vedere al stabilității financiare atunci e lesne de observat că finanțarea activității curente este realizată preponderent din mijloace proprii. Împrumuturile atrase în anul 2012 vor determina o majorare a îndatorării temporare până la valoarea de 30 la sută din total surse de finanțare, fapt ce nu va implica riscuri negative pentru activitatea întreprinderii.

Relația corectă de finanțare dintre active și sursele acestora, determinată de coeficientul stabilității financiare confirmă o gestiune corectă a scadențelor. Deși pentru primii ani de prognoză (2010-2013) coeficientul stabilității financiare are valori minime evoluția ulterioară a întreprinderii implică o majorare și o siguranță pentru perioadele ulterioare.

Posibilitățile întreprinderii de a-și onora achitățile față de principalii creditori sunt determinate de relațiile expuse prin coeficienții de acoperire a dobânzilor, de deservire a datoriei sau RDD.

Unul din cei mai relevanți indicatori în acest sens este rata de deservire a datoriei ce explică corelația dintre profitul net generat și plățile de dobândă și credite. Valoarea optimă a acestuia este de 1,2, iar specificul constă că RDD se calculează doar pentru proiecte investiționale. În acest sens, la calcularea RDD au fost luate în calcul doar plățile de credit ce țin de scopurile investiționale ale întreprinderii, iar încadrarea acestuia în limitele 1,9-3,1 confirmă încă o dată că plățile de credit și dobândă nu vor pune în pericol activitatea curentă a acesteia.

7.2.6.4. Indicatori Vitezei de rotație

Din punct de vedere al posibilității generării veniturilor ca urmare a utilizării fiecărei componente a patrimoniului întreprinderii. Valorile acestor indicatori sunt date de specificul întreprinderii – darea în

locațiune a spațiilor disponibile. Ținând cont de faptul că imobilele disponibile au valori considerabile (de peste 400 mln. lei), indicatorii pe active vor genera valori destul de nefavorabile, însă acestea sunt obținute în condițiile cât în calcularea veniturilor au fost luate variante pesimiste de dezvoltare.

Tabelul 51 Principalii indicatori ai vitezei de rotație

Indicatori	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Durata de rotație a activelor (zile)	4 830,0	4 388,5	2 324,9	2 119,5	1 954,5	1 828,0
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)	4 560,0	4 129,8	2 228,2	2 017,3	1 806,1	1 599,2
Durata de rotație a activelor curente	269,9	258,6	96,7	102,2	148,4	228,8
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)	127,7	143,0	19,0	15,9	20,3	22,9
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)	1,6	1,6	15,7	12,0	5,6	5,9
Durata de rotația a stocurilor de mărfuri și materiale (zile)	267,0	240,6	83,9	40,4	13,2	9,4

Tab. 51 Continuare

Indicatori	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Durata de rotație a activelor (zile)	1 721,3	1 637,5	1 561,5	1 550,3	1 589,5	1 633,4
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)	1 408,0	1 234,7	1 068,2	917,9	779,5	654,0
Durata de rotație a activelor curente	313,3	402,8	493,2	632,4	810,0	979,4
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)	23,0	23,1	23,0	23,0	23,0	23,1
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)	6,2	8,2	12,1	16,2	20,4	24,9
Durata de rotația a stocurilor de mărfuri și materiale (zile)	6,3	4,9	5,1	5,3	5,6	5,9

De parcursul perioadei de prognoză, din punct de vedere al indicatorilor vitezei de rotație se constată o majorare a ritmului de desfășurare a activității, majoritatea indicatorilor cunoscând diminuări a duratei de rotație. Pentru întreprinderile care dau în locațiune imobile e specific faptul că indicatorii duratei de rotație au valori relativ înalte. Cauza principală constă în faptul că veniturile generate, comparativ cu soldul activelor disponibile au o discrepanță destul de mare, fapt explicat și prin necesitatea de uzură morală și fizică a imobilelor într-un interval de 30 ani.

7.3. Estimarea eficienței investiției

În orice activitate, un factor esențial ce stă la luarea deciziei de a investi sau nu este dat de fluxurile viitoare generate de investiția efectuată. În acest sens, se impune analiza eficienței investiției prin metoda Valorii Actualizate Nete sau metoda NPV (Net Present Value)

Tabelul 52. Determinarea eficienței investiției (Anexa 12. Calculul eficienței investiției)

Valoarea investiției	<i>I</i>	459 905 036 MDL
Rata de actualizare	<i>r</i>	10%
Perioada de recuperabilitate	<i>T</i>	9,9 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	4 201 022 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

Valoarea actualizată netă (VAN), constituie un criteriu fundamental pentru evaluarea economică și financiară a proiectelor de investiții. VAN reprezintă surplusul de capital realizat pe o anumită perioadă de viață a investiției. Ținând cont că valoarea pozitivă a VAN este o condiție necesară a proiectelor de investiție, o valoare cât mai mare a acesteia ar determina o rentabilitate mai mare a proiectului. Pentru activitatea parcului industrial format pe teritoriul companiei S.A. „CAAN” din or. Strășeni, valoarea totală a investiției se încadrează în limita a 27 594 276 Euro (459 905 036 lei) repartizată pe părți componente în conformitate cu anexele prezentate la prezentul studiu. La determinarea valorii VAN s-a ținut cont de formula matematică:

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{VV - CT}{(1+r)^t} - I, \text{ unde}$$

VV - venit din vânzări *CT* - costuri totale *r* - rata de actualizare la un nivel de 10% *t* - anul luat în considerație *n* - numărul de perioade

Calculul efectuat determină o valoare netă a VAN de 4 201 022 MDL: Aceasta este o valoare intrinsecă, care confirmă rentabilitatea afacerii, însă nu implică luarea unei decizii finale din moment ce nu există un nivel de comparare prestabilit. Valoarea de peste 4,2 mln. lei indică că investiția efectuată în prezent va genera o valoare pozitivă finală pe perioada luată în calcul (10 ani)

Rata internă de rentabilitate (RIR), exprimă acel nivel al costului capitalului care egalizează veniturile actualizate cu cheltuielile actualizate și care face ca valoarea venitului actualizat să fie egală cu zero. RIR este pragul minim de rentabilitate a unui proiect, sub nivelul căruia acesta nu este eficient. Valoarea estimat calculată, în dependență de criteriile marginale luate în calcul, pentru întreprinderea administrator indică un nivel de 10%. Din punct de vedere matematic valoarea RIR este exprimată de expresia:

$$RIR = r_{\min} + (r_{\max} - r_{\min}) \times \frac{VAN_{\text{ir}}}{VAN_{\text{ir}} + |-VAN_{\text{ir}}|}$$

cu semnificații ale indicatorilor identice celor menționate mai sus.

Perioada de recuperabilitate a investiției, reieșind din ipotezele menționate mai sus este estimată la **10 ani** și reflectă, în condițiile când rata de actualizare ar fi similară ratei interne de actualizare, perioada de timp în care întreprinderea și-ar acoperit toate costurile cu investiția efectuată din profiturile generate în urma efectuării investiției date. **Indicele de profitabilitate** a investiției este estimat la **1,01** și arată valoarea surplusul de capital actualizat la fiecare leu reinvestit. Condiția de investire pentru orice proiect investițional este ca această valoare să fie superioară unității. Ținând cont că investițiile efectuate în construcții au perioade de recuperare mai mari de 10 ani și că în efectuarea calculelor financiare s-au luat prognozele cele mai pesimiste, o recuperabilitate de 10 ani e acceptabilă pentru investițiile întreprinderii, în condițiile când din anul 2013 deja se efectuează vărsăminte de dividende.

8. IMPACTUL SOCIO-ECONOMIC ȘI DE MEDIU AL PARCULUI INDUSTRIAL ASUPRA REGIUNI

Impactul asupra dezvoltării economice a țării.

Crearea parcului industrial are impact nemijlocit asupra dezvoltării economice și creșterii nivelului de industrializare a țării prin:

- **Crearea unui pol de concentrare** a producătorilor, prestatorilor de servicii, a investitorilor, furnizorilor și beneficiarilor pe teritoriul regiunii de dezvoltare Centru, care, datorită proximității sale de capitală, va spori atractivitatea investițională atât a regiunii, cât și a țării per general;
- **Creșterea activităților economice din cadrul industriei**, și, prin urmare, majorarea ponderii acesteia în PIB al țării;
- **Atragerea investițiilor străine și private, cu implicații directe asupra creșterii economice a țării**, datorată creării noilor capacități de producție, locurilor de muncă suplimentare, noilor consumatori și plătitori de taxe;
- **Asigurarea accesului la canalele de distribuție** ale investitorilor străini;
- **Creșterea balanței comerciale**, în cazul în care sunt produse orientate spre export.;
- **Susținerea creșterii veniturilor la bugetul statului**, datorită impozitelor și contribuțiilor achitate (vezi tabelul de mai sus);
- **Dezvoltarea infrastructurii și modernizarea** utilităților parcului industrial;
- **Depolarizarea activităților economice** în Republica care sunt concentrate preponderent în municipiul Chișinău.

Impactul asupra regiunii.

Tabelul 53. Prognozarea creșterii activității întreprinderilor după crearea parcului

Indicatori	2008	2009	2010	2011
Venituri din vânzări, mii lei	75 880,2	80 422,6	83 163,0	169 037,5
Întreprinderi existente	73 913,1	78 455,7	83 163,0	88 152,8
Întreprinderi noi				54 985,0
Întreprinderea administr.	1 967,0	1 967,0	2 154,7	25 899,8
Numărul mediu de personal, pers.	236	237	240	407
Întreprinderi existente	203	204	207	224
Întreprinderi noi				143
Întreprinderea administratoare	33	33	33	40
				22 404,7
Impozite și TVA, lei				
Întreprinderi existente				11 684,0
Întreprinderi noi				7 287,9
Întreprinderea administratoare				3 432,8
Contribuții asigurări medicale, achitate, lei	252,1	276,9	280,9	612,0
Întreprinderi existente	252,1	276,9	280,9	304,6
Întreprinderi noi				194,1
Întreprinderea administratoare.				113,4
Contribuții asigurări sociale, achitate, lei	1 149,2	994,9	1 009,6	2 212,9
Întreprinderi existente	1 149,2	994,9	1 009,6	1 094,4
Întreprinderi noi				697,3
Întreprinderea administratoare				421,2

Tab. 53. Continuare.

Indicatori	2012	2013	2014	2015
Venituri din vânzări, mii lei	296 229,8	331 761,2	350 796,9	370 931,1
Întreprinderi existente	93 442,0	99 048,5	104 991,4	111 290,9
Întreprinderi noi	137 458,0	145 705,5	154 447,8	163 714,7
Întreprinderea administratoare	65 329,8	87 007,2	91 357,6	95 925,5
Numărul mediu de personal, pers.	644	705	771	844
Întreprinderi existente	247	272	299	329
Întreprinderi noi	357	393	432	476

Întreprinderea administratoare	40	40	40	40
Impozite si TVA, lei	40 716,7	46 899,2	49 770,7	52 613,7
Întreprinderi existente	12 385,1	13 128,2	13 915,9	14 750,8
Întreprinderi noi	18 219,1	19 312,3	20 471,0	21 699,2
Întreprinderea administratoare	10 112,5	14 458,7	15 383,8	16 163,6
Contribuții asigurări medicale, achitate, lei	939,2	1 027,2	1 123,7	1 229,5
Întreprinderi existente	335,0	368,5	405,4	445,9
Întreprinderi noi	485,1	533,6	587,0	645,7
Întreprinderea administratoare	119,1	125,0	131,3	137,8
Contribuții asigurări sociale, achitate, lei	2 413,1	2 632,3	2 872,3	3 135,2
Întreprinderi existente	1 203,8	1 324,2	1 456,7	1 602,3
Întreprinderi noi	767,0	843,7	928,1	1 020,9
Întreprinderea administratoare	442,3	464,4	487,6	512,0

Sursa: BNS și prognoze ProConsulting

Crearea parcului industrial are drept scop îmbunătățirea socio-economică și dezvoltarea RDC a Republicii Moldova și utilizarea eficientă a potențialului de resurse ale acesteia, prin:

- crearea în cadrul parcului a peste **800 locuri noi de muncă** spre sfârșitul anului 2015, din care 40 vor fi asigurate de către întreprinderea administratoare cu un **salariu mediu** de 250 Euro lunar;
- **sporirea impozitelor în bugetul de stat** în valoare de peste 22 mln. lei în anul lansării parcului 2011, din care întreprinderea administratoare și întreprinderile rezidente noi vor aduce în total 10 mln. lei. Anul valorificării și modernizării întregului spațiu – 2012 – va aduce deja o creștere substanțială aproape de 2 ori până la 40 mln. lei a impozitelor în buget din activitatea parcului;
- **sporirea contribuției de medicină** în valoare de peste 1 mln. lei ale angajaților și angajatorilor către anul 2015, precum și în contribuțiile de asigurări sociale încadrate în peste 3 mln. lei în 2015) (vezi **Tabelul 53**. Prognozarea creșterii activității întreprinderilor după crearea parcului).
- **majorarea nivelului de trai al populației** din regiune, datorită asigurării cu locuri de muncă și venituri stabile;
- **ridicarea calificării persoanelor antrenate** în activitățile industriale ale parcului, cu incidență asupra sporirii gradului de perfecționare profesională a populației din regiune.
- **atragera noilor specialiști – cadre didactice în regiune**, precum și integrarea studenților pentru perioada de practică în cadrul parcului;
- aport substanțial la **creșterea veniturilor din vânzări** în regiune în valoare de peste 169 mln. lei din anul lansării 2011, în valoare de peste 296 mln. lei în anul următor și 370 mln. lei în anul 2015. Contribuția întreprinderilor noi atrase și a întreprinderii administratoare în aceste aporturi va constitui în mediu 60 la sută.
- **susținerea complexului agricol al regiunii** prin utilizarea a frigiderului și casei de ambalare performante (cu capacitate imensă de 30 000 tone), estimativ evaluată la valoarea de peste 12 mln. EURO;
- asigurarea accesului direct pentru întreprinderile din regiune **la darea în locațiune a spațiilor** din frigider pentru păstrarea producției agricole și la serviciile casei de ambalare, ceea ce va **facilita procesul de colaborare a întreprinderilor de același profil** și va permite o **ridicare a competitivității** în total pe regiune;
- oferirea întreprinderilor din regiune a unui teritoriu de activitate cu **spații modernizate pentru producere**, spații de depozitare a producției finite, cât și spații specializate pentru instalarea utilajului industrial de capacități mari, precum și spații pentru oficii;

- acordarea anumitor **facilități de preț la plata pentru locațiune, asigurarea utilităților** (energie electrică, gaz, apă, canalizare, drumuri de acces pe teritoriu și în perimetrul din apropierea parcului);
- **asigurarea întreprinderilor din parc cu acces la calea ferată, conexiune cu capitala Republicii și acces direct și legătură cu nu mai puțin de 7 raioane,**
- **asigurarea securității bunurilor rezidenților parcului;**
- **oferirea serviciilor** terminale, manipulări, depozitări, brokeri, hoteliere;
- **oferirea serviciilor de consultanță** tehnică, juridică și contabilă pe teritoriu parcului și pentru întreprinderile din regiune;
- **la majorarea exporturilor întreprinderilor locale și atractivității investiționale** a regiunii datorită majorării volumului de vânzări în ramuri, extinderii comercializării locale a produselor agricole și industriale,
- **atragerea tehnologiilor noi și moderne** în regiune și la ridicarea nivelului de inovativitate a produselor și serviciilor din regiune;
- **majorarea investițiilor directe** în regiune în mărime de aproape 28 mln. Euro din partea întreprinderii administratoare, dar și din partea potențialelor întreprinderi rezidente, estimată la nivel de cca. 20 mln. Euro.

Impactul asupra întreprinderii administratoare se va reflecta în:

- **majorarea extraordinară a veniturilor din vânzări**, care se preconizează să atingă către anul 2020 – aproape 95 mln. lei, preponderent din activitatea de producere;
- valorificarea experienței personalului și încadrarea acestuia în activitate de locațiune a spațiilor frigorifice și casei de ambalare, care va aduce cca. **50% de rentabilitate anual;**
- **modernizarea spațiilor existente și termen normal de recuperabilitate 9,9 ani a investiției efectuate;**
- **ridicarea eficienței activelor** de care dispune în prezent întreprinderea;
- **diminuarea vitezei de rotație a stocurilor** ceea ce va duce la scăderea riscului învechirii produselor și a coeficientului de inovativitate a acestor produse;
- **eficientizarea procesului organizatoric și lansarea activităților de marketing** și promovare în întreprindere;
- **valorificarea potențialului de experiență** tehnică, contabilă și juridică a personalului întreprinderii în acordarea serviciilor de consultanță.

Impactul de mediu.

Activitatea întreprinderii administratoare cu referire la depozitarea fructelor și legumelor este o activitate ce are un impact relativ mic asupra mediului, care ține de utilizarea substanțelor pentru întreținerea utilajelor frigorifice și eventualele deșeuri formate ca urmare a ambalării legumelor și fructelor. Activitatea, prin urmare, poate fi clasificată la categoria B de risc asupra mediului în condițiile când întreprinderea va monitoriza cu strictețe procesul de depozitare și de funcționare a utilajelor frigorifice pe bază de freon.

În scopul diminuării impactului asupra mediului ambiant, a minimizării riscurilor de poluare a atmosferei, solului sau apelor subterane întreprinderea va monitoriza regulat:

- managementul deșeurilor – sunt identificate metodele și locurile de colectare și depozitare a deșeurilor de toate tipurile provenite din activitatea de depozitare a fructelor și legumelor;
- va actualiza autorizațiile sanitare în privința metodelor de gestiune a deșeurilor;
- utilajele frigorifice vor corespunde standardelor de mediu internaționale, iar anual se va efectua verificarea și inspectarea acestora cu scopul prevenirii accidentelor ecologice.

În afară de aceasta, beneficiile din implementarea parcului industrial rezidă în îmbunătățirea infrastructurii orașului și regiunii per total cu implicații pozitive asupra mediului înconjurător prin efectuarea lucrărilor de reparație a drumurilor, rețelelor de alimentare cu gaz și apă, care vor deservi și o parte din localitățile învecinate parcului industrial, ceea ce va duce la diminuare poluării mediului înconjurător. Mai mult, crearea parcului industrial, va determina autoritățile statale să construiască facilități care țin de infrastructura de transport și comunicații, și care țin de reconstrucție stației de epurare pentru zona industrială cu impact benefic asupra regiunii.

9. CONCLUZI GENERALE

În termeni generali, în finalul acestui studiu, se reflectă, că ***conceptul de creare a parcului industrial pe teritoriul S.A. „CAAN” din orașul Strășeni este considerat fezabil.*** Această concluzie se axează pe abordările din următoarele perspective:

- *juridico-organizatorică*, care denotă lipsa oricărui impedimente majore pentru implementarea acestui concept, și ridicarea calității managementului în întreprinderea administratoare, inclusiv prin lansarea practicilor de marketing și promovare,
- *economico-financiară*, prin care s-a demonstrat viabilitatea proiectului, beneficiile din mărirea rezultatelor economice a întreprinderii administratoare, întreprinderilor actuale de pe teritoriu, dar și a beneficiilor economice a potențialelor întreprinderi rezidente,
- *tehnico-operațională*, prin care s-a demonstrat impactul pozitiv al modernizării și reparațiilor capitale asupra parcului în întregime, dar și asupra îmbunătățirii aspectului și ridicării calității vieții orașului, precum și eficiența recuperabilității mijloacelor investite în aceste lucrări,
- *de piață*, care denotă, în afară de lansarea activității de producere (servicii din frigider și casa de ambalare) pentru întreprinderea administratoare, contribuția substanțială la crearea lanțului frigorific în regiune, susținerea producătorilor autohtoni din ramura agricolă și, respectiv, oportunitatea de creștere a competitivității naționale pentru export,
- *impactului proiectului*, prin care s-au demonstrat efectele benefice fiscale, sociale, economice și de mediu atât la nivel de regiune, cât și la nivel de țară.

În final, se atenționează că proiectul de creare a parcului industrial pe teritoriul S.A. „CAAN” din orașul Strășeni va fi EFICIENT în condițiile în care se vor respecta: cadrul scenariului optim, planul de acțiuni propus și mărimea investiției estimată.

Anexa 1. Lista activelor pe termen lung la 01 octombrie 2010

	Tipuri de mijloace fixe	Unit	Anul	Valoare inițială, mii lei	Valoarea reziduală, mii lei	Uzura, mii lei	Uzura %
	B	7	8	9	11	10	12
	IV Mașini și utilaj total : inclusiv:						
	1. Mașini și utilaj de forță						
10072	PANOU C 952219	1	90.01	6753,6	1859,0	4895	72,47
10075	TRANSFORMATOR TC 313 160/5	1	86.11	4969,2	775,58	4194	84,39
10077	Distribuitoare rețea 0,4kW (carcasa Nr. 5)	1	Jan-83	8265,6	0	8266	100,00
10090	REDRESOR BYK 67/140	1	87.01	4330,0	0,00	4330	100,00
10091	REDRESOR BYK 67/140	1	82.01	4397,0	0,00	4397	100,00
10092	ÎNCĂLCĂTOR У3А 80/110	1	88.01	3310,0	870,23	2440	73,71
11661	Echipament electric de forță	1	Jan-83	11168,4	0,00	11168	100,00
10099	SET DE METALIZARE CU ARCURI ELECTRICE KOM-2 3N130	1	83.01	28240,8	0,00	28241	100,00
10100	* REȚELE DE DISTRIBUIRE 0.4 KW (CARCASA N2)	1	80.01	193438,2	0,00	193438	100,00
10158	GENERATOR MOTORINĂ Д-5 МА-5.0	1	85.01	22386,0	0,00	22386	100,00
10159	STAȚIE 5 БГ 48-22	1	87.01	1623,6	775,62	848	52,23
10160	STAȚIE HIDRAULICĂ 2 БМИГ 48 84	1	87.01	3000,0	716,58	2283	76,11
10161	STAȚIE 2 Г 13 26 МСП	1	87.01	5412,0	1292,70	4119	76,11
10918	ECHIPAMENT П -164	1	85.01	24203,4	3201,36	21002	86,77
11471	REDRESOR BYK 67/140	1	83.01	4280,4	0,00	4280	100,00
11472	REDRESOR BYK 90/25	2	82.01	8560,8	0,00	8561	100,00
11790	* ECHIPAMENT DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ	1	90.01	22900	0,00	22900	100,00
11791	* ECHIPAMENT DE ALIMENTARE CU APĂ CALDĂ	1	90.01	86468,9	0	86469	100,00
12224	APARAT DE SUDAT А-1230 С ВДГ-303	1	96.11	8326,8	4854,98	3472	41,69
12225	APARAT DE SUDAT УДГ-350	1	96.11	1285,2	999,12	286	22,26
	TOTAL	21		453320	15345	437975	
	2. Mașini și utilaj de lucru						
10076	DISPOZITIV DE FRECVENȚĂ ÎNALTĂ ВПО 60/074	1	79.01	65586,0	0,00	65586	100,00
10088	Vulcanizator de reglaj mediu	1	Jan-83	1426,8	214,17	1213	84,99
10089	REDRESOR У3Л 150/18	1	Jan-82	4329,6	0,00	4330	100,00
10153	INSTALAȚIE FRIGORIFICĂ BC3-800	1	85.01	1984,0	0,00	1984	100,00
10169	BURGHU DE MASĂ 2 M 112	1	77.08	1500,0	0,00	1500	100,00
10176	PRESĂ HIDRAULICĂ 2135 M	1	80.01	2535,0	0,00	2535	100,00
10180	DISPOZITIV DE ALIMENTARE ȘI UNGERE C-101	1	86.01	6882,0	0,00	6882	100,00
10181	COLOANĂ DE ULEI 3155 M	1	86.01	5022,0	0,00	5022	100,00
10197	APARAT DE SUDAT ВДУ-504	1	86.01	4464,0	0,00	4464	100,00
10170	INSTALAȚIE BURGHU 2 Л-53У	1	80.04	7216,0	0,00	7216	100,00
10187	MACARA-GRINDĂ Г/П 1тс	1	Jan-80	1625	0	1625	100,00
10188	MACARA-GRINDĂ Г/П 0.5 Т	1	80.01	1625,0	0,00	1625	100,00
10189	MACARA-GRINDĂ Г/П 0.5 Т	1	80.01	1625,0	0,00	1625	100,00
10190	MACARA-GRINDĂ Г/П 0.320 Т	1	79.01	1625,0	0,00	1625	100,00
10191	MACARA-GRINDĂ Г/П 2Т	1	80.01	3500,0	0,00	3500	100,00
10198	APARAT DE SUDAT ПДГ -312	1	88.01	3273,0	0,00	3273	100,00
10204	MAȘINĂ DE FREZAT ORIZONTALĂ CU CONSOLĂ 6 P-82 Г	1	84.01	11616,0	1152,42	10464	90,08
10205	MAȘINĂ DE FREZAT ORIZONTALĂ CU CONSOLĂ 6 P-80	1	80.01	10800,0	0,00	10800	100,00
10210	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE ROTUNDĂ 3 Б -12	1	77.01	20680,0	0,00	20680	100,00
10212	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE ROTUNDĂ 3 М- 151	1	78.01	32001,0	0,00	32001	100,00
10213	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE PLATĂ 3 Л 722 Б	1	87.01	38640,0	4684,14	33956	87,88
10214	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE PLATĂ 3 Л 722 А	1	83.01	38650,0	1322,22	37328	96,58
10216	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE PLATĂ 3 Д 725	1	78.01	38640,0	0,00	38640	100,00
10217	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE PLANĂ 3 Д 722	1	79.01	38500,0	0,00	38500	100,00
10225	Mașină de frezat universală cu bandă lată 676 П	1	May-79	10000	0	10000	100,00
10227	STRUNG DE AȘCHIERE PENTRU FILETARE 16 К -	1	77.01	22000,0	0,00	22000	100,00

	20						
10238	Mașină de frezat universală 6B75BΦ	1	00.80	15600	600	15000	96,15
10240	STRUNG PENTRU ȘLEFUIRE INTERIOARĂ 3 K 228	1	81.09	27750,0	0,00	27750	100,00
10242	INSTALAȚIE DE PRELUCRAT PRIN EROZIUNE ELECTRICĂ 4 E 723-01 BΦ	1	86.05	38060,0	0,00	38060	100,00
10243	DISPOZITIV PENTRU FREZAT ȘI COPIERE 6 Γ 463	1	87.01	5600,0	1647,58	3952	70,58
10246	AUTOMAT DE RETEZAT PENTRU ȘLEFUIRE ROTUNDĂ 8 Γ 663-100	1	87.05	36079,0	3003,42	33076	91,68
10248	Foarfece presă combinat C 229 A	1	Jul-85	4526	526	4000	88,38
10249	Ciocan pneumatic M -4132	1	80.02	20150,0	0,00	20150	100,00
10250	CUPTOR METALURGIC	1	79.01	8350,0	0,00	8350	100,00
10251	INSTALAȚIE ""ЭЛЕКТРОН-10""	1	81.12	5855,0	0,00	5855	100,00
10252	MACARA DE PODURI Γ/Π 5 T	1	78.12	28200,0	0,00	28200	100,00
10253	MACARA DE PODURI Γ/Π 5тс	1	Dec-78	28200	0,00	28200	100,00
10254	Macara-grindă electrică Γ/Π 3тс	1	Feb-81	4030	0,00	4030	1
10278	Strung pentru șlefuire plană 3Γ71M	1	Jan-80	21000	0,00	21000	100,00
10265	CIOCAN MB 4136	1	84.04	26500,0	0,00	26500	100,00
10280	Strung pentru filetare 16K20 ПΦ1	1	Nov-78	24000	0	24000	100,00
10288	MAȘINĂ ORIZONTALĂ DE ALEZAT 2 A 614-1	1	85.1	48900,0	4213,23	44687	91,38
10289	MAȘINĂ UNIVERSALĂ DE ASCUȚIT 3 B 642	1	78.11	4500,0	0,00	4500	100,00
10305	MACARA DE PODURI Γ/Π 5тс	1	Dec-78	28500	0	28500	100,00
10306	MACARA-GRINDĂ Γ/Π 3 T	1	81.02	5600,0	0,00	5600	100,00
10308	STELAJ DE TIP ELEVATOR TXΠ-55	1	82.02	10200,0	0,00	10200	100,00
10320	Burghiu vertical 2H 135	1	Jan-88	10038	0	10038	100,00
10330	ELEVATOR Γ/Π 300 Kg	1	86.01	8000,0	0,00	8000	100,00
10332	MAȘINĂ CU VIBRAȚIE PENTRU ȘLEFUIREA ȘI POLIZAREA DETALIILOR ΓЮ 1616	1	90.01	6493,0	1588,22	4905	75,54
10336	STRUNG REVOLVER 1 Γ 340 Π	1	88.12	16500,0	3648,58	12851	77,89
10339	Burghiu de masă 2M112	1	Jan-87	1500	0	1500	100,00
10348	Presă cu manivele КД2324Б 25тс	1	Feb-83	13650	0,00	13650	100,00
10352	Presă cu o singură manivelă КД2326 40тс	1	Sep-88	17850,0	0	17850	100,00
10355	PRESĂ CU O SINGURĂ MANIVELĂ КД 2128 E 63 TC	1	88.01	19440,0	256,29	19184	98,68
10357	Presă cu o singură manivelă КД2130E 100тс	1	Oct-83	30857	0	30857	100,00
10368	TERMOPLAST AUTOMAT Д 3132-250	1	81.12	40250,0	0,00	40250	100,00
10369	TERMOPLAST AUTOMAT Д 3134-500	1	86.12	47600,0	0,00	47600	100,00
10372	MACARA DE PODURI Γ/Π 5 TC	1	78.12	28000,0	0,00	28000	100,00
10371	Mașină de șlefuire și polizare 3B 634	1	Aug-84	2500	0,00	2500	100,00
10376	MONOȘINĂ Γ/Π 3 TC	1	84.01	2700,0	267,87	2432	90,08
10384	MACARA-GRINDĂ Γ/Π 3 TC	1	79.01	5600,0	0,00	5600	100,00
10388	MAȘINĂ DE SUDARE DE CONTACT YXA-4 МИШ-2201	1	83.01	4849,0	0,00	4849	100,00
10390	DEPOZIT MECANIZAT HOД-14	1	80.01	12200,0	0,00	12200	100,00
10391	MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 K 633	1	81.01	2080,0	0,00	2080	100,00
10394	STAND PENTRU ÎNDIOREA COLACILOR DIN OȚEL 791220	1	83.01	1292,5	0,00	1293	100,00
10399	MATRIȚĂ-AB-T Д/МАТРИȚĂ DE RĂCIRE A AERULUI CU DISPOZITIV DE MARCARE	1	87.01	10290,0	0,00	10290	100,00
10400	MACARA CU BRAȚ ROTITOR HMM-222 Γ/Π 1 TC	1	84.01	2500,0	248,03	2252	90,08
10402	MACARA CU BRAȚ ROTITOR HMM-222 Γ/Π 1 TC	1	84.01	2500,0	248,03	2252	90,08
10404	MACARA CU BRAȚ ROTITOR HMM-222	1	85.01	2500,0	410,53	2089	83,58
10416	STAND DE TESTARE A REZISTENȚEI ȘI DENSITĂȚII	1	85.07	3450,0	678,6	2771	80,33
10424	MACARA DE PODURI Γ/Π 10 T	1	83.12	28000,0	2625,0	25375	90,63
10425	STRUNG PENTRU FILET 1 A 64	1	82.05	28600,0	0,00	28600	100,00
10426	MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3B633	1	Feb-80	2340	0	2340	100,00
10429	Mașină de polizare și șlefuire 3B633	1	Jan-88	2014	0,00	2014	100,00
10438	Aparat de sudat A1230 c БДГ-303	1	Jan-90	4600	0	4600	100,00
10440	APARAT DE SUDAT ПДГ 508c БДУ 506	1	Jan-90	4300	0,00	4300	100,00
10447	MACARA CU BRAȚ DE ROTIRE ȘI CONSOLĂ Γ/Π	1	89.01	1800,0	763,58	1036	57,58

	0,5 TC						
10450	MACARA DE PODURI Г/П 10тс	1	Dec-84	28200	99,4	28101	99,65
10452	STRUNG DE AȘCHIERE PENTRU FILETARE 16 E 20 (pentru tăierea părții frontale a motorului)	1	84.01	16730	0,00	16730	100,00
10455	Mașină de bobinat TT-20	1	Jan-88	2080	0	2080	100,00
10456	Mașină de echilibrare a impulsorului	1	Jan-87	2303	0	2303	100,00
10460	APARAT DE SUDAT BC-300 cA-547 60370	1	Jan-86	3596	0	3596	100,00
10467	MACARA CU BRAȚ ROTITOR	1	84.01	2500,0	248,0	2252	90,08
10468	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC	1	84.01	28000,0	2777,9	25222	90,08
10474	Mașină de bobinat 5214 ACPH	1	Jan-81	2290	0	2290	100,00
10484	MACARA CU BRAȚ ROTITOR Г/П 0,5 TC	1	87.01	2500,0	735,53	1764	70,58
10485	MONOȘINĂ CU MOTOR ELECTRIC Г/П 0,5 TC	1	86.01	1700,0	0,00	1700	100,00
10488	RAMPE	2	85.01	7068,0	0,00	7068	100,00
10491	* STAȚIE DE POMPARE PENTRU A 2-a RIDICARE	1	88.01	6928,0	0,00	6928	100,00
10492	TRANSF. PENTRU SUDARE-P ВДГ-303,3 N 407	1	81.01	1300,0	0,00	1300	100,00
10502	REGAZIFICATOR ДЭП-215	1	82.01	1984,0	0,00	1984	100,00
10511	* ECHIPAMENT PENTRU STAȚIA DE STINGERE A INCENDIULUI	1	87.01	16693,6	0,00	16694	100,00
10514	* ECHIPAMENT PENTRU CURĂȚAREA APELOR DE PLOAIE INDUSTRIALE	1	87.01	15363,6	0,00	15364	100,00
10534	STRUNG DE FILETARE	1	87.01	2168,0	637,85	1530	70,58
10537	* SISTEM DE AER CU PRESIUNE JOASĂ	1	80.01	92920,0	0,00	92920	100,00
10538	* SISTEM DE AER CU PRESIUNE RIDICATĂ	1	80.01	51600,0	0,00	51600	100,00
10539	MACARA-GRINDĂ CU MOTOR ELECTRIC Г/П 2 TC	1	79.01	4000,0	0,00	4000	100,00
10540	* ECHIPAMENT REVERSIBIL DE APĂ A STAȚIEI DE COMPRESIE	1	79.01	25935,8	0,00	25936	100,00
10549	* ECHIPAMENT AUXILIAR AL STAȚIEI DE COMPRESIE	1	84.01	12765,0	0,00	12765	100,00
10555	* UTILAJ DE ADUCȚIE PENTRU ÎNCĂLZIRE	1	84.01	31766,0	0,00	31766	100,00
10556	ELEVATOR АП-17	1	82.01	23000,0	0,00	23000	100,00
10557	BURGHIU DE MASĂ M-112	1	80.01	1500,0	0,00	1500	100,00
10568	STAȚIE DE RABOTARE LONGITUDINALĂ 7112	1	79.01	56700,0	0,00	56700	100,00
10569	STAȚIE DE RABOTARE ORIZONTALĂ 2 A -622	1	80.01	48915,0	0,00	48915	100,00
10583	STRUNG CARUSEL1516	1	84.01	62836,0	4075,47	58761	93,51
10586	Presă-ferestrău combinată C 229 A	1	Jan-85	4526	0,00	4526	100,00
10592	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC	1	78.01	28000,0	0,00	28000	100,00
10595	MACARA CU BRAȚ ROTITOR Г/П 0,5 TC	1	86.01	2300,0	527,18	1773	77,08
10602	MAȘINĂ DE SPĂLAT HOP-95	1	90.01	8960,0	1362,71	7597	84,79
10605	MACARA CU BRAȚ ROTITOR Г/П 0,5 TC	1	88.01	1890,0	678,91	1211	64,08
10607	TRANSFORMATOR PENTRU SUDARE ТД -300 У	1	81.01	1300,0	0,00	1300	100,00
10608	DEPOZIT MECANIC НОД-14	1	84.01	13200,0	0,00	13200	100,00
10618	STAȚIE DE TĂIERE-FINISARE 8 B 242	1	84.02	24500,0	0,00	24500	100,00
10619	DISPOZITIV PENTRU TĂIERE TERMICĂ A ȚEVILOR Г-854	1	86.12	20270,0	0,00	20270	100,00
10620	STAȚIE DE TĂIERE-FINISARE 8 B 242	1	84.12	24500,0	2917,1	21583	88,09
10621	DISPOZITIV DE TĂIERE A PLĂCILOR TURNATE АСШ-70	1	84.12	3527,3	0,00	3527	100,00
10622	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC	1	84.12	28000,0	4445,0	23555	84,13
10624	*Instalație ferestrău 8725 Б	1	Nov-82	5646	0	5646	100,00
10625	INSTALAȚIE DE TĂIAT CU PLASMA ABIP-404	1	86.01	10270,0	0,00	10270	100,00
10626	ГОЛТОВОЧНЫЙ БАРАБАН	1	85.12	4700,0	1257,8	3442	73,24
10632	PRESĂ CU O SINGURĂ MANIVELĂ КД 2330 100 T	1	79.01	30857,0	0,00	30857	100,00
10634	PRESĂ MECNAICĂ CU O SINGURĂ MANIVELĂ К 2130 B 100 T	1	84.01	30857,0	0,00	30857	100,00
10637	PRESĂ CU O SINGURĂ MANIVELĂ KB 2132 160 T	1	82.07	49371,0	0,00	49371	100,00
10641	Presă cu fricțiune Ф 1734 250 T	1	82.01	46700,0	0,00	46700	100,00
10642	PRESĂ CU FRICȚIUNE Ф 1734 250T	1	84.12	46790,0	0,00	46790	100,00
10646	FOARFECI GHILOTINĂ H 3222	1	79.1	42000,0	0,00	42000	100,00
10652	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC	1	84.12	28200,0	4476,8	23723	84,12
10653	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC	1	84.12	28200,0	4476,8	23723	84,12

10659	CILINDRI DE ÎNDOIRE A PLĂCILOR. CU 4-VALȚURI ИБ 2424	1	84.04	84000,0	0,00	84000	100,00
10682	STRUNG Ф3С С ЧПУ 16 К 20 М	1	83.01	32490,0	0,00	32490	100,00
10691	STRUNG REVOLVER 1 К-341 Т	1	83.01	11080,0	379,05	10701	96,58
10692	STRUNG REVOLVER 1 Г 340 П	1	84.01	16500,0	0,00	16500	100,00
10693	STRUNG REVOLVER 1 Г 340 П	1	85.01	16500,0	0,00	16500	100,00
10694	STRUNG REVOLVER 1 Г 340 П	1	84.01	16600,0	0,00	16600	100,00
10698	SFREDELE CU DEVIERE RADIALĂ 2 М 55	1	84.12	14625,0	1741,29	12884	88,09
10700	MAȘINĂ CU DISC DE ASCUȚIT CU DIAMANT 3 Б 22 Д	1	77.01	5600,0	1861,02	3739	66,77
10703	MAȘINĂ DE ASCUȚIT 3 Е 692	1	92.01	3800,00	1861,02	1939	51,03
10711	MAȘINĂ DE FREZAT CU CONSOLĂ 6 Р 82	1	82.12	11616,0	167,85	11448	98,56
10712	STRUNG CU ȚIERE ORIZONTALĂ 7534	1	84.12	41360,5	4924,5	36436	88,09
10713	MACARA DE PODURI ГП5ТС	1	Dec-84	28000	98,7	27901	99,65
10714	MACARA DE PODURI Г/П 5 ТС	1	84.12	28200,0	4476,8	23723	84,12
10716	MAȘINĂ DE SFREDELIRE VERTICALĂС ЧПУ 2 Р 135 Ф 2	1	84.01	32040,0	0,00	32040	100,00
10717	MAȘINĂ DE SFREDELIRE VERTICALĂС ЧПУ 2 Р 135 Ф 2	1	84.01	32040,0	0,00	32040	100,00
10718	MAȘINĂ DE SFREDELIRE VERTICALĂС ЧПУ 2 Р 135 Ф 2	1	84.01	32040,0	0,00	32040	100,00
10724	STRUNG REVOLVER 1 П -365	1	81.07	16000,0	0,00	16000	100,00
10725	BURGHU VERTICAL 2 Р 135 Ф 2	1	84.12	32040,0	0,00	32040	100,00
10726	BURGHU VERTICAL 2 Р 135 Ф 2	1	84.12	32040,0	0,00	32040	100,00
10727	BURGHU VERTICAL 2 Р 135 Ф 2	1	84.12	32040,0	0,00	32040	100,00
10728	MAȘINĂ DE ȘLEFUIRE ȘI POLIZARE 3 Б 634 3N71685	1	85.11	2500,0	545,9	1954	78,16
10730	STRUNG REVOLVER 1 К 341	1	79.1	11080,0	0,00	11080	100,00
10731	MAȘINĂ DE ȘLEFUIRE ȘI POLIZARE 3 Б 854	1	83.12	3500,0	328,1	3172	90,63
10732	MAȘINĂ DE ȘLEFUIRE ȘI POLIZARE 3 Б 854	1	83.12	3500,0	328,1	3172	90,63
10733	MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 К 633	1	83.01	1900,0	65,0	1835	96,58
10775	MACARA CU CONSOLĂ ȘI BRAȚ ROTITOR Г/П 1 ТС	1	84.01	1800,0	178,58	1621	90,08
10776	STAND PENTRU TESTAREA REZISTENȚEI ȘI DENSITĂȚII	1	83.01	3930,0	0,00	3930	100,00
10781	MANIPULATOR PENTRU SUDARE М-11050	1	84.01	6280,0	0,00	6280	100,00
10785	Mașină de îndoire a țevelor BMC-23B	1	Jan-77	2590	0,00	2590	100,00
10789	* MAȘINĂ DE TRAS ORIZONTALĂ 7 Б 57	1	80.01	51104,0	0,00	51104	100,00
10797	CADĂ PENTRU SPĂLARE CU ÎNCĂLZIRE ȘI AMESTECARE ПО 266 ПО	2	84.01	12253,0	0,00	12253	100,00
10798	MAȘINĂ DE ȘTANȚARE ȘI ASMABLARE ФХ-18	1	87.01	10294	0	10294	100,00
10799	MAȘINĂ DE ȘTANȚARE ȘI ASMABLARE ФХ-18	1	87.01	10294	0	10294	100,00
10800	MAȘINĂ DE ȘTANȚARE ȘI ASMABLARE ФХ-18	1	87.01	10294	0	10294	100,00
10804	MACARA CU BRAȚ ROTITOR ȘI CONSOLĂ Г/П 1 ТС	1	84.01	2500,0	248,03	2252	90,08
10805	MACARA DE PODURI Г/П 10 ТС	1	83.01	28200,0	964,7	27235	96,58
10806	MACARA DE PODURI Г/П 5 ТС	1	84.01	28200,0	2797,7	25402	90,08
10807	Mașină pentru îndoirea colacilor flexibili din aramă	1	Jan-86	4204	0	4204	100,00
10808	Mașină de îndoire a țevelor Г СТМ 21М	1	Jan-81	3500	0	3500	100,00
10810	* MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 Б 634	1	84.01	3270,0	324,42	2946	90,08
10815	CAMERĂ DE VERIFICARE A ERMETICITĂȚII ГТИ	1	81.01	11750,0	0,00	11750	100,00
10821	STAND PENTRU TESTĂRI LA RECEPȚIONARE ȘI PREDARE ФХ-18Х2 МС 795	1	88.01	1500,0	0,00	1500	100,00
10825	MACARA DE PODURI Г/П 10 ТС	1	84.01	28500,00	2827,49	25673	90,08
10826	MACARA DE PODURI Г/П 5 ТС	1	84.01	28200,00	2797,72	25402	90,08
10828	MACARA CU BRAȚ ROTITOR ȘI CONSOLĂ НММ 222 Г/П 0,5 ТС	1	83.01	2500,00	85,52	2414	96,58
10841	APARAT DE SUDAT ВДГ-303 С ПДГ 312	1	92.01	4200,0	0,00	4200	100,00
10830	MACARA CU BRAȚ ROTITOR ȘI CONSOLĂ НММ- 222 Г/П 0,5 ТС	1	84.01	2500,0	248,0	2252	90,08
10843	* MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 Б 633	1	83.01	2750,0	94,1	2656	96,58
10844	LINIE DE PRODUCERE A ȚEVELOR ГОФРАТЕ МАФ	1	85.01	500000,0	0,00	500000	100,00

10846	Mașină de debavurat 23202	1	Jan-87	3080	0,00	3080	100,00
10847	LINIA DE PRELUCRARE AUTOMATĂ A ȚEVILOR МАФ 20/10	1	87.01	64796,0	0,00	64796	100,00
10849	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC	1	83.01	28200,0	964,7	27235	96,58
10860	MACARA DE PODURI г/п 5тс	1	Dec-78	28200	0,00	28200	100,00
10872	Burghiu vertical 2H 125	1	Jan-88	8990	0,00	8990	100,00
10873	INSTALAȚIE FRIGORIFICĂ MKT 1420	1	84.12	5900,0	0,00	5900	100,00
10875	MACARA-GRINDĂ ELECTRICĂ Г/П 2 TC	1	84.01	4000,0	396,84	3603	90,08
10878	MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 K 634	1	80.01	2500,0	0,00	2500	100,00
10882	MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 Б 853П	1	82.01	3500,0	0,00	3500	100,00
10883	MAȘINĂ DE POLIZARE ȘI ȘLEFUIRE 3 Б 853П	1	82.01	3500,0	0,00	3500	100,00
10884	MACARA-GRINDĂ Г/П 2 TC	1	83.01	3490,0	119,4	3371	96,58
10885	MACARA CANTILEVER 10 TC	1	81.01	79350,0	0,00	79350	100,00
10886	MACARA CANTILEVER KKC 10	1	78.01	79350,0	0,00	79350	100,00
10887	MACARA CANTILEVER KKC 20	1	86.01	108809,0	4219,18	104590	96,12
10891	MACARA CU BRAȚ DE ROTIRE ȘI CONSOLĂ	1	79.01	2540,0	0,00	2540	100,00
10890	MACARA CU BRAȚ DE ROTIRE ȘI CONSOLĂ	1	88.01	2540,0	912,39	1628	64,08
10893	MACARA STIVUITOR	2	82.01	74710,0	0,00	74710	100,00
10894	MACARA-GRINDĂ Г/П 3тс	1	Jan-87	5600	0	5600	100,00
10897	MACARA STIVUITOR Г/П 2 TC	1	83.01	20000,0	0,00	20000	100,00
10899	MACARA CU BRAȚ ROTITOR HMM 221	2	87.01	5080,0	1120,94	3959	77,93
10903	MACARA STIVUITOR Г/П 1 TC	1	83.01	20000,0	0,00	20000	100,00
10904	STELAJ MECANIC ТСП 300	1	85.01	10200,0	0,00	10200	100,00
10905	STELAJ MECANIC ТСП-4, 74	2	85.01	20400,0	0,00	20400	100,00
10912	MAȘINĂ DE ECHILIBRAT СИП 800	1	79.01	5470,0	0,00	5470	100,00
10913	MACARA STIVUITOR КТО	1	83.01	20000,0	0,00	20000	100,00
10915	Cuptor cu mufă ЧОЛ 1,62,5-1/М1	1	Jan-82	2604	0	2604	100,00
10920	Mașină pentru sfredelire verticală CBA2	1	Jan-83	4650	0	4650	100,00
10929	MACARA-GRINDĂ Г/П 3тс	1	Jan-80	5600	0	5600	100,00
10938	AUTOMAT PENTRU SUDARE ПДГ-513 С ВС -600	1	86.01	4600,0	0,00	4600	100,00
10941	AUTOMAT PENTRU SUDARE ТД-300	1	Jan-86	4200	0	4200	1
10974	MACARA-GRINDĂ Г/П 3 TC	1	79.01	5600,0	0,00	5600	100,00
10984	MACARA DE PODURI Г/П 5 TC	1	86.01	28000,0	4813,4	23187	82,81
10985	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC 3N 510272	1	86.07	28000,0	5495,9	22504	80,37
10986	MACARA-GRINDĂ ELECTRICĂ Г/П 5 TC 3N 1152	1	81.01	5900,0	0,00	5900	100,00
10987	MACARA-GRINDĂ ELECTRICĂ Г/П 5 TC 3N 5863	1	81.01	5900,0	0,00	5900	100,00
10988	Macara-grindă electronică Г/П 3,2тс	1	Jan-81	5900	0,00	5900	100,00
10989	MACARA-GRINDĂ ELECTRICĂ Г/П 3тс 3N 608	1	Jan-84	5600	0,00	5600	100,00
10990	MACARA-GRINDĂ ELECTRICĂ Г/П 3 TC 3 N 607	1	84.01	5600,0	555,6	5044	90,08
11004	MACARA DE PODURI Г/П 5 TC 3N 16150	1	84.12	28200,0	4476,75	23723	84,13
11005	MACARA DE PODURI 3N 14392	1	84.12	28200,0	4476,8	23723	84,13
11006	MACARA DE PODURI 3 N 16004	1	84.12	28600,0	4540,3	24060	84,12
11007	MACARA DE PODURI Г/П 10 TC 3N 49386	1	84.12	28000,0	4445,0	23555	84,13
11008	MACARA DE PODURI 3 N 14611	1	83.12	28200,0	2643,8	25556	90,62
11020	Cuptor electric CHO-7 6,3 10/6-И-1	1	Jan-85	8600	0	8600	100,00
11879	Instalație de testare pentru dezasamblare	1	Jan-91	1267,35	0	1267	100,00
		1		1267,35	0	1267	100,00
11882	Mașină de ascuțit 3Л-631	1	Apr-91	1840	0	1840	100,00
11025	MACARA DE PODURI Г/П 5 TC	1	84.12	28600,0	4540,0	24060	84,13
11032	СТАНОК ТОК.РЕВ. 1 Г 340 П ПДФ 101	1	84.12	16500,0	0,00	16500	100,00
11033	BURGHIU VERTICAL 2 Г 175	1	84.01	14520,0	1080,4	13440	92,56
11035	MACARA CU BRAȚ ROTITOR Г/П 0,5 TC	1	88.02	1800,0	656,3	1144	63,54
11038	MODUL FLEXIBIL DE PRODUCȚIE ГЮ-30410000	1	88.09	68000,0	554,2	67446	99,19
11047	Mașină de tăiat țevile transversal	1	Dec-87	4320	0	4320	100,00
11050	MAȘINĂ AUTOMATĂ DE ȘTANȚARE HBO	1	87.12	10320,2	0,00	10320	100,00
11064	CUPTOR ELECTRIC 1/12,5-0,25	1	87.01	1674,0	0,00	1674	100,00
11196	ПЭВМ "Robotron"1715/1,6	1	Jan-87	1100	0	1100	100,00

11633	Dulap electric pentru copt ЭМ 3П	1	Jan-85	2418	0	2418	100,00
11634	Plită electronică computerizată ПСМ4448	1	Jan-85	4780	0	4780	100,00
11635	Dulap refrigerator ИХ	1	Jan-89	2356	0	2356	100,00
11635	Dulap refrigerator ИХ 0,80	1	Jan-85	2356	0	2356	100,00
11639	Instalație frigorifică ММВ 4С	1	Jan-85	4750	0	4750	100,00
11648	Mașină de amestecat aluatul, cu motor electric ТПП1	1	Jan-85	2120	0	2120	100,00
11636	CAMERĂ FRIGORIFICĂ КХМ- 2601(КОНД.)	1	87.01	5500,0	0,00	5500	100,00
11640	АГРЕГАТ FRIGORIFIC BCЭ-800 (СКЛАД)	1	85.01	1984,0	0,00	1984	100,00
11658	LIFT DE MARE TONAJ ПИ-500	1	83.01	20336,0	0,00	20336	100,00
11682	BLOC DE ALIMENTARE BT-61/5	1	85.01	2658,8	702,74	1956	73,57
11683	INSTALAȚIE DE COMUNICARE OPRATIVĂ УД-20	1	85.01	7840,0	1025,30	6815	86,92
11808	INSTALAȚIE K-125	1	89.01	2860,0	1213,24	1647	57,58
11816	ȘTANȚĂ SEMI/AUTOMATĂ CU DISPOZITIV DE DEBOBINARE	1	91.05	10320,0	2971,4	7349	71,21
11818	INSTALAȚIE DE EROZIUNE ELECTRICĂ 4Л 721 Ф1	1	91.05	35200,0	7596,97	27603	78,42
11820	STRUNG ФТ 11-М	1	91.11	22001,0	6647,91	15353	69,78
11822	TĂIETOR AUTOMAT DE BANDĂ 8A554	1	90.07	21500,0	3860,24	17640	82,05
11824	AUTOMAT PENTRU SUDARE ПДГ-312	1	91.09	4600,0	0,00	4600	100,00
11836	Mașină de sfredelire verticală 2C132	1	Jan-90	10840	0	10840	100,00
11844	CUPTOR CU INDUCȚIE ИЛК-0,4 -С 1	1	89.01	15000,0	0,00	15000	100,00
11845	STRUNG AUTOMAT PENTRU GĂURIRE	1	91.12	8400,0	2026,19	6374	75,88
10848	Strung de filetare 16Б16КП	1	Jan-84	16970	0,00	16970	100,00
11854	MAȘINĂ PROFESIONALĂ DE PROFILAT UPW 25-100	1	89.01	4880,0	2070,27	2810	57,58
11858	STAND DE TESTĂRI HIDRAULICE 1УВЖС МС-761	1	89.01	2980,0	131,7	2848	95,58
11860	MAȘINĂ PENTRU TĂIAT COTM-1	1	91.09	1750,0	1045,63	704	40,25
11861	Stand pentru teste ermetice	1	Apr-91	2045,2	0,00	2045	100,00
11863	STAND PENTRU TESTĂRI ERMETICE ALE VENTILAȚIEI	1	91.02	1320,6	355,2	965	73,10
11881	MAȘINĂ DE ECHILIBRAT 9A 714П	1	91.08	4608,0	2728,42	1880	40,79
11886	MACARA RULANTĂ ELECTRICĂ(MACARA-GRINDĂ)П 3,2 TC	1	89.01	5200,0	2205,89	2994	57,58
11887	MAȘINĂ DE ÎNDOIT ȚEVILE ИВ-3428	1	91.01	3785,0	2097,68	1687	44,58
11898	MAȘINĂ PENTRU USCAREA CERCURILOR DE POLIZARE	1	91.03	1089,0	481,45	608	55,79
11899	MAȘINĂ PENTRU ÎNDOIREA COLACILOR FLEXIBILI DIN ARAMĂ	1	89.01	4250,0	85,90	4164	97,98
11901	STAND PENTRU TESTĂRI ФХ-9Х2	1	91.01	1100,0	286,0	814	74,00
11915	DULAP DE TIRAJ ИУВ-1	1	89.01	2666,0	0,00	2666	100,00
11921	ECHIPAMENT DE SUDARE УДГ-50	1	89.01	4600,0	0,00	4600	100,00
11922	ECHIPAMENT DE SUDARE МКП 1401	1	89.01	4600,0	0,00	4600	100,00
11927	MAȘINĂ DE ASCUȚIT ЗЛ634	1	91.01	2500,0	1385,53	1114	44,58
11937	* MAȘINĂ DE ȘLEFUIRE ȘI POLIZARE PE 2 PĂRȚI 3В 853	2	90.01	8540,0	2089,0	6451	75,54
11938	MAȘINĂ PENTRU ÎNDOIREA COLACILOR DIN OȚEL	1	90.01	4700,0	1002,9	3697	78,66
11950	INSTALAȚIE PENTRU SUDARE УДГ 501	1	82.01	1472,0	0,00	1472	100,00
12109	Dulap refrigerator ИХ 0,80	1	Jan-89	1517,85	0,00	1518	100,00
12110	MAȘINĂ UNIVERSALĂ	1	90.01	2840,0	0,00	2840	100,00
12115	АПАРАТ DE CAFEА КК-119	1	90.01	1150,0	0,00	1150	100,00
12117	VITRINĂ FRIGORIFICĂ ПВХС-192061	2	90.01	6240,0	0,00	6240	100,00
12119	CAMERĂ FRIGORIFICĂ КХС-2	1	91.01	4500,0	487,89	4012	89,16
12223	АПАРАТ PENTRU SUDARE А-1230 С ВДГ-303	1	97.06	8326,8	3330,7	4996	60,00
12233	Macara-grindă electrică 3 тс	1	Oct-09	3358,3	3358,3	0	0,00
12161	TELEFAX ПФ 505	1	92.01	4500,0	981,97	3518	78,18
12177	INSTALAȚIE PENTRU ELECTROLIZĂ "ЭФЕКТ"	1	93.09	2100,0	672,00	1428	68,00
12193	VIDEOPLAYER 11702 VIDEOCOP VCP-P-1 E	1	94.01	1200,0	568,01	632	52,67
12218	АГРЕГАТ DE ASPIRARE A PRAFULUI	1	97.06	3350,0	1704,69	1645	49,11
12219	АГРЕГАТ DE ASPIRARE A PRAFULUI	2	97.06	6700,0	3157,38	3543	52,87

	TOTAL	292		4807276	186440	4620836	
	3. Aparate și instalații de măsurare, reglare și utilaj de laborator						
10029	CÂNTAR AUTOMAT APC-30	1	79.01	2979,3	0,00	2979	100,00
11155	SPECTROFOTOMETRU ФСПА-4	1	85.01	2556,6	0,00	2557	100,00
	TOTAL	2		5535,9	0,00	5536	
	4. Tehnica de calcul						
12205	ЭВМ AT486/ДХ33	1	Apr-95	6149,52	0	6150	100,00
12206	Monitor "Bridge"	1	Apr-94	1073,6	0	1074	100,00
12212	ЭВМ AT486/ДХ2-80	1	May-96	5302,74	0	5303	100,00
12229	FAX	1	12.2005.	1816,67	0	1817	100,00
12230	Computer Celeron	1	2006.03	4880,98	0	4881	100,00
12231	Imprimantă, copiator, scanner	1	2006.03	2689,75	0	2690	100,00
12232	Computer	1	2006.09	5333,33	474,5	4859	91,10
		7		27247	475	26772	
	TOTAL pe grupa IV :	322	-	5293379	202260	5091118	
	5. Alte mașini și utilaj						
	Inventar						
12211	Complet "Veronica"	1	Mar-96	1519,5	0	1519,5	
11626	Set de mobilă "Casa mare"	1	Jan-86	1805	0	1805	
		1		1805	-	1805	
11627	Set de mobilă "Casa mare"	1	Jan-88	1942,5	-	1943	
11628	Set de mobilă "Cabinet"	1	Jan-88	2612,5	-	2613	
12228	Fotoliu	1	May-05	1471,5	0	1471,5	
12091	Container de 20 picioare	1	Jan-90	1644	256,28	1387,72	
11414	Vagon uniseccionat	1	Jan-90	2160	168,36	1991,64	
11457	Cabina maistrului	1	Jan-85	3762,5	0	3762,5	
11386	Cabina maistrului	1	May-85	3762,5	0	3762,5	
11835	Set de forme de turnat	1	Jan-89	25540	1512	24028	
12201	Forma de turnare pentru capacele coloanei de gaz	1	Dec-92	4690	264	4426	
12202	Forma de turnare pentru carcasa coloanei de gaz	1	Dec-92	4690	300	4390	
12208	Forma de turnat M/Plastica 9031	1	Mar-96	6710	3869,43	2840,57	
12209	Forma de turnat M/Plastica 9057	1	Mar-96	5040	2906,4	2133,6	
	TOTAL pe alte mașini și utilaje	15		69155	9276	59879	

Anexa 2 Utilajele aflate in locațiune

Întreprinderea	Nr.	Denumirea utilajului	Număr unități	Anul punerii în funcțiune	Valoarea inițială, mii lei
Vaiur Mercur SRL	1	Rețele de distribuire 0,4 kw	1	1983	8266
	2	Presa КД	1	1983	30857
	3	Macara Г/П 3 tone	1	1987	5600
	4	Mașină-unealtă p/t găurire 2C-132	1	1990	10840
Total			4		47297
Livcon Trans SRL	1	Mașină-unealtă universală 676П	1	1979	10000
	2	Presa combinată C229 A	1	1985	4526
	3	Strung de filetat 16 K 20 ПФ 1	1	1978	24000
	4	Mașină-unealtă p/t găurire 2H-135	1	1988	10038
	5	Mașină-unealtă p/t găurire 2M-112	1	1987	1500
	6	Mașină-unealtă p/t șlefuit 3 Б 633	1	1980	2340
	7	Utilaj de sudat	1	1990	4600
	8	Mașină-unealtă 87256	1	1982	5648
	9	Mașină-unealtă pentru tăierea țevilor sub unghi	1	1987	4320
	10	Cuptor 1.6x2.5-1/M1 Mr/2	1	1982	2604
Total			10		69574
Debut-Gama SRL	1	Macara Г/П 5 tone	1	1978	28500
Total			1		28500
Servocar SRL	1	Semiremorcă ОДА3 9370	1	1987	8625
	2	KAMA3 5410	1	1987	57800
	3	Semiremorcă ОДА3 9370	1	1991	8625
	4	Semiremorcă ОДА3 9370	1	1991	8625
	5	KAMAZ 55102	1	1989	57800
	6	KAMAZ 5410	1	1990	57800
	7	KAMAZ 5410	1	1990	57800
	8	KAMAZ 5410	1	1991	57800
	9	KAMAZ 5410	1	1991	57800
	10	Macara Г/П 1 T	1	1980	1625
Total			10		374300
Electrobobina SRL	1	Aparat pentru depănare TT-20	1	1988	2080
	2	Stand pentru balansare	1	1987	2303
	3	Utilaj de sudat BC 300 C A-547 6	1	1986	3596
	4	Aparat pentru depănare 5214 ACPH	1	1981	2290
	5	Cuptor electric CHO 7 6,3 10/6 И 1	1	1985	8600
	6	Utilaj pentru încercări	2	1991	2535
	7	Utilaj 3Л-631	1	1991	1840
Total			8		23244
Service-Frig SRL	1	Utilaj pentru îndoirea tăvilor BMC-23B	1	1977	2590
	2	Utilaj pentru îndoire	1	1986	4204
	3	Utilaj pentru îndoirea tăvilor Г CTM 21 M	1	1981	3500
	4	Utilaj pentru tăiat ПО 23202	1	1987	3080
Total			4		13374
Noi-Bejenari ÎI	1	Macara Г/П 3 tone	1	1981	5900
Total			1		5900
GISS SRL	1	Utilaj pentru presare C 229 A	1	1985	4526
	2	Macara Г/П 5 tone	1	1978	28200
	3	Utilaj pentru șlefuit 3 Г 71 M	1	1980	21000
Total			3		53726
Frigomaș SRL	1	Macara Г/П 5 tone	1	1978	28200
	2	Utilaj de sudat ПДГ 508 C БДУ	1	1990	4300
	3	Utilaj pentru șlefuit 3Б 634	1	1984	2500
	4	Stand pentru încercări (ermeticitate)	1	1991	2045
Total			4		37045
Barbos Iacob ÎI	1	Strung de filetat 1 A 64	1	1982	28600
Total			1		29600
Italprod SRL	1	Macara Г/П 3 tone	1	1979	5600
Total			1		5600
Feralumin SRL	1	Macara Г/П 10 tone	1	1984	28200
	2	Macara Г/П 10 tone	1	1984	28000
	3	Macara Г/П 5 tone	1	1984	28000
Total			3		84200
Divalconi SRL	1	Macara Г/П 10 tone	1	1984	28500
	2	Macara Г/П 5 tone	1	1984	28200
Total			2		56700

Anexa 3. Deviz de cheltuieli pentru reparații capitale și renovarea infrastructurii

Deviz general în valoare: 321 075 mii lei
Inclusiv sumele recuperabile: 0,000 mii lei

DEVIZ GENERAL

Reconstrucția imobilelor și construcțiilor întreprinderii S.A.„CAAN” Strășeni

Întocmit în prețuri curente: trimestrul IV anul 2010

№d/o	№ deviz	Denumirea capitolelor de cheltuieli, obiectelor	Valoarea, mii lei				Valoarea totală, mii lei
			Lucrări de construcție	Lucrări de montaj	Utilaj, mobilă, inventar	alte lucrări	
1	2	3	4	5	6	7	8
Capitolul 1		Pregătirea terenului pentru construirea obiectului					
		Total Capitol 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitolul 2		Obiecte investiții de bază					
1		Bloc de producere Nr. 1	78 310,00				78 310,00
2		Bloc de producere Nr. 2	22 740,00				22 740,00
3		Bloc de producere Nr. 3	9 821,00				9 821,00
4		Blocul sanitar	37 600,00				37 600,00
5		Blocul administrativ	77 200,00				77 200,00
6		Cantina	13 700,00				13 700,00
7		Sisteme de încălzire		550,00	1 900,00		2 450,00
		Total Capitol 2	239 371,00	550,00	1 900,00	0,00	241 821,00
Capitolul 3		Obiecte auxiliare și de deservire					
		Total Capitol 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitolul 4		Obiecte energetice					
		Total Capitol 4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitolul 5		Obiecte de comunicații și transport					0,00
		Drumurile interioare – 2 km	3 160,00				3 160,00
		Drumul de acces - 0,8 km	2 100,00				2 100,00
		Drumul local - 1,7 km	2 860,00				2 860,00
		Total Capitol 5	8 120,00	0,00	0,00	0,00	8 120,00
Capitolul 6		Construcții ingineresti si rețele exterioare (apă, canalizare, termice, gaze)					
		Rețelele de alimentare cu apă	430,00				430,00
		Rețelele de canalizare	390,00				390,00
		Rețelele de alimentare cu gaze	400,00				400,00
		Total Capitol 6	400,00	0,00	0,00	0,00	400,00
Capitolul 7		Amenajarea teritoriului și spații verzi					
		Total Capitol 7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Total Capitol 1-7	247 891,00	550,00	1 900,00	0,00	250 341,00

Capitolul 8	Organizarea de șantier					
NCML 01.03.01 4.1. an. 1 pag.5	Clădiri și edificii provizorii k=1,4*0,8=1,12%					0,00
	Total Capitol 8	0,00	0,00			0,00
	inclusiv suma de rambursare	0,00	0,00			0,00
	Total Capitol 1-8	247 891,00	550,00	1 900,00	0,00	250 341,00
	inclusiv suma de rambursare	0,00	0,00			0,00
Capitolul 9	Alte cheltuieli					
NCML 01.04-2001 an.A pag.5	Cheltuieli suplimentare la realizarea lucrărilor de construcții - montaj pe timp friguro 0,8%	1 983,13	4,40			1 987,53
CPL 01.01.01. an.B pag.31; calcul.	Plata pentru energie electrică	2 181,44	4,84			2 186,28
	Total Capitol 9	4 164,57	9,24	0,00	0,00	4 173,81
	Total Capitol 1-9	252 055,57	559,24	1 900,00	0,00	254 514,81
	Suma de rambursare inclusiv obiecte temporare	0,00	0,00			0,00
Capitolul 10	Întreținerea direcției (supravegherea tehnică)					
CPL 01.01.01. an.C pag.31.	Supravegherea tehnică - 1,0%				2 545,15	2 545,15
	Total Capitol 10				2 545,15	2 545,15
Capitolul 11	Pregătirea personalului de exploatare				0,00	0,00
	Total Capitol 11				0,00	0,00
Capitolul 12	Lucrări de proiectări, prospectări, controlul de autor					
Contract	Lucrări de proiectare					3 610,00
Min.Ecol.RM 1306-01-07 din 13.06.03 p.2	Efectuarea controlului de autor					0,00
Min.Ecol.RM 1306-01-07 din 13.06.03 p.1 aliniat 5	Efectuarea expertizei					361,00
	Total Capitol 12					3 971,00
	Total Capitol 1-12	252 055,57	559,24	1 900,00	2 545,15	261 030,96
	inclusiv suma de rambursare	0,00	0,00			0,00
CPL 01.01.01. p.6 11 pag 17	Rezerva de mijloace pentru cheltuieli neprevăzute 2%	5 041,11	11,18	38,00	50,90	5 220,62
	Total inclusiv rezerva	257 096,68	570,42	1 938,00	2 596,05	266 251,58
CPL 01.01.01. p.6.12 pag 17	Defalcările în fondul bazei normative în construcții 0,5%	1 285,48	2,85	9,69	12,98	1 311,01
	Total inc. BNC	258 382,16	573,28	1 947,69	2 609,03	267 562,58
	Taxa pe valoare adăugată 20%	51 676,43	114,66	389,54	521,81	53 512,52
	Total inc. TVA	310 058,60	687,93	2 337,23	3 130,84	321 075
	inclusiv suma de rambursare	0,00	0,00			0,00
Total inc. BNC		258 382,16	573,28	1 947,69	2 609,03	267 562,58
Taxa pe valoare adăugată 20%		51 676,43	114,66	389,54	521,81	53 512,52
Total inc. TVA		310 058,60	687,93	2 337,23	3 130,84	321 075
inclusiv suma de rambursare		0,00	0,00			0,00

Anexa 4. Structura investiției

Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial

Anexa 6. Venituri din darea în locațiune a spațiilor disponibile

Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)

Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)

Anexa 9. Fluxul de numerar prognozat

Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Anexa 12. Calculul eficienței investiției

Anexa 13. Indicatorii financiari

Anexa 14. Calculul Uzurii

Anexa 4. Structura investiției

Articole de investiție	Dimensiuni (LxlxH metri)	Suprafața (m.p.)	Volum (m.cub)	Capacitate (tone)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	144x100x10,8	14 400	155 520	30 000	€9 000 000
utilaje frigorifice					€5 400 000
mașini frigorifice					€3 600 000
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	144x70x10,8	10 080	108 864		€3 265 920
utilaje pentru casa de ambalare					€1 959 552
mașini de ambalare					€1 306 368
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)					€1 111 247
Investiția în repararea imobilelor		50 020			€14 217 109
Total, suma					€ 27 594 276
Total, %					100%

Curs Eur = 16,00

Curs Usd = 12,00

Anexa 4. Structura investiției

Etapă 1 - 2011 primăvara-vara

Articole de investiție	Dimensiuni (LxlxH metri)	Suprafața (m.p.)	Volum (m.cub)	Capacitate (tone)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	144x50x10,8	7 200	77 760	15 000	€4 500 000
<i>utilaje frigorifice</i>					<i>€2 700 000</i>
<i>mașini frigorifice</i>					<i>€1 800 000</i>
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	144x35x10,8	5 040	54 432		€1 632 960
<i>utilaje pentru casa de ambalare</i>					<i>€979 776</i>
<i>mașini de ambalare</i>					<i>€653 184</i>
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)					€722 311
Investiția în repararea imobilelor		62 260			€9 241 121
Total, suma					€ 16 096 392
Total, %					100%

Anexa 4. Structura investiției

Etapa 2 - 2012 primăvara-vara

Articole de investiție	Dimensiuni (LxIxH metri)	Suprafața (m.p.)	Volum (m.cub)	Capacitate (tone)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	144x50x10,8	7 200	77 760	15 000	€4 500 000
<i>utilaje frigorifice</i>					€2 700 000
<i>mașini frigorifice</i>					€1 800 000
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	144x35x10,8	5 040	54 432		€1 632 960
<i>utilaje pentru casa de ambalare</i>					€979 776
<i>mașini de ambalare</i>					€653 184
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)					€388 936
Investiția în repararea imobilelor		62 260			€4 975 988
Total, suma					€ 11 497 885
Total, %					100%

Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Volum total disponibil	15 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone
Prețul per kg serv. păstrare (lei/lună)	0,30 lei/kg/luna	0,32 lei/kg/luna	0,33 lei/kg/luna	0,35 lei/kg/luna	0,36 lei/kg/luna	0,38 lei/kg/luna
Prețul per kg (sortare-ambalare) (lei/kg)	0,50 lei/kg	0,55 lei/kg	0,60 lei/kg	0,63 lei/kg	0,66 lei/kg	0,69 lei/kg

Planul valoric de realizare pentru anul 2011

	ian	feb	mar	apr	mai	iun
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Venit din ser. Depozit	0	0	0	0	0	0
venit din ser. Sort.Ambalare	0	0	0	0	0	0
Total	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2012

	ian	feb	mar	apr	mai	iun
	70%	55%	35%	0%	0%	10%
Venit din ser. Depozit	3 150 000	2 475 000	1 575 000	0	0	472 500
venit din ser. Sort.Ambalare	1 125 000	1 125 000	1 500 000	2 625 000	0	0
Total	4 275 000 lei	3 600 000 lei	3 075 000 lei	2 625 000 lei	0 lei	472 500 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2013

	ian	feb	mar	apr	mai	iun
	70%	55%	35%	0%	0%	10%
Venit din ser. Depozit	6 945 750	5 457 375	3 472 875	0	0	992 250
venit din ser. Sort.Ambalare	2 475 000	2 475 000	3 300 000	5 775 000	0	0
Total	9 420 750 lei	7 932 375 lei	6 772 875 lei	5 775 000 lei	0 lei	992 250 lei

Venituri	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Servicii depozitare	20 250 000	51 933 938	64 992 375	68 241 994	71 654 093	75 236 798
Servicii sortare ambalare	1 125 000	12 562 500	24 825 000	26 066 250	27 369 563	28 738 041
Total	21 375 000 lei	64 496 438 lei	89 817 375 lei	94 308 244 lei	99 023 656 lei	103 974 839 lei

Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial

	2017	2018	2019	2020
Volum total disponibil	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone
Prețul per kg serv. păstrare (lei/lună)	0,40 lei/kg/luna	0,42 lei/kg/luna	0,44 lei/kg/luna	0,47 lei/kg/luna
Prețul per kg (sortare-ambalare) (lei/kg)	0,73 lei/kg	0,77 lei/kg	0,80 lei/kg	0,84 lei/kg

Planul valoric de realizare pentru anul 2011							
	iul	aug	sep	oct	nov	dec	Total
	0%	70%	100%	100%	95%	85%	0%
Venit din ser. Depozit	0	3 150 000	4 500 000	4 500 000	4 275 000	3 825 000	20 250 000
venit din ser. Sort.Ambalare	0	0	0	0	375 000	750 000	1 125 000
Total	0 lei	3 150 000 lei	4 500 000 lei	4 500 000 lei	4 650 000 lei	4 575 000 lei	21 375 000 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2012							
	iul	aug	sep	oct	nov	dec	Total
	35%	70%	100%	100%	95%	85%	0%
Venit din ser. Depozit	1 736 438	6 615 000	9 450 000	9 450 000	8 977 500	8 032 500	51 933 938
venit din ser. Sort.Ambalare	825 000	2 887 500	0	0	825 000	1 650 000	12 562 500
Total	2 561 438 lei	9 502 500 lei	9 450 000 lei	9 450 000 lei	9 802 500 lei	9 682 500 lei	64 496 438 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2013							
	iul	aug	sep	oct	nov	dec	Total
	35%	70%	100%	100%	95%	85%	0%
Venit din ser. Depozit	3 472 875	6 945 750	9 922 500	9 922 500	9 426 375	8 434 125	64 992 375
venit din ser. Sort.Ambalare	1 800 000	6 300 000	0	0	900 000	1 800 000	24 825 000
Total	5 272 875 lei	13 245 750 lei	9 922 500 lei	9 922 500 lei	10 326 375 lei	10 234 125 lei	89 817 375 lei

Venituri	2017	2018	2019	2020
Servicii depozitare	78 998 638	82 948 570	87 095 998	91 450 798
Servicii sortare ambalare	30 174 943	31 683 690	33 267 874	34 931 268
Total	109 173 581 lei	114 632 260 lei	120 363 873 lei	126 382 066 lei

Anexa 6. Venituri din arenda spațiilor disponibile

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Suprafața ocupată rezidenți actuali	17 713	17 713	17 713	17 713	17 713	17 713
preț locațiune rezidenți actuali	127,40 lei/m.p.	250,00 lei/m.p.	262,50 lei/m.p.	275,63 lei/m.p.	289,41 lei/m.p.	303,88 lei/m.p.
Venituri totale anual	2 256 636 lei	4 428 250 lei	4 649 663 lei	4 882 146 lei	5 126 253 lei	5 382 566 lei
Suprafața arendă rezidenți noi	31 034	12 414	31 034	31 034	31 034	31 034
preț locațiune rezidenți noi		300,00 lei/m.p.	315,00 lei/m.p.	330,75 lei/m.p.	347,29 lei/m.p.	364,65 lei/m.p.
Venituri totale anual		3 724 080 lei	9 775 710 lei	10 264 496 lei	10 777 720 lei	11 316 606 lei
Total		8 152 330 lei	14 425 373 lei	15 146 641 lei	15 903 973 lei	16 699 172 lei

Anexa 6. Venituri din arenda spațiilor disponibile

	2016	2017	2018	2019	2020
Suprafața ocupată rezidenți actuali	17 713	17 713	17 713	17 713	17 713
preț locațiune rezidenți actuali	319,07 lei/m.p.	335,02 lei/m.p.	351,78 lei/m.p.	369,36 lei/m.p.	387,83 lei/m.p.
Venituri totale anual	5 651 694 lei	5 934 279 lei	6 230 992 lei	6 542 542 lei	6 869 669 lei
Suprafața arendă rezidenți noi	31 034	31 034	31 034	31 034	31 034
preț locațiune rezidenți noi	382,88 lei/m.p.	402,03 lei/m.p.	422,13 lei/m.p.	443,24 lei/m.p.	465,40 lei/m.p.
Venituri totale anual	11 882 437 lei	12 476 558 lei	13 100 386 lei	13 755 406 lei	14 443 176 lei
Total	17 534 130 lei	18 410 837 lei	19 331 379 lei	20 297 948 lei	21 312 845 lei

Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)

Venituri operaționale	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Venituri din locațiunea spațiilor disponibile, inclusiv	8 152 330	14 425 373	15 146 641	15 903 973	16 699 172
- rezidenți actuali	4 428 250	4 649 663	4 882 146	5 126 253	5 382 566
- rezidenți noi	3 724 080	9 775 710	10 264 496	10 777 720	11 316 606
2. Venituri din locațiunea frigiderului	20 250 000	51 933 938	64 992 375	68 241 994	71 654 093
3. Venituri din funcționarea casei de ambalare	1 125 000	12 562 500	24 825 000	26 066 250	27 369 563
4. Venituri din servicii de consultanță	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326
Total	29 677 330	79 079 310	105 129 391	110 385 861	115 905 154
TVA din VÂNZĂRI	4 946 222	13 179 885	17 521 565	18 397 643	19 317 526
Vânzări nete	24 731 108	65 899 425	87 607 826	91 988 217	96 587 628

Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)

Venituri operaționale	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Venituri din locațiunea spațiilor disponibile, inclusiv	17 534 130	18 410 837	19 331 379	20 297 948	21 312 845
- rezidenți actuali	5 651 694	5 934 279	6 230 992	6 542 542	6 869 669
- rezidenți noi	11 882 437	12 476 558	13 100 386	13 755 406	14 443 176
2. Venituri din locațiunea frigiderului	75 236 798	78 998 638	82 948 570	87 095 998	91 450 798
3. Venituri din funcționarea casei de ambalare	28 738 041	30 174 943	31 683 690	33 267 874	34 931 268
4. Venituri din servicii de consultanță	191 442	201 014	211 065	221 618	232 699
Total	121 700 411	127 785 432	134 174 704	140 883 439	147 927 611
	0	0%	0%	0%	0%
TVA din VÂNZĂRI	20 283 402	21 297 572	22 362 451	23 480 573	24 654 602
Vânzări nete	101 417 010	106 487 860	111 812 253	117 402 866	123 273 009

Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)

Consumuri directe	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Consumuri de materiale	45 000	47 250	49 613	52 093	54 698
Energie electrică	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775
Remunerarea muncii	360 000	378 000	396 900	416 745	437 582
Alte cheltuieli	5 000	5 250	5 513	5 788	6 078
<i>subtotal</i>	<i>460 000</i>	<i>483 000</i>	<i>507 150</i>	<i>532 508</i>	<i>559 133</i>
Total Consumuri Directe	460 000	483 000	507 150	532 508	559 133

Consumuri indirecte	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe (reparații)	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Uzura mijloacelor fixe	4 093 056	12 924 519	30 461 711	30 461 711	30 461 711
<i>subtotal</i>	<i>5 093 056</i>	<i>13 974 519</i>	<i>31 564 211</i>	<i>31 619 336</i>	<i>31 677 217</i>
Total Consumuri Indirecte	5 093 056	13 974 519	31 564 211	31 619 336	31 677 217

Cheltuielile perioadei de gestiune	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Cheltuieli comerciale					
Cheltuieli de marketing, promovare	70 000	73 500	77 175	81 034	85 085
Alte cheltuieli comerciale	10 000	10 500	11 025	11 576	12 155
<i>subtotal</i>	<i>80 000</i>	<i>84 000</i>	<i>88 200</i>	<i>92 610</i>	<i>97 241</i>
2. Cheltuielile generale și administrative					
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 260 000	1 323 000	1 389 150	1 458 608	1 531 538
Cheltuieli de transportare	130 000	136 500	143 325	150 491	158 016
Cheltuieli bancare și telefonice	60 000	63 000	66 150	69 458	72 930
Întreținerea blocurilor administrative	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310
Impozite si taxe	51 000	53 550	56 228	59 039	61 991
Alte cheltuieli generale și administrative	70 000	73 500	77 175	81 034	85 085
<i>subtotal</i>	<i>1 591 000</i>	<i>1 670 550</i>	<i>1 754 078</i>	<i>1 841 781</i>	<i>1 933 870</i>
3. Alte Cheltuieli operaționale					
Dobânzi	0	0	14 000 000	11 200 000	8 400 000
Alte cheltuieli operaționale	30 000	31 500	33 075	34 729	36 465
<i>subtotal</i>	<i>30 000</i>	<i>31 500</i>	<i>14 033 075</i>	<i>11 234 729</i>	<i>8 436 465</i>
Total Cheltuieli Operaționale	1 701 000	1 786 050	15 875 353	13 169 120	10 467 576
Total Cheltuieli	7 254 056	16 243 569	47 946 713	45 320 964	42 703 926

Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)

Consumuri directe	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Consumuri de materiale	57 433	60 304	63 320	66 485	69 810
Energie electrică	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566
Remunerarea muncii	459 461	482 434	506 556	531 884	558 478
Alte cheltuieli	6 381	6 700	7 036	7 387	7 757
<i>subtotal</i>	<i>587 090</i>	<i>616 444</i>	<i>647 266</i>	<i>679 630</i>	<i>713 611</i>
Total Consumuri Directe	587 090	616 444	647 266	679 630	713 611

Consumuri indirecte	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe (reparații)	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328
Uzura mijloacelor fixe	30 461 711	30 461 711	30 461 711	30 461 711	30 461 711
<i>subtotal</i>	<i>31 737 992</i>	<i>31 801 807</i>	<i>31 868 811</i>	<i>31 939 166</i>	<i>32 013 039</i>
Total Consumuri Indirecte	31 737 992	31 801 807	31 868 811	31 939 166	32 013 039

Cheltuielile perioadei de gestiune	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Cheltuieli comerciale					
Cheltuieli de marketing, promovare	89 340	93 807	98 497	103 422	108 593
Alte cheltuieli comerciale	12 763	13 401	14 071	14 775	15 513
<i>subtotal</i>	<i>102 103</i>	<i>107 208</i>	<i>112 568</i>	<i>118 196</i>	<i>124 106</i>
2. Cheltuielile generale și administrative					
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 608 115	1 688 521	1 772 947	1 861 594	1 954 674
Cheltuieli de transportare	165 917	174 212	182 923	192 069	201 673
Cheltuieli bancare și telefonice	76 577	80 406	84 426	88 647	93 080
Întreținerea blocurilor administrative	25 526	26 802	28 142	29 549	31 027
Impozite și taxe	65 090	68 345	71 762	75 350	79 118
Alte cheltuieli generale și administrative	89 340	93 807	98 497	103 422	108 593
<i>subtotal</i>	<i>2 030 564</i>	<i>2 132 092</i>	<i>2 238 697</i>	<i>2 350 632</i>	<i>2 468 163</i>
3. Alte Cheltuieli operaționale					
Dobânzi	5 600 000	2 800 000	0	0	0
Alte cheltuieli operaționale	38 288	40 203	42 213	44 324	46 540
<i>subtotal</i>	<i>5 638 288</i>	<i>2 840 203</i>	<i>42 213</i>	<i>44 324</i>	<i>46 540</i>
Total Cheltuieli Operaționale	7 770 955	5 079 503	2 393 478	2 513 152	2 638 809
Total Cheltuieli	40 096 037	37 497 753	34 909 555	35 131 948	35 365 459

Anexa 9. Fluxul de numerar prognozat

	Total 2009	Total 2010	Total 2011	Total 2012	Total 2013	Total 2014	Total 2015
I Activitatea operațională							
A Încasări bănești							
Încasări bănești din vânzări	1 689 483	2 046 935	28 193 464	76 609 211	103 904 985	110 335 251	115 917 015
<i>Încasări din locațiunea imobilelor</i>			7 744 714	13 704 104	14 389 309	15 108 775	15 864 213
<i>Încasări din locațiunea frigiderului</i>			19 237 500	49 337 241	61 742 756	64 829 894	68 071 389
<i>Încasări din activitatea casei de ambalare</i>			1 068 750	11 934 375	23 583 750	24 762 938	26 001 084
<i>Încasări din activitatea de consultanță</i>			142 500	149 625	157 106	164 962	173 210
<i>Încasări din creanțe</i>				1 483 867	4 032 064	5 468 683	5 807 118
Alte încasări ale mijloacelor bănești	61 642	64 640					
Total încasări	1 751 125	2 111 575	28 193 464	76 609 211	103 904 985	110 335 251	115 917 015
B Plăți bănești							
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor	461 616	556 635	1 490 000	1 564 500	1 642 725	1 724 861	1 811 104
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale	960 750	992 864	1 620 000	1 701 000	1 786 050	1 875 353	1 969 120
Plata dobânzilor	-	-	-	-	14 000 000	11 200 000	8 400 000
Plata impozitului pe venit				4 991 661	3 993 490	4 695 473	5 418 555
Alte plăți (inclusiv TVA)	498 825	601 503	4 501 577	12 561 002	17 099 938	18 160 771	19 079 643
<i>Impozite</i>			51 000	53 550	56 228	59 039	61 991
<i>TVA spre achitare</i>			4 450 577	12 507 452	17 043 710	18 101 732	19 017 652
<i>Alte plăți</i>	498 825	601 503					
Total plăți	1 921 191	2 151 001	7 611 577	20 818 162	38 522 203	37 656 457	36 678 422
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	(170 066)	(39 426)	20 581 886	55 791 049	65 382 783	72 678 794	79 238 592
C Activitatea de investiții							
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung	30 333	37 380					
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung	-	-	257 542 265	183 966 155	-	-	-
<i>Plăți privind construcția frigiderului</i>			72 000 000	72 000 000			
<i>Plăți privind construcția casei de ambalare</i>			26 127 360	26 127 360			
<i>Plăți privind crearea infrastructurii</i>			11 556 968	6 222 983			
<i>Plăți privind reparația imobilelor</i>			147 857 937	79 615 812			
Dobânzi încasate							
Dividende încasate							
Alte încasări (plăți) ale mijloacelor bănești							
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	30 333	37 380	(257 542 265)	(183 966 155)	-	-	-
D Activitatea financiară							
Încasări sub formă de credite și împrumuturi	-	-	-	140 000 000	-	-	-
Încasări bănești din emisiunea acțiunilor proprii			245 000 000				
Alte încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total	-	-	245 000 000	140 000 000	-	-	-
E Plăți bănești privind creditele și împrumuturile	-	-	-	-	28 000 000	28 000 000	28 000 000
Plata dividendelor					17 970 705	21 129 629	24 383 499
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii							
Alte plăți de mijloace bănești							
Sub-total	-	-	-	-	45 970 705	49 129 629	52 383 499
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	-	-	245 000 000	140 000 000	(45 970 705)	(49 129 629)	(52 383 499)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMICOFINANCIARĂ	(139 733)	(2 046)	8 039 621	11 824 894	19 412 078	23 549 165	26 855 094
Încasări (plăți) excepționale ale mijloacelor bănești							
H Flux net total	(139 733)	(2 046)	8 039 621	11 824 894	19 412 078	23 549 165	26 855 094
Diferențe pozitive (negative) din schimb valutar							
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	150 985	11 252	9 206	8 048 827	19 873 720	39 285 798	62 834 963
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune	11 252	9 206	8 048 827	19 873 720	39 285 798	62 834 963	89 690 057

Anexa 9. Fluxul de numerar prognozat

	Total	Total	Total	Total	Total
	2016	2017	2018	2019	2020
I Activitatea operațională	-	-	-	-	-
A Încasări bănești					
Încasări bănești din vânzări	121 716 286	127 802 281	134 192 404	140 902 025	147 947 126
Încasări din locațiunea imobilelor	16 657 424	17 490 295	18 364 810	19 283 050	20 247 203
Încasări din locațiunea frigiderului	71 474 958	75 048 706	78 801 141	82 741 198	86 878 258
Încasări din activitatea casei de ambalare	27 301 139	28 666 196	30 099 505	31 604 481	33 184 705
Încasări din activitatea de consultanță	181 870	190 964	200 512	210 537	221 064
Încasări din creanțe	6 100 896	6 406 120	6 726 436	7 062 758	7 415 896
Alte încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
Total încasări	121 716 286	127 802 281	134 192 404	140 902 025	147 947 126
B Plăți bănești					
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor	1 901 660	1 996 743	2 096 580	2 201 409	2 311 479
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale	2 067 576	2 170 955	2 279 503	2 393 478	2 513 152
Plata dobânzilor	5 600 000	2 800 000	-	-	-
Plata impozitului pe venit	6 163 792	6 932 290	7 725 213	8 263 782	8 829 280
Alte plăți (inclusiv TVA)	20 034 195	21 035 935	22 087 733	23 192 120	24 351 726
Impozite	65 090	68 345	71 762	75 350	79 118
TVA spre achitare	19 969 104	20 967 590	22 015 971	23 116 769	24 272 608
Alte plăți	-	-	-	-	-
Total plăți	35 767 222	34 935 922	34 189 028	36 050 788	38 005 636
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	85 949 064	92 866 359	100 003 376	104 851 237	109 941 490
C Activitatea de investiții					
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-
Plăți privind construcția frigiderului	-	-	-	-	-
Plăți privind construcția casei de ambalare	-	-	-	-	-
Plăți privind crearea infrastructurii	-	-	-	-	-
Plăți privind reparația imobilelor	-	-	-	-	-
Dobânzi încasate	-	-	-	-	-
Dividende încasate	-	-	-	-	-
Alte încasări (plăți) ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	-	-	-	-	-
D Activitatea financiară					
Încasări sub formă de credite și împrumuturi	-	-	-	-	-
Încasări bănești din emisiunea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-
Alte încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
Sub-total	-	-	-	-	-
E					
Plăți bănești privind creditele și împrumuturile	28 000 000	28 000 000	-	-	-
Plata dividendelor	27 737 062	31 195 304	34 763 457	37 187 019	39 731 758
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-
Alte plăți de mijloace bănești	-	-	-	-	-
Sub-total	55 737 062	59 195 304	34 763 457	37 187 019	39 731 758
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	(55 737 062)	(59 195 304)	(34 763 457)	(37 187 019)	(39 731 758)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ	30 212 002	33 671 055	65 239 919	67 664 218	70 209 732
Încasări (plăți) excepționale ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
H Flux net total	30 212 002	33 671 055	65 239 919	67 664 218	70 209 732
Diferențe pozitive (negative) din schimb valutar	-	-	-	-	-
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	89 690 057	119 902 059	153 573 114	218 813 033	286 477 251
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune	119 902 059	153 573 114	218 813 033	286 477 251	356 686 983

Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate

Indicatorii	Cod. rând	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1. Vânzări nete	01	1 966 966	2 154 668	24 731 108	65 899 425	87 607 826	91 988 217
2. Costul vânzărilor	02	927 912	1 012 694	5 369 723	14 265 019	31 869 236	31 939 612
3. Profit brut (pierdere globală)	03	1 039 054	1 141 974	19 361 385	51 634 406	55 738 590	60 048 605
4. Alte venituri operaționale	04	15 874	17 307				
5. Cheltuieli comerciale	05			66 667	70 000	73 500	77 175
6. Cheltuieli generale și administrative	06	1 412 525	1 152 525	1 544 333	1 621 550	1 702 628	1 787 759
7. Alte cheltuieli operaționale	07	3 288	3 288	25 000	26 250	14 027 563	11 228 941
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	(360 885)	3 468	17 725 385	49 916 606	39 934 900	46 954 731
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere)	09	29 904	37 380				
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10						
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	(330 981)	40 848	17 725 385	49 916 606	39 934 900	46 954 731
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12						
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	(330 981)	40 848	17 725 385	49 916 606	39 934 900	46 954 731
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14				(4 991 661)	(3 993 490)	(4 695 473)
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	(330 981)	40 848	17 725 385	44 924 946	35 941 410	42 259 258

Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate

Indicatorii	Cod. rând	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Vânzări nete	01	96 587 628	101 417 010	106 487 860	111 812 253	117 402 866	123 273 009
2. Costul vânzărilor	02	32 013 507	32 091 097	32 172 566	32 258 109	32 347 929	32 442 240
3. Profit brut (pierdere globală)	03	64 574 121	69 325 912	74 315 294	79 554 144	85 054 937	90 830 769
4. Alte venituri operaționale	04	-	-	-	-	-	-
5. Cheltuieli comerciale	05	81 034	85 085	89 340	93 807	98 497	103 422
6. Cheltuieli generale și administrative	06	1 877 147	1 971 004	2 069 554	2 173 032	2 281 684	2 395 768
7. Alte cheltuieli operaționale	07	8 430 388	5 631 907	2 833 502	35 178	36 936	38 783
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	54 185 553	61 637 916	69 322 897	77 252 128	82 637 819	88 292 796
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere)	09	-	-	-	-	-	-
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10	-	-	-	-	-	-
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	54 185 553	61 637 916	69 322 897	77 252 128	82 637 819	88 292 796
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12	-	-	-	-	-	-
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	54 185 553	61 637 916	69 322 897	77 252 128	82 637 819	88 292 796
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14	(5 418 555)	(6 163 792)	(6 932 290)	(7 725 213)	(8 263 782)	(8 829 280)
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	48 766 997	55 474 124	62 390 607	69 526 915	74 374 038	79 463 516

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG								
1.1	Active nemateriale		-	-	-	-	-	-	-
	Active nemateriale (111,112)	010							
	Amortizarea activelor nemateriale (113)	020	-	-	-	-	-	-	-
	Valoarea de bilanț a activelor nemateriale (rd. 010-rd.020)	030	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Active materiale pe termen lung								
	Active materiale în curs de execuție (121)	040	15 566	15 566	15 566	159 414 905			
	Terenuri (122)	050	-	-	-	-	-	-	-
	Mijloace fixe (123)	060	87 513 844	87 607 660	87 607 660	185 735 020	529 116 080	529 116 080	529 116 080
	Resurse naturale (125)	070	-	-	-	-	-	-	-
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124,126)	080	(62 930 117)	(63 171 674)	(63 413 231)	(67 506 287)	(80 430 806)	(110 892 517)	(141 354 228)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+rd.060+rd.070-rd.080)	090	24 599 293	24 451 552	24 209 995	277 643 638	448 685 274	418 223 563	387 761 852
1.3	Active financiare pe termen lung								
	Investiții pe termen lung în părți nelegate (131)	100	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
	Investiții pe termen lung în părți legate (132)	110	-	-	-	-	-	-	-
	Modificarea valorii investițiilor pe termen lung (133)	120	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe pe termen lung (134)	130	-	-	-	-	-	-	-
	Active amânate privind impozitul pe venit (135)	140	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri acordate (136)	150	-	-	-	-	-	-	-
	Total s. 1.3 (rd.100+rd.110+rd.120+rd.130+rd.140+rd.150)	160	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
1.4	Alte active pe termen lung (141,142)	170	-	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 1 (rd.030+rd.090+rd.160+rd.170)	180	24 647 703	24 499 962	24 258 405	277 692 048	448 733 684	418 271 973	387 810 262
2.2.1	ACTIVE CURENTE								
	Stocuri de mărfuri și materiale								
	Materiale (211)	190	168 330	165 214	162 668	185 442	194 714	204 449	214 672
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200	-	-	-	-	-	-	-
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210	45 291	45 129	45 018	1 616 188	1 153 079	754 102	476 012
	Producția în curs de execuție (215)	220	-	-	-	-	-	-	-
	Produse (216)	230	469 467	457 635	459 682	-	-	-	-
	Mărfuri (217)	240	6 250	-	-	-	-	-	-
	Total s. 2.1 (rd.190+rd.200+rd.210+rd.220+rd.240+rd.250)	250	689 338	667 978	667 368	1 801 630	1 347 793	958 551	690 684
2.2	Creanțe pe termen scurt								
	Creanțe aferente facturilor comerciale (221)	260	218 559	173 280	303 240	1 483 867	4 032 064	5 468 683	5 807 118
	Corecții la datorii dubioase (222)	270	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale părților legate (223)	280	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe privind decontările cu bugetul (225)	300	455	387	-	-	-	-	-
	Creanțe preliminare (226)	310	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale personalului (227)	320	2 572	20 694	20 694	93 123	116 404	122 224	128 335
	Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate (228)	330	461 133	499 686	670 016	-	-	-	-
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.2 (rd.260-rd.270+rd.280+rd.290+rd.300+rd.310+rd.320+rd.330+rd.340)	350	682 719	694 047	993 950	1 576 990	4 148 467	5 590 907	5 935 454
2.3	Investiții pe termen scurt								
	Investiții pe termen scurt în părți nelegate (231)	360	-	-	-	-	-	-	-
	Investiții pe termen scurt în părți legate (232)	370	-	-	-	-	-	-	-
	Diminuarea valorii investițiilor pe termen scurt (233)	380	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.3 (rd.360+rd.370+rd.380)	390	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Mijloace bănești								
	Casa (241)	400	21 410	1 000	1 305	1 141 341	2 818 137	5 570 811	8 910 134
	Conturi curente în valută națională (242)	410	129 575	10 252	7 900	6 907 486	17 055 584	33 714 987	53 924 829
	Cont curente în valută străină (243)	420	-	-	-	-	-	-	-
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.4 (rd.400+rd.410+rd.420+rd.430)	440	150 985	11 252	9 206	8 048 827	19 873 720	39 285 798	62 834 963
2.5	Alte active curente (251, 252)	450	8 178	4 774	5 013	5 263	5 527	5 803	6 093
	TOTAL capitolul 2 (rd.250+rd.350+rd.390+rd.440+rd.450)	460	1 531 220	1 378 051	1 675 536	11 432 709	25 375 507	45 841 060	69 467 193
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd.180+rd.460)	470	26 178 923	25 878 013	25 933 941	289 124 757	474 109 191	464 113 033	457 277 456

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	PASIV	Cod	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
3 3.1	CAPITAL PROPRIU								
	Capital statutar și suplimentar		30 510 836	30 510 836	30 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
	Capital statutar (311)	480							
	Capital suplimentar (312)	490	-	-	-	-	-	-	-
	Capital nevărsat (313)	500	-	-	-	-	-	-	-
	Capital retras (314)	510	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.1 (rd480+rd490-rd500-rd510)	520	30 510 836	30 510 836	30 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
3,2	Rezerve								
	Rezerve stabilite de legislație (321)	530	-	-	-	-	-	-	-
	Rezerve prevăzute de statut (322)	540	-	-	-	-	-	-	-
	Alte rezerve (323)	550	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
	Total s.3.2 (rd530+rd540+rd550)	560	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
3,3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită)								
	Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570	-	14 991	-	-	-	-	-
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580	(4 809 669)	(4 808 394)	(5 124 384)	(5 083 536)	12 641 850	39 596 090	54 407 872
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590	1 275	(330 981)	40 848	17 725 385	44 924 946	35 941 410	42 259 258
	Profit utilizat al anului de gestiune (334)	600	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.3 (± rd570±rd580±rd590±rd600)	610	(4 808 394)	(5 124 384)	(5 083 536)	12 641 850	57 566 795	75 537 500	96 667 129
3,4	Capital secundar								
	Diferențe din reevaluarea activelor pe termen lung (341)	620	-	-	-	-	-	-	-
	Subvenții (342)	630	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.4 (±rd620±rd630)	640	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560±rd610±rd640)	650	26 071 262	25 755 272	25 796 120	288 521 506	333 446 451	351 417 156	372 546 785
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG								
	Datorii financiare pe termen lung								
	Credite bancare pe termen lung (411,412)	660	-	-	-	-	140 000 000	112 000 000	84 000 000
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690	-	-	-	-	140 000 000	112 000 000	84 000 000
4,2	Datorii pe termen lung calculate								
	Datorii de arendă pe termen lung (421)	700	-	-	-	-	-	-	-
	Venituri anticipate pe termen lung (422)	710	-	-	-	-	-	-	-
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (424)	730	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii amânate privind impozitul pe venit (425)	740	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen lung calculate (426)	750	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+rd730+rd740+rd750)	760	-	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770	-	-	-	-	140 000 000	112 000 000	84 000 000
5 5.1	DATORII PE TERMEN SCURT								
	Datorii financiare pe termen scurt								
	Credite bancare pe termen scurt (511,512)	780	-	-	-	-	-	-	-
	Împrumuturi pe termen scurt (513)	790	-	-	-	-	-	-	-
	Cota curentă a datoriilor pe termen lung (514)	800	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen scurt (515, 516)	810	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820	-	-	-	-	-	-	-
5,2	Datorii comerciale pe termen scurt								
	Datorii privind facturile comerciale (521)	830	3 921	4 221	4 521	456 621	479 452	503 425	528 596
	Datorii față de părțile legate (522)	840	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (523)	850	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860	3 921	4 221	4 521	456 621	479 452	503 425	528 596
5,3	Datorii pe termen scurt calculate								
	Datorii privind retribuirea muncii (531)	870	44 573	52 699	60 825	66 908	83 634	87 816	92 207
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind asigurările (533)	890	3 897	24 990	46 083	50 691	63 364	66 532	69 859
	Datorii privind decontările cu bugetul (534)	900	51 920	38 829	25 738	28 312	35 390	37 159	39 017
	Datorii preliminare (535)	910	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind plățile extrabugetare (536)	920	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii față de fondatori și alți participanți (537)	930	-	-	-	-	-	-	-
	Provizioane aferente cheltuielilor și plăților preliminare (538)	940	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950	3 350	2 002	654	719	899	944	991
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960	103 740	118 520	133 300	146 630	183 288	192 452	202 074
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970	107 661	122 741	137 821	603 251	662 740	695 877	730 670
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	26 178 923	25 878 013	25 933 941	289 124 757	474 109 191	464 113 033	457 277 455

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG							
1.1	Active nemateriale (111,112)	010	-	-	-	-	-	-
	Amortizarea activelor nemateriale (113)	020	-	-	-	-	-	-
	Valoarea de bilanț a activelor nemateriale (rd. 010-rd.020)	030	-	-	-	-	-	-
1,2	Active materiale pe termen lung în curs de execuție (121)	040	-	-	-	-	-	-
	Terenuri (122)	050	-	-	-	-	-	-
	Mijloace fixe (123)	060	529 116 080	529 116 080	529 116 080	529 116 080	529 116 080	529 116 080
	Resurse naturale (125)	070	-	-	-	-	-	-
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124,126)	080	(171 815 939)	(202 277 649)	(232 739 360)	(263 201 071)	(293 662 782)	(324 124 493)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+ rd.060+rd.070-rd.080)	090	357 300 141	326 838 431	296 376 720	265 915 009	235 453 298	204 991 587
1,3	Active financiare pe termen lung pe termen lung în părți nelegate (131)	100	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
	Investiții pe termen lung în părți legate (132)	110	-	-	-	-	-	-
	Modificarea valorii investițiilor pe termen lung (133)	120	-	-	-	-	-	-
	Creanțe pe termen lung (134)	130	-	-	-	-	-	-
	Active amânate privind impozitul pe venit (135)	140	-	-	-	-	-	-
	Avansuri acordate (136)	150	-	-	-	-	-	-
	Total s. 1.3 (rd.100+rd110+rd120+ +rd130+rd140+rd150)	160	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
1,4	Alte active pe termen lung (141,142)	170	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 1 (rd030+rd090+rd160+rd170)	180	357 348 551	326 886 841	296 425 130	265 963 419	235 501 708	205 039 997
2 2.1	ACTIVE CURENTE Stocuri de mărfuri și materiale Materiale (211)							
		190	225 405	236 676	248 509	260 935	273 982	287 681
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200	-	-	-	-	-	-
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210	191 429	201 000	211 050	221 603	232 683	244 317
	Producția în curs de execuție (215)	220	-	-	-	-	-	-
	Produce (216)	230	-	-	-	-	-	-
	Mărfuri (217)	240	-	-	-	-	-	-
	Total s. 2.1 (rd.190+rd200+rd210 + +rd220+rd140+rd150)	250	416 834	437 676	459 560	482 538	506 665	531 998
2,2	Creanțe pe termen scurt aferente facturilor comerciale (221)	260	6 100 896	6 406 120	6 726 436	7 062 758	7 415 896	7 786 691
	Corecții la datorii dubioase (222)	270	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale părților legate (223)	280	-	-	-	-	-	-
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290	-	-	-	-	-	-
	Creanțe privind decontările cu bugetul (225)	300	-	-	-	-	-	-
	Creanțe preliminare (226)	310	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale personalului (227)	320	134 752	141 489	148 564	155 992	163 792	171 981
	Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate (228)	330	-	-	-	-	-	-
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.2 (rd.260-rd270+rd280+ rd290+rd300+rd310+rd320+ rd330+rd340)	350	6 235 647	6 547 610	6 875 000	7 218 750	7 579 688	7 958 672
2,3	Investiții pe termen scurt pe termen scurt în părți nelegate (231)	360	-	-	-	-	-	-
	Investiții pe termen scurt în părți legate (232)	370	-	-	-	-	-	-
	Diminuarea valorii investițiilor pe termen scurt (233)	380	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.3 (rd360+rd370+rd380)	390	-	-	-	-	-	-
2,4	Mijloace bănești Casa (241)	400	12 718 244	17 002 372	21 777 000	31 028 162	40 623 095	50 578 987
	Conturi curente în valută națională (242)	410	76 971 812	102 899 687	131 796 114	187 784 871	245 854 156	306 107 996
	Cont curente în valută străină (243)	420	-	-	-	-	-	-
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.4 (rd400+rd410+ rd420+rd430)	440	89 690 057	119 902 059	153 573 114	218 813 033	286 477 251	356 686 983
2,5	Alte active curente (251, 252)	450	6 398	6 717	7 053	7 406	7 776	8 165
	TOTAL capitolul 2 (rd250+ rd350+rd390+rd440+rd450)	460	96 348 936	126 894 062	160 914 727	226 521 727	294 571 380	365 185 818
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd180+rd460)	470	453 697 487	453 780 903	457 339 857	492 485 146	530 073 088	570 225 815

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	PASIV	Cod	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3 3.1	CAPITAL PROPRIU statutar și suplimentar statutar (311)	Capital 480	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
	Capital suplimentar (312)	490	-	-	-	-	-	-
	Capital nevărsat (313)	500	-	-	-	-	-	-
	Capital retras (314)	510	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.1 (rd480+rd490-rd500-rd510)	520	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
3,2	Rezerve stabilite de legislație (321)	Rezerve 530	-	-	-	-	-	-
	Rezerve prevăzute de statut (322)	540	-	-	-	-	-	-
	Alte rezerve (323)	550	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
	Total s.3.2 (rd530+rd540+rd550)	560	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
3,3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570	-	-	-	-	-	-
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580	72 283 630	93 313 566	117 592 386	145 219 536	177 559 432	212 201 712
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590	48 766 997	55 474 124	62 390 607	69 526 915	74 374 038	79 463 516
	Profit utilizat al anului de gestiune (334)	600	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.3 (± rd570±rd580± rd590±rd600)	610	121 050 628	148 787 690	179 982 994	214 746 451	251 933 470	291 665 228
3,4	Capital secundar Diferențe din reevaluarea activelor pe termen lung (341)	620	-	-	-	-	-	-
	Subvenții (342)	630	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.4 (±rd620±rd630)	640	-	-	-	-	-	-
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560±rd610±rd640)	650	396 930 284	424 667 346	455 862 650	490 626 107	527 813 126	567 544 884
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG financiare pe termen lung bancare pe termen lung (411,412)	Datorii Credite 660	56 000 000	28 000 000	-	-	-	-
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690	56 000 000	28 000 000	-	-	-	-
4,2	Datorii pe termen lung calculate de arendă pe termen lung (421)	Datorii 700	-	-	-	-	-	-
	Venituri anticipate pe termen lung (422)	710	-	-	-	-	-	-
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (424)	730	-	-	-	-	-	-
	Datorii amânate privind impozitul pe venit (425)	740	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen lung calculate (426)	750	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+ rd730+rd740+rd750)	760	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770	56 000 000	28 000 000	-	-	-	-
5 5.1	DATORII PE TERMEN SCURT financiare pe termen scurt pe termen scurt (511,512)	Datorii Credite bancare 780	-	-	-	-	-	-
	Împrumuturi pe termen scurt (513)	790	-	-	-	-	-	-
	Cota curentă a datoriilor pe termen lung (514)	800	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen scurt (515, 516)	810	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820	-	-	-	-	-	-
5,2	Datorii comerciale pe termen scurt Datorii privind facturile comerciale (521)	830	555 026	890 770	1 243 281	1 613 416	2 002 058	2 410 132
	Datorii față de părțile legate (522)	840	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (523)	850	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860	555 026	890 770	1 243 281	1 613 416	2 002 058	2 410 132
5,3	Datorii pe termen scurt calculate privind retribuirea muncii (531)	Datorii 870	96 817	101 658	106 741	112 078	117 682	123 566
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind asigurările (533)	890	73 352	77 019	80 870	84 914	89 160	93 618
	Datorii privind decontările cu bugetul (534)	900	40 968	43 016	45 167	47 426	49 797	52 287
	Datorii preliminare (535)	910	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind plățile extrabugetare (536)	920	-	-	-	-	-	-
	Datorii față de fondatorii și alți participanți (537)	930	-	-	-	-	-	-
	Provizioane aferente cheltuielilor și plăților preliminare (538)	940	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950	1 041	1 093	1 148	1 205	1 265	1 329
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+ rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960	212 178	222 787	233 926	245 623	257 904	270 799
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970	767 204	1 113 557	1 477 207	1 859 039	2 259 962	2 680 931
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	453 697 488	453 780 903	457 339 857	492 485 146	530 073 088	570 225 815

Anexa 12. Calculul eficienței investiției

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015
Investiții de capital	459 905 036				
Intrări	22 921 430	63 999 263	85 612 656	89 893 289	94 387 953
Ieșiri	2 819 248	3 019 648	17 179 160	14 538 118	11 905 024
Rata de actualizare	10%	1,10	1,21	1,33	1,46
Flux actualizat	18 274 711	50 396 376	51 415 098	51 468 595	51 215 409
Flux de trezorerie	-459 905 035	20 102 183	60 979 615	68 433 496	75 355 170
Flux acumulat	0	-459 905 035	-441 630 324	-391 233 948	-339 818 850
				-288 350 254	-237 134 845

Perioada de recuperare	<i>T</i>	9,9 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	4 201 022 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

Anexa 12. Calculul eficienței investiției

Indicatori		2016	2017	2018	2019	2020
Investiții de capital	459 905 036					
Intrări		99 107 351	104 062 718	109 265 854	114 729 147	120 465 604
Ieșiri		9 280 275	6 664 289	4 057 504	4 260 379	4 473 398
Rata de actualizare	10%	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59
Flux actualizat		50 705 042	49 980 795	49 080 472	46 849 541	44 720 017
Flux de trezorerie		-459 905 035	89 827 075	97 398 429	105 208 351	110 468 768
Flux acumulat		-459 905 035	-186 429 803	-136 449 008	-87 368 536	-40 518 995
						4 201 022

Perioada de recuperare	<i>T</i>	9,9 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	4 201 022 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

Anexa 13. Indicatorii financiari

Indicatori	Valoarea optima	Modelul de calculare a indicatorilor				Proгноza indicatorilor			
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Indicatori de lichiditate									
Coeficientul lichidității (de acoperire)	>1,5	Active curente / Datorii pe termen scurt	14,22	11,23	12,16	18,95	38,29	65,88	95,07
Lichiditatea intermediară (Acid test)	>0,7	(Mijloace bănești + creante pe termen scurt)/Datorii curente	7,74	5,75	7,28	15,96	36,25	64,49	94,12
Lichiditatea imediata	>0,1	Mijloace bănești/Datorii curente	1,40	0,09	0,07	13,34	29,99	56,46	86,00
Fondul de rulment (mii lei)		Active curente -Obligațiuni curente	1 423,6	1 255,3	1 537,7	10 829,5	24 712,8	45 145,2	68 736,5
Indicatorii solvabilității									
Coeficientul suficienței de capital	>30%	Capitalul propriu / Totalul activelor	99,6%	99,5%	99,5%	99,8%	70,3%	75,7%	81,5%
Coeficientul leverage	<2,33	Capitalul de împrumut / Capitalul propriu	0,00	0,00	0,01	0,00	0,30	0,24	0,19
Coeficientul stabilității financiare		(Capital Permanent - Activel pe termen lung) / Total active*	0,05	0,05	0,06	0,04	0,05	0,10	0,15
Coeficientul de acoperire a dobânzii		Profitul brut + dobânzi / suma dobânzilor	-	-	-	-	-	4,98	6,36
Coeficientul de deservire a datoriei		(Plata dobânzii + Plata creditelor + Flux net) / (Plada dobânzii + Plata creditelor)	-	-	-	-	-	1,46	1,60
RDD	>1,2	(Profitul net + amortizarea + dobânda pe perioadă)/(credit + dobânda pe perioadă)	-	-	-	-		1,9	2,1
Indicatorii vitezei de rotație									
Durata de rotație a activelor (zile)		Sodurile medii ale activelor x n / vânzări nete	-	4 830,0	4 388,5	2 324,9	2 119,5	1 954,5	1 828,0
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)		Sodurile medii ale activelor pe termen lung x n / vânzări nete	-	4 560,0	4 129,8	2 228,2	2 017,3	1 806,1	1 599,2
Durata de rotație a activelor curente		Sodurile medii ale activelor curente x n / vînzări nete	-	269,9	258,6	96,7	102,2	148,4	228,8
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)		Sodurile medii ale crenețelor pe termen scurt x n / vînzări nete	-	127,7	143,0	19,0	15,9	20,3	22,9
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)		Sodurile medii ale datoriei creditoare x n / costul vânzărilor	-	1,6	1,6	15,7	12,0	5,6	5,9
Durata de rotație a stocurilor de mărfuri și materiale (zile)		Sodurile medii ale stocurilor de mărfuri și materiale x n / costul vânzărilor	-	267,0	240,6	83,9	40,4	13,2	9,4
Numărul de zile pe perioadă, zile		n	366	365	365	365	366	365	365
Indicatori de rentabilitate a investiție									
Rentabilitatea investiției		profit net / costul investiției	-	-	-	7%	10%	8%	10%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)		profit net / valoarea medie a capitalului propriu	-	-1%	0%	11%	14%	10%	12%
Rentabilitatea activelor (ROA)		profit net / valoarea medie a activului	-	-1%	0%	11%	12%	8%	9%
Marja brută (%)		profit brut / vânzări nete	-	53%	53%	78%	78%	64%	65%
Marja netă a profitului		profit net / vânzări nete	-	-17%	2%	72%	68%	41%	46%

* Capital permanen = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung

Anexa 13. Indicatorii financiari

Indicatori	Valoarea optima	Modelul de calculare a indicatorilor	Proгноza indicatorilor					
			2015	2016	2017	2018	2019	2020
Indicatori de lichiditate								
Coeficientul lichidității (de acoperire)	>1,5	Active curente / Datorii pe termen scurt	125,58	113,95	108,93	121,85	130,34	136,22
Lichiditatea intermediară (Acid test)	>0,7	(Mijloace bănești + creante pe termen scurt)/Datorii curente	125,03	113,55	108,62	121,59	130,12	136,01
Lichiditatea imediata	>0,1	Mijloace bănești/Datorii curente	116,91	107,67	103,96	117,70	126,76	133,05
Fondul de rulment (mii lei)	0	Active curente -Obligațiuni curente	95 581,7	125 780,5	159 437,5	224 662,7	292 311,4	362 504,9
Indicatorii solvabilității								
Coeficientul suficienței de capital	>30%	Capitalul propriu / Totalul activelor	87,5%	93,6%	99,7%	99,6%	99,6%	99,5%
Coeficientul leverage	<2,33	Capitalul de împrumut / Capitalul propriu	0,13	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Coeficientul stabilității financiare	0	(Capital Permanent - Activel pe termen lung) / Total active*	0,21	0,28	0,35	0,46	0,55	0,64
Coeficientul de acoperire a dobânzii	0	Profitul brut + dobânzi / suma dobânzilor	8,69	13,38	27,54	-	-	-
Coeficientul de deservire a datoriei	0	(Plata dobânzii + Plata creditelor + Flux net) / (Plada dobânzii + Plata creditelor)	1,74	1,90	2,09	-	-	-
RDD	>1,2	(Profitul net + amortizarea + dobânda pe perioadă)/(credit + dobânda pe perioadă)	2,4	2,7	3,1	-	-	-
Indicatorii vitezei de rotație								
Durata de rotație a activelor (zile)		Sodurile medii ale activelor x n / vânzări nete	1 721,3	1 637,5	1 561,5	1 550,3	1 589,5	1 633,4
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)		Sodurile medii ale activelor pe termen lung x n / vânzări nete	1 408,0	1 234,7	1 068,2	917,9	779,5	654,0
Durata de rotație a activelor curente		Sodurile medii ale activelor curente x n / vînzări nete	313,3	402,8	493,2	632,4	810,0	979,4
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)		Sodurile medii ale crenețelor pe termen scurt x n / vînzări nete	23,0	23,1	23,0	23,0	23,0	23,1
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)		Sodurile medii ale datorii creditoare x n / costul vânzărilor	6,2	8,2	12,1	16,2	20,4	24,9
Durata de rotație a stocurilor de mărfuri și materiale (zile)		Sodurile medii ale stocurilor de mărfuri și materiale x n / costul vânzărilor	6,3	4,9	5,1	5,3	5,6	5,9
Numărul de zile pe perioadă, zile		n	365	366	365	365	365	366
Indicatori de rentabilitate a investiție								
Rentabilitatea investiției		profit net / costul investiției	11%	13%	14%	16%	17%	18%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)		profit net / valoarea medie a capitalului propriu	13%	14%	14%	15%	15%	15%
Rentabilitatea activelor (ROA)		profit net / valoarea medie a activului	11%	12%	14%	15%	15%	14%
Marja brută (%)		profit brut / vânzări nete	67%	68%	70%	71%	72%	74%
Marja netă a profitului		profit net / vânzări nete	50%	55%	59%	62%	63%	64%

* Capital permanen = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung

Anexa 14. Calculul Uzurii

	Costul Inițial	Rata de amortizare	Valoarea reziduala	Valoarea de amortizare anuală
	<i>lei</i>	<i>(%)</i>	<i>lei</i>	<i>lei</i>
Utilaje frigider Et. 1	72 000 000	10%	7 200 000	6 480 000
Utilaje casa de ambalare Et.1	26 127 360	10%	2 612 736	2 351 462
Utilaje frigider Et. 2	72 000 000	10%	7 200 000	6 480 000
Utilaje casa de ambalare Et. 2	26 127 360	10%	2 612 736	2 351 462
Mijloace fixe existente	24 194 429	5%	1 209 721	1 149 235
infrastructura	17 779 951	5%	888 998	844 548
investitii noi in reparatii	227 473 749	5%	11 373 687	10 805 003
Total	196 254 720		20 835 193	30 461 711

Anexa 4. Structura investiției

Articole de investiție	Dimensiuni (LxlxH metri)	Suprafața (m.p.)	Volum (m.cub)	Capacitate (tone)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	144x100x10,8	14 400	155 520	30 000	€9 000 000
<i>utilaje frigorifice</i>					<i>€5 400 000</i>
<i>mașini frigorifice</i>					<i>€3 600 000</i>
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	144x70x10,8	10 080	108 864		€3 265 920
<i>utilaje pentru casa de ambalare</i>					<i>€1 959 552</i>
<i>mașini de ambalare</i>					<i>€1 306 368</i>
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)					€1 111 247
Investiția în repararea imobilelor		50 020			€14 217 109
Total, suma					€ 27 594 276
Total, %					100%

Curs Eur = 16,00

Curs Usd = 12,00

Anexa 4. Structura investiției

Etapă 1 - 2011 primăvara-vara

Articole de investiție	Dimensiuni (LxlxH metri)	Suprafața (m.p.)	Volum (m.cub)	Capacitate (tone)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	144x50x10,8	7 200	77 760	15 000	€4 500 000
<i>utilaje frigorifice</i>					<i>€2 700 000</i>
<i>mașini frigorifice</i>					<i>€1 800 000</i>
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	144x35x10,8	5 040	54 432		€1 632 960
<i>utilaje pentru casa de ambalare</i>					<i>€979 776</i>
<i>mașini de ambalare</i>					<i>€653 184</i>
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)					€722 311
Investiția în repararea imobilelor		62 260			€9 241 121
Total, suma					€ 16 096 392
Total, %					100%

Anexa 4. Structura investiției

Etapa 2 - 2012 primăvara-vara

Articole de investiție	Dimensiuni (LxIxH metri)	Suprafața (m.p.)	Volum (m.cub)	Capacitate (tone)	Total investiții
Investiții în construcția frigiderului, inclusiv	144x50x10,8	7 200	77 760	15 000	€4 500 000
<i>utilaje frigorifice</i>					€2 700 000
<i>mașini frigorifice</i>					€1 800 000
Investiții în construcția casei de ambalare, inclusiv	144x35x10,8	5 040	54 432		€1 632 960
<i>utilaje pentru casa de ambalare</i>					€979 776
<i>mașini de ambalare</i>					€653 184
Investiția în crearea utilităților (drum, canalizare, apă, gaz, etc.)					€388 936
Investiția în repararea imobilelor		62 260			€4 975 988
Total, suma					€ 11 497 885
Total, %					100%

Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Volum total disponibil	15 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone
Prețul per kg serv. păstrare (lei/lună)	0,30 lei/kg/luna	0,32 lei/kg/luna	0,33 lei/kg/luna	0,35 lei/kg/luna	0,36 lei/kg/luna	0,38 lei/kg/luna
Prețul per kg (sortare-ambalare) (lei/kg)	0,50 lei/kg	0,55 lei/kg	0,60 lei/kg	0,63 lei/kg	0,66 lei/kg	0,69 lei/kg

Planul valoric de realizare pentru anul 2011						
	ian	feb	mar	apr	mai	iun
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Venit din ser. Depozit	0	0	0	0	0	0
venit din ser. Sort.Ambalare	0	0	0	0	0	0
Total	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei	0 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2012						
	ian	feb	mar	apr	mai	iun
	70%	55%	35%	0%	0%	10%
Venit din ser. Depozit	3 150 000	2 475 000	1 575 000	0	0	472 500
venit din ser. Sort.Ambalare	1 125 000	1 125 000	1 500 000	2 625 000	0	0
Total	4 275 000 lei	3 600 000 lei	3 075 000 lei	2 625 000 lei	0 lei	472 500 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2013						
	ian	feb	mar	apr	mai	iun
	70%	55%	35%	0%	0%	10%
Venit din ser. Depozit	6 945 750	5 457 375	3 472 875	0	0	992 250
venit din ser. Sort.Ambalare	2 475 000	2 475 000	3 300 000	5 775 000	0	0
Total	9 420 750 lei	7 932 375 lei	6 772 875 lei	5 775 000 lei	0 lei	992 250 lei

Venituri	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Servicii depozitare	20 250 000	51 933 938	64 992 375	68 241 994	71 654 093	75 236 798
Servicii sortare ambalare	1 125 000	12 562 500	24 825 000	26 066 250	27 369 563	28 738 041
Total	21 375 000 lei	64 496 438 lei	89 817 375 lei	94 308 244 lei	99 023 656 lei	103 974 839 lei

Anexa 5. Prestarea serviciilor de păstrare și sortare a fructelor în frigider industrial

	2017	2018	2019	2020
Volum total disponibil	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone	30 000 tone
Prețul per kg serv. păstrare (lei/lună)	0,40 lei/kg/luna	0,42 lei/kg/luna	0,44 lei/kg/luna	0,47 lei/kg/luna
Prețul per kg (sortare-ambalare) (lei/kg)	0,73 lei/kg	0,77 lei/kg	0,80 lei/kg	0,84 lei/kg

Planul valoric de realizare pentru anul 2011							
	iul	aug	sep	oct	nov	dec	Total
	0%	70%	100%	100%	95%	85%	0%
Venit din ser. Depozit	0	3 150 000	4 500 000	4 500 000	4 275 000	3 825 000	20 250 000
venit din ser. Sort.Ambalare	0	0	0	0	375 000	750 000	1 125 000
Total	0 lei	3 150 000 lei	4 500 000 lei	4 500 000 lei	4 650 000 lei	4 575 000 lei	21 375 000 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2012							
	iul	aug	sep	oct	nov	dec	Total
	35%	70%	100%	100%	95%	85%	0%
Venit din ser. Depozit	1 736 438	6 615 000	9 450 000	9 450 000	8 977 500	8 032 500	51 933 938
venit din ser. Sort.Ambalare	825 000	2 887 500	0	0	825 000	1 650 000	12 562 500
Total	2 561 438 lei	9 502 500 lei	9 450 000 lei	9 450 000 lei	9 802 500 lei	9 682 500 lei	64 496 438 lei

Planul valoric de realizare pentru anul 2013							
	iul	aug	sep	oct	nov	dec	Total
	35%	70%	100%	100%	95%	85%	0%
Venit din ser. Depozit	3 472 875	6 945 750	9 922 500	9 922 500	9 426 375	8 434 125	64 992 375
venit din ser. Sort.Ambalare	1 800 000	6 300 000	0	0	900 000	1 800 000	24 825 000
Total	5 272 875 lei	13 245 750 lei	9 922 500 lei	9 922 500 lei	10 326 375 lei	10 234 125 lei	89 817 375 lei

Venituri	2017	2018	2019	2020
Servicii depozitare	78 998 638	82 948 570	87 095 998	91 450 798
Servicii sortare ambalare	30 174 943	31 683 690	33 267 874	34 931 268
Total	109 173 581 lei	114 632 260 lei	120 363 873 lei	126 382 066 lei

Anexa 6. Venituri din arenda spațiilor disponibile

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Suprafața ocupată rezidenți actuali	17 713	17 713	17 713	17 713	17 713	17 713
preț locațiune rezidenți actuali	127,40 lei/m.p.	250,00 lei/m.p.	262,50 lei/m.p.	275,63 lei/m.p.	289,41 lei/m.p.	303,88 lei/m.p.
Venituri totale anual	2 256 636 lei	4 428 250 lei	4 649 663 lei	4 882 146 lei	5 126 253 lei	5 382 566 lei
Suprafața arendă rezidenți noi	31 034	12 414	31 034	31 034	31 034	31 034
preț locațiune rezidenți noi		300,00 lei/m.p.	315,00 lei/m.p.	330,75 lei/m.p.	347,29 lei/m.p.	364,65 lei/m.p.
Venituri totale anual		3 724 080 lei	9 775 710 lei	10 264 496 lei	10 777 720 lei	11 316 606 lei
Total		8 152 330 lei	14 425 373 lei	15 146 641 lei	15 903 973 lei	16 699 172 lei

Anexa 6. Venituri din arenda spațiilor disponibile

	2016	2017	2018	2019	2020
Suprafața ocupată rezidenți actuali	17 713	17 713	17 713	17 713	17 713
preț locațiune rezidenți actuali	319,07 lei/m.p.	335,02 lei/m.p.	351,78 lei/m.p.	369,36 lei/m.p.	387,83 lei/m.p.
Venituri totale anual	5 651 694 lei	5 934 279 lei	6 230 992 lei	6 542 542 lei	6 869 669 lei
Suprafața arendă rezidenți noi	31 034	31 034	31 034	31 034	31 034
preț locațiune rezidenți noi	382,88 lei/m.p.	402,03 lei/m.p.	422,13 lei/m.p.	443,24 lei/m.p.	465,40 lei/m.p.
Venituri totale anual	11 882 437 lei	12 476 558 lei	13 100 386 lei	13 755 406 lei	14 443 176 lei
Total	17 534 130 lei	18 410 837 lei	19 331 379 lei	20 297 948 lei	21 312 845 lei

Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)

Venituri operaționale	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Venituri din locațiunea spațiilor disponibile, inclusiv	8 152 330	14 425 373	15 146 641	15 903 973	16 699 172
- rezidenți actuali	4 428 250	4 649 663	4 882 146	5 126 253	5 382 566
- rezidenți noi	3 724 080	9 775 710	10 264 496	10 777 720	11 316 606
2. Venituri din locațiunea frigiderului	20 250 000	51 933 938	64 992 375	68 241 994	71 654 093
3. Venituri din funcționarea casei de ambalare	1 125 000	12 562 500	24 825 000	26 066 250	27 369 563
4. Venituri din servicii de consultanță	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326
Total	29 677 330	79 079 310	105 129 391	110 385 861	115 905 154
TVA din VÂNZĂRI	4 946 222	13 179 885	17 521 565	18 397 643	19 317 526
Vânzări nete	24 731 108	65 899 425	87 607 826	91 988 217	96 587 628

Anexa 7. Venituri operaționale prognozate (inclusiv TVA)

Venituri operaționale	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Venituri din locațiunea spațiilor disponibile, inclusiv	17 534 130	18 410 837	19 331 379	20 297 948	21 312 845
- rezidenți actuali	5 651 694	5 934 279	6 230 992	6 542 542	6 869 669
- rezidenți noi	11 882 437	12 476 558	13 100 386	13 755 406	14 443 176
2. Venituri din locațiunea frigiderului	75 236 798	78 998 638	82 948 570	87 095 998	91 450 798
3. Venituri din funcționarea casei de ambalare	28 738 041	30 174 943	31 683 690	33 267 874	34 931 268
4. Venituri din servicii de consultanță	191 442	201 014	211 065	221 618	232 699
Total	121 700 411	127 785 432	134 174 704	140 883 439	147 927 611
	0	0%	0%	0%	0%
TVA din VÂNZĂRI	20 283 402	21 297 572	22 362 451	23 480 573	24 654 602
Vânzări nete	101 417 010	106 487 860	111 812 253	117 402 866	123 273 009

Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)

Consumuri directe	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Consumuri de materiale	45 000	47 250	49 613	52 093	54 698
Energie electrică	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775
Remunerarea muncii	360 000	378 000	396 900	416 745	437 582
Alte cheltuieli	5 000	5 250	5 513	5 788	6 078
<i>subtotal</i>	<i>460 000</i>	<i>483 000</i>	<i>507 150</i>	<i>532 508</i>	<i>559 133</i>
Total Consumuri Directe	460 000	483 000	507 150	532 508	559 133

Consumuri indirecte	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe (reparații)	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506
Uzura mijloacelor fixe	4 093 056	12 924 519	30 461 711	30 461 711	30 461 711
<i>subtotal</i>	<i>5 093 056</i>	<i>13 974 519</i>	<i>31 564 211</i>	<i>31 619 336</i>	<i>31 677 217</i>
Total Consumuri Indirecte	5 093 056	13 974 519	31 564 211	31 619 336	31 677 217

Cheltuielile perioadei de gestiune	2011	2012	2013	2014	2015
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Cheltuieli comerciale					
Cheltuieli de marketing, promovare	70 000	73 500	77 175	81 034	85 085
Alte cheltuieli comerciale	10 000	10 500	11 025	11 576	12 155
<i>subtotal</i>	<i>80 000</i>	<i>84 000</i>	<i>88 200</i>	<i>92 610</i>	<i>97 241</i>
2. Cheltuielile generale și administrative					
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 260 000	1 323 000	1 389 150	1 458 608	1 531 538
Cheltuieli de transportare	130 000	136 500	143 325	150 491	158 016
Cheltuieli bancare și telefonice	60 000	63 000	66 150	69 458	72 930
Întreținerea blocurilor administrative	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310
Impozite si taxe	51 000	53 550	56 228	59 039	61 991
Alte cheltuieli generale și administrative	70 000	73 500	77 175	81 034	85 085
<i>subtotal</i>	<i>1 591 000</i>	<i>1 670 550</i>	<i>1 754 078</i>	<i>1 841 781</i>	<i>1 933 870</i>
3. Alte Cheltuieli operaționale					
Dobânzi	0	0	14 000 000	11 200 000	8 400 000
Alte cheltuieli operaționale	30 000	31 500	33 075	34 729	36 465
<i>subtotal</i>	<i>30 000</i>	<i>31 500</i>	<i>14 033 075</i>	<i>11 234 729</i>	<i>8 436 465</i>
Total Cheltuieli Operative	1 701 000	1 786 050	15 875 353	13 169 120	10 467 576
Total Cheltuieli	7 254 056	16 243 569	47 946 713	45 320 964	42 703 926

Anexa 8. Consumuri și cheltuieli prognozate (inclusiv TVA)

Consumuri directe	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Consumuri de materiale	57 433	60 304	63 320	66 485	69 810
Energie electrică	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566
Remunerarea muncii	459 461	482 434	506 556	531 884	558 478
Alte cheltuieli	6 381	6 700	7 036	7 387	7 757
<i>subtotal</i>	<i>587 090</i>	<i>616 444</i>	<i>647 266</i>	<i>679 630</i>	<i>713 611</i>
Total Consumuri Directe	587 090	616 444	647 266	679 630	713 611

Consumuri indirecte	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe (reparații)	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328
Uzura mijloacelor fixe	30 461 711	30 461 711	30 461 711	30 461 711	30 461 711
<i>subtotal</i>	<i>31 737 992</i>	<i>31 801 807</i>	<i>31 868 811</i>	<i>31 939 166</i>	<i>32 013 039</i>
Total Consumuri Indirecte	31 737 992	31 801 807	31 868 811	31 939 166	32 013 039

Cheltuielile perioadei de gestiune	2016	2017	2018	2019	2020
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Cheltuieli comerciale					
Cheltuieli de marketing, promovare	89 340	93 807	98 497	103 422	108 593
Alte cheltuieli comerciale	12 763	13 401	14 071	14 775	15 513
<i>subtotal</i>	<i>102 103</i>	<i>107 208</i>	<i>112 568</i>	<i>118 196</i>	<i>124 106</i>
2. Cheltuielile generale și administrative					
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 608 115	1 688 521	1 772 947	1 861 594	1 954 674
Cheltuieli de transportare	165 917	174 212	182 923	192 069	201 673
Cheltuieli bancare și telefonice	76 577	80 406	84 426	88 647	93 080
Întreținerea blocurilor administrative	25 526	26 802	28 142	29 549	31 027
Impozite și taxe	65 090	68 345	71 762	75 350	79 118
Alte cheltuieli generale și administrative	89 340	93 807	98 497	103 422	108 593
<i>subtotal</i>	<i>2 030 564</i>	<i>2 132 092</i>	<i>2 238 697</i>	<i>2 350 632</i>	<i>2 468 163</i>
3. Alte Cheltuieli operaționale					
Dobânzi	5 600 000	2 800 000	0	0	0
Alte cheltuieli operaționale	38 288	40 203	42 213	44 324	46 540
<i>subtotal</i>	<i>5 638 288</i>	<i>2 840 203</i>	<i>42 213</i>	<i>44 324</i>	<i>46 540</i>
Total Cheltuieli Operaționale	7 770 955	5 079 503	2 393 478	2 513 152	2 638 809
Total Cheltuieli	40 096 037	37 497 753	34 909 555	35 131 948	35 365 459

Anexa 9. Fluxul de numerar prognozat

	Total 2009	Total 2010	Total 2011	Total 2012	Total 2013	Total 2014	Total 2015
I Activitatea operațională							
A Încasări bănești							
Încasări bănești din vânzări	1 689 483	2 046 935	28 193 464	76 609 211	103 904 985	110 335 251	115 917 015
<i>Încasări din locațiunea imobilelor</i>			7 744 714	13 704 104	14 389 309	15 108 775	15 864 213
<i>Încasări din locațiunea frigiderului</i>			19 237 500	49 337 241	61 742 756	64 829 894	68 071 389
<i>Încasări din activitatea casei de ambalare</i>			1 068 750	11 934 375	23 583 750	24 762 938	26 001 084
<i>Încasări din activitatea de consultanță</i>			142 500	149 625	157 106	164 962	173 210
<i>Încasări din creanțe</i>				1 483 867	4 032 064	5 468 683	5 807 118
Alte încasări ale mijloacelor bănești	61 642	64 640					
Total încasări	1 751 125	2 111 575	28 193 464	76 609 211	103 904 985	110 335 251	115 917 015
B Plăți bănești							
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor	461 616	556 635	1 490 000	1 564 500	1 642 725	1 724 861	1 811 104
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale	960 750	992 864	1 620 000	1 701 000	1 786 050	1 875 353	1 969 120
Plata dobânzilor	-	-	-	-	14 000 000	11 200 000	8 400 000
Plata impozitului pe venit				4 991 661	3 993 490	4 695 473	5 418 555
Alte plăți (inclusiv TVA)	498 825	601 503	4 501 577	12 561 002	17 099 938	18 160 771	19 079 643
<i>Impozite</i>			51 000	53 550	56 228	59 039	61 991
<i>TVA spre achitare</i>			4 450 577	12 507 452	17 043 710	18 101 732	19 017 652
<i>Alte plăți</i>	498 825	601 503					
Total plăți	1 921 191	2 151 001	7 611 577	20 818 162	38 522 203	37 656 457	36 678 422
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	(170 066)	(39 426)	20 581 886	55 791 049	65 382 783	72 678 794	79 238 592
C Activitatea de investiții							
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung	30 333	37 380					
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung	-	-	257 542 265	183 966 155	-	-	-
<i>Plăți privind construcția frigiderului</i>			72 000 000	72 000 000			
<i>Plăți privind construcția casei de ambalare</i>			26 127 360	26 127 360			
<i>Plăți privind crearea infrastructurii</i>			11 556 968	6 222 983			
<i>Plăți privind reparația imobilelor</i>			147 857 937	79 615 812			
Dobânzi încasate							
Dividende încasate							
Alte încasări (plăți) ale mijloacelor bănești							
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	30 333	37 380	(257 542 265)	(183 966 155)	-	-	-
D Activitatea financiară							
Încasări sub formă de credite și împrumuturi	-	-	-	140 000 000	-	-	-
Încasări bănești din emisiunea acțiunilor proprii			245 000 000				
Alte încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-	-	-
Sub-total	-	-	245 000 000	140 000 000	-	-	-
E Plăți bănești privind creditele și împrumuturile	-	-	-	-	28 000 000	28 000 000	28 000 000
Plata dividendelor					17 970 705	21 129 629	24 383 499
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii							
Alte plăți de mijloace bănești							
Sub-total	-	-	-	-	45 970 705	49 129 629	52 383 499
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	-	-	245 000 000	140 000 000	(45 970 705)	(49 129 629)	(52 383 499)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMIC-FINANCIARĂ	(139 733)	(2 046)	8 039 621	11 824 894	19 412 078	23 549 165	26 855 094
Încasări (plăți) excepționale ale mijloacelor bănești							
H Flux net total	(139 733)	(2 046)	8 039 621	11 824 894	19 412 078	23 549 165	26 855 094
Diferențe pozitive (negative) din schimb valutar							
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	150 985	11 252	9 206	8 048 827	19 873 720	39 285 798	62 834 963
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune	11 252	9 206	8 048 827	19 873 720	39 285 798	62 834 963	89 690 057

Anexa 9. Fluxul de numerar prognozat

	Total	Total	Total	Total	Total
	2016	2017	2018	2019	2020
I Activitatea operațională	-	-	-	-	-
A Încasări bănești					
Încasări bănești din vânzări	121 716 286	127 802 281	134 192 404	140 902 025	147 947 126
Încasări din locațiunea imobilelor	16 657 424	17 490 295	18 364 810	19 283 050	20 247 203
Încasări din locațiunea frigiderului	71 474 958	75 048 706	78 801 141	82 741 198	86 878 258
Încasări din activitatea casei de ambalare	27 301 139	28 666 196	30 099 505	31 604 481	33 184 705
Încasări din activitatea de consultanță	181 870	190 964	200 512	210 537	221 064
Încasări din creanțe	6 100 896	6 406 120	6 726 436	7 062 758	7 415 896
Alte încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
Total încasări	121 716 286	127 802 281	134 192 404	140 902 025	147 947 126
B Plăți bănești					
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor	1 901 660	1 996 743	2 096 580	2 201 409	2 311 479
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale	2 067 576	2 170 955	2 279 503	2 393 478	2 513 152
Plata dobânzilor	5 600 000	2 800 000	-	-	-
Plata impozitului pe venit	6 163 792	6 932 290	7 725 213	8 263 782	8 829 280
Alte plăți (inclusiv TVA)	20 034 195	21 035 935	22 087 733	23 192 120	24 351 726
Impozite	65 090	68 345	71 762	75 350	79 118
TVA spre achitare	19 969 104	20 967 590	22 015 971	23 116 769	24 272 608
Alte plăți	-	-	-	-	-
Total plăți	35 767 222	34 935 922	34 189 028	36 050 788	38 005 636
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	85 949 064	92 866 359	100 003 376	104 851 237	109 941 490
C Activitatea de investiții					
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung	-	-	-	-	-
Plăți privind construcția frigiderului	-	-	-	-	-
Plăți privind construcția casei de ambalare	-	-	-	-	-
Plăți privind crearea infrastructurii	-	-	-	-	-
Plăți privind reparația imobilelor	-	-	-	-	-
Dobânzi încasate	-	-	-	-	-
Dividende încasate	-	-	-	-	-
Alte încasări (plăți) ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	-	-	-	-	-
D Activitatea financiară					
Încasări sub formă de credite și împrumuturi	-	-	-	-	-
Încasări bănești din emisiunea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-
Alte încasări ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
Sub-total	-	-	-	-	-
E					
Plăți bănești privind creditele și împrumuturile	28 000 000	28 000 000	-	-	-
Plata dividendelor	27 737 062	31 195 304	34 763 457	37 187 019	39 731 758
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii	-	-	-	-	-
Alte plăți de mijloace bănești	-	-	-	-	-
Sub-total	55 737 062	59 195 304	34 763 457	37 187 019	39 731 758
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	(55 737 062)	(59 195 304)	(34 763 457)	(37 187 019)	(39 731 758)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ	30 212 002	33 671 055	65 239 919	67 664 218	70 209 732
Încasări (plăți) excepționale ale mijloacelor bănești	-	-	-	-	-
H Flux net total	30 212 002	33 671 055	65 239 919	67 664 218	70 209 732
Diferențe pozitive (negative) din schimb valutar	-	-	-	-	-
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	89 690 057	119 902 059	153 573 114	218 813 033	286 477 251
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune	119 902 059	153 573 114	218 813 033	286 477 251	356 686 983

Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate

Indicatorii	Cod. rând	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1. Vânzări nete	01	1 966 966	2 154 668	24 731 108	65 899 425	87 607 826	91 988 217
2. Costul vânzărilor	02	927 912	1 012 694	5 369 723	14 265 019	31 869 236	31 939 612
3. Profit brut (pierdere globală)	03	1 039 054	1 141 974	19 361 385	51 634 406	55 738 590	60 048 605
4. Alte venituri operaționale	04	15 874	17 307				
5. Cheltuieli comerciale	05			66 667	70 000	73 500	77 175
6. Cheltuieli generale și administrative	06	1 412 525	1 152 525	1 544 333	1 621 550	1 702 628	1 787 759
7. Alte cheltuieli operaționale	07	3 288	3 288	25 000	26 250	14 027 563	11 228 941
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	(360 885)	3 468	17 725 385	49 916 606	39 934 900	46 954 731
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere)	09	29 904	37 380				
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10						
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	(330 981)	40 848	17 725 385	49 916 606	39 934 900	46 954 731
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12						
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	(330 981)	40 848	17 725 385	49 916 606	39 934 900	46 954 731
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14				(4 991 661)	(3 993 490)	(4 695 473)
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	(330 981)	40 848	17 725 385	44 924 946	35 941 410	42 259 258

Anexa 10. Rezultatele financiare prognozate

Indicatorii	Cod. rând	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Vânzări nete	01	96 587 628	101 417 010	106 487 860	111 812 253	117 402 866	123 273 009
2. Costul vânzărilor	02	32 013 507	32 091 097	32 172 566	32 258 109	32 347 929	32 442 240
3. Profit brut (pierdere globală)	03	64 574 121	69 325 912	74 315 294	79 554 144	85 054 937	90 830 769
4. Alte venituri operaționale	04	-	-	-	-	-	-
5. Cheltuieli comerciale	05	81 034	85 085	89 340	93 807	98 497	103 422
6. Cheltuieli generale și administrative	06	1 877 147	1 971 004	2 069 554	2 173 032	2 281 684	2 395 768
7. Alte cheltuieli operaționale	07	8 430 388	5 631 907	2 833 502	35 178	36 936	38 783
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	54 185 553	61 637 916	69 322 897	77 252 128	82 637 819	88 292 796
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere)	09	-	-	-	-	-	-
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10	-	-	-	-	-	-
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	54 185 553	61 637 916	69 322 897	77 252 128	82 637 819	88 292 796
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12	-	-	-	-	-	-
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	54 185 553	61 637 916	69 322 897	77 252 128	82 637 819	88 292 796
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14	(5 418 555)	(6 163 792)	(6 932 290)	(7 725 213)	(8 263 782)	(8 829 280)
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	48 766 997	55 474 124	62 390 607	69 526 915	74 374 038	79 463 516

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG								
1.1	Active nemateriale		-	-	-	-	-	-	-
	Active nemateriale (111,112)	010							
	Amortizarea activelor nemateriale (113)	020	-	-	-	-	-	-	-
	Valoarea de bilanț a activelor nemateriale (rd. 010-rd.020)	030	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Active materiale pe termen lung								
	Active materiale în curs de execuție (121)	040	15 566	15 566	15 566	159 414 905			
	Terenuri (122)	050	-	-	-	-	-	-	-
	Mijloace fixe (123)	060	87 513 844	87 607 660	87 607 660	185 735 020	529 116 080	529 116 080	529 116 080
	Resurse naturale (125)	070	-	-	-	-	-	-	-
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124,126)	080	(62 930 117)	(63 171 674)	(63 413 231)	(67 506 287)	(80 430 806)	(110 892 517)	(141 354 228)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+rd.060+rd.070-rd.080)	090	24 599 293	24 451 552	24 209 995	277 643 638	448 685 274	418 223 563	387 761 852
1.3	Active financiare pe termen lung								
	Investiții pe termen lung în părți nelegate (131)	100	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
	Investiții pe termen lung în părți legate (132)	110	-	-	-	-	-	-	-
	Modificarea valorii investițiilor pe termen lung (133)	120	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe pe termen lung (134)	130	-	-	-	-	-	-	-
	Active amânate privind impozitul pe venit (135)	140	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri acordate (136)	150	-	-	-	-	-	-	-
	Total s. 1.3 (rd.100+rd.110+rd.120+rd.130+rd.140+rd.150)	160	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
1.4	Alte active pe termen lung (141,142)	170	-	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 1 (rd.030+rd.090+rd.160+rd.170)	180	24 647 703	24 499 962	24 258 405	277 692 048	448 733 684	418 271 973	387 810 262
2.2.1	ACTIVE CURENTE								
	Stocuri de mărfuri și materiale								
	Materiale (211)	190	168 330	165 214	162 668	185 442	194 714	204 449	214 672
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200	-	-	-	-	-	-	-
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210	45 291	45 129	45 018	1 616 188	1 153 079	754 102	476 012
	Producția în curs de execuție (215)	220	-	-	-	-	-	-	-
	Produse (216)	230	469 467	457 635	459 682	-	-	-	-
	Mărfuri (217)	240	6 250	-	-	-	-	-	-
	Total s. 2.1 (rd.190+rd.200+rd.210+rd.220+rd.240+rd.250)	250	689 338	667 978	667 368	1 801 630	1 347 793	958 551	690 684
2.2	Creanțe pe termen scurt								
	Creanțe aferente facturilor comerciale (221)	260	218 559	173 280	303 240	1 483 867	4 032 064	5 468 683	5 807 118
	Corecții la datorii dubioase (222)	270	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale părților legate (223)	280	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe privind decontările cu bugetul (225)	300	455	387	-	-	-	-	-
	Creanțe preliminare (226)	310	-	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale personalului (227)	320	2 572	20 694	20 694	93 123	116 404	122 224	128 335
	Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate (228)	330	461 133	499 686	670 016	-	-	-	-
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.2 (rd.260-rd.270+rd.280+rd.290+rd.300+rd.310+rd.320+rd.330+rd.340)	350	682 719	694 047	993 950	1 576 990	4 148 467	5 590 907	5 935 454
2.3	Investiții pe termen scurt								
	Investiții pe termen scurt în părți nelegate (231)	360	-	-	-	-	-	-	-
	Investiții pe termen scurt în părți legate (232)	370	-	-	-	-	-	-	-
	Diminuarea valorii investițiilor pe termen scurt (233)	380	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.3 (rd.360+rd.370+rd.380)	390	-	-	-	-	-	-	-
2.4	Mijloace bănești								
	Casa (241)	400	21 410	1 000	1 305	1 141 341	2 818 137	5 570 811	8 910 134
	Conturi curente în valută națională (242)	410	129 575	10 252	7 900	6 907 486	17 055 584	33 714 987	53 924 829
	Cont curente în valută străină (243)	420	-	-	-	-	-	-	-
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.4 (rd.400+rd.410+rd.420+rd.430)	440	150 985	11 252	9 206	8 048 827	19 873 720	39 285 798	62 834 963
2.5	Alte active curente (251, 252)	450	8 178	4 774	5 013	5 263	5 527	5 803	6 093
	TOTAL capitolul 2 (rd.250+rd.350+rd.390+rd.440+rd.450)	460	1 531 220	1 378 051	1 675 536	11 432 709	25 375 507	45 841 060	69 467 193
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd.180+rd.460)	470	26 178 923	25 878 013	25 933 941	289 124 757	474 109 191	464 113 033	457 277 456

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	PASIV	Cod	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
3 3.1	CAPITAL PROPRIU								
	Capital statutar și suplimentar		30 510 836	30 510 836	30 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
	Capital statutar (311)	480							
	Capital suplimentar (312)	490	-	-	-	-	-	-	-
	Capital nevărsat (313)	500	-	-	-	-	-	-	-
	Capital retras (314)	510	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.1 (rd480+rd490-rd500-rd510)	520	30 510 836	30 510 836	30 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
3,2	Rezerve								
	Rezerve stabilite de legislație (321)	530	-	-	-	-	-	-	-
	Rezerve prevăzute de statut (322)	540	-	-	-	-	-	-	-
	Alte rezerve (323)	550	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
	Total s.3.2 (rd530+rd540+rd550)	560	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
3,3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită)								
	Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570	-	14 991	-	-	-	-	-
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580	(4 809 669)	(4 808 394)	(5 124 384)	(5 083 536)	12 641 850	39 596 090	54 407 872
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590	1 275	(330 981)	40 848	17 725 385	44 924 946	35 941 410	42 259 258
	Profit utilizat al anului de gestiune (334)	600	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.3 (± rd570±rd580±rd590±rd600)	610	(4 808 394)	(5 124 384)	(5 083 536)	12 641 850	57 566 795	75 537 500	96 667 129
3,4	Capital secundar								
	Diferențe din reevaluarea activelor pe termen lung (341)	620	-	-	-	-	-	-	-
	Subvenții (342)	630	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.4 (±rd620±rd630)	640	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560±rd610±rd640)	650	26 071 262	25 755 272	25 796 120	288 521 506	333 446 451	351 417 156	372 546 785
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG								
	Datorii financiare pe termen lung								
	Credite bancare pe termen lung (411,412)	660	-	-	-	-	140 000 000	112 000 000	84 000 000
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690	-	-	-	-	140 000 000	112 000 000	84 000 000
4,2	Datorii pe termen lung calculate								
	Datorii de arendă pe termen lung (421)	700	-	-	-	-	-	-	-
	Venituri anticipate pe termen lung (422)	710	-	-	-	-	-	-	-
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (424)	730	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii amânate privind impozitul pe venit (425)	740	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen lung calculate (426)	750	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+rd730+rd740+rd750)	760	-	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770	-	-	-	-	140 000 000	112 000 000	84 000 000
5 5.1	DATORII PE TERMEN SCURT								
	Datorii financiare pe termen scurt								
	Credite bancare pe termen scurt (511,512)	780	-	-	-	-	-	-	-
	Împrumuturi pe termen scurt (513)	790	-	-	-	-	-	-	-
	Cota curentă a datoriilor pe termen lung (514)	800	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen scurt (515, 516)	810	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820	-	-	-	-	-	-	-
5,2	Datorii comerciale pe termen scurt								
	Datorii privind facturile comerciale (521)	830	3 921	4 221	4 521	456 621	479 452	503 425	528 596
	Datorii față de părțile legate (522)	840	-	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (523)	850	-	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860	3 921	4 221	4 521	456 621	479 452	503 425	528 596
5,3	Datorii pe termen scurt calculate								
	Datorii privind retribuirea muncii (531)	870	44 573	52 699	60 825	66 908	83 634	87 816	92 207
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind asigurările (533)	890	3 897	24 990	46 083	50 691	63 364	66 532	69 859
	Datorii privind decontările cu bugetul (534)	900	51 920	38 829	25 738	28 312	35 390	37 159	39 017
	Datorii preliminare (535)	910	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind plățile extrabugetare (536)	920	-	-	-	-	-	-	-
	Datorii față de fondatori și alți participanți (537)	930	-	-	-	-	-	-	-
	Provizioane aferente cheltuielilor și plăților preliminare (538)	940	-	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950	3 350	2 002	654	719	899	944	991
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960	103 740	118 520	133 300	146 630	183 288	192 452	202 074
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970	107 661	122 741	137 821	603 251	662 740	695 877	730 670
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	26 178 923	25 878 013	25 933 941	289 124 757	474 109 191	464 113 033	457 277 455

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG							
1.1	Active nemateriale (111,112)	010	-	-	-	-	-	-
	Amortizarea activelor nemateriale (113)	020	-	-	-	-	-	-
	Valoarea de bilanț a activelor nemateriale (rd. 010-rd.020)	030	-	-	-	-	-	-
1.2	Active materiale pe termen lung în curs de execuție (121)	040	-	-	-	-	-	-
	Terenuri (122)	050	-	-	-	-	-	-
	Mijloace fixe (123)	060	529 116 080	529 116 080	529 116 080	529 116 080	529 116 080	529 116 080
	Resurse naturale (125)	070	-	-	-	-	-	-
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124,126)	080	(171 815 939)	(202 277 649)	(232 739 360)	(263 201 071)	(293 662 782)	(324 124 493)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+ rd.060+rd.070-rd.080)	090	357 300 141	326 838 431	296 376 720	265 915 009	235 453 298	204 991 587
1.3	Active financiare pe termen lung pe termen lung în părți nelegate (131)	100	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
	Investiții pe termen lung în părți legate (132)	110	-	-	-	-	-	-
	Modificarea valorii investițiilor pe termen lung (133)	120	-	-	-	-	-	-
	Creanțe pe termen lung (134)	130	-	-	-	-	-	-
	Active amânate privind impozitul pe venit (135)	140	-	-	-	-	-	-
	Avansuri acordate (136)	150	-	-	-	-	-	-
	Total s. 1.3 (rd.100+rd110+rd120+rd130+rd140+rd150)	160	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410	48 410
1.4	Alte active pe termen lung (141,142)	170	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 1 (rd030+rd090+rd160+rd170)	180	357 348 551	326 886 841	296 425 130	265 963 419	235 501 708	205 039 997
2.2.1	ACTIVE CURENTE Stocuri de mărfuri și materiale Materiale (211)							
		190	225 405	236 676	248 509	260 935	273 982	287 681
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200	-	-	-	-	-	-
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210	191 429	201 000	211 050	221 603	232 683	244 317
	Producția în curs de execuție (215)	220	-	-	-	-	-	-
	Produse (216)	230	-	-	-	-	-	-
	Mărfuri (217)	240	-	-	-	-	-	-
	Total s. 2.1 (rd.190+rd200+rd210 +rd220+rd140+rd150)	250	416 834	437 676	459 560	482 538	506 665	531 998
2.2	Creanțe pe termen scurt aferente facturilor comerciale (221)	260	6 100 896	6 406 120	6 726 436	7 062 758	7 415 896	7 786 691
	Corecții la datorii dubioase (222)	270	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale părților legate (223)	280	-	-	-	-	-	-
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290	-	-	-	-	-	-
	Creanțe privind decontările cu bugetul (225)	300	-	-	-	-	-	-
	Creanțe preliminare (226)	310	-	-	-	-	-	-
	Creanțe ale personalului (227)	320	134 752	141 489	148 564	155 992	163 792	171 981
	Creanțe pe termen scurt privind veniturile calculate (228)	330	-	-	-	-	-	-
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.2 (rd.260-rd270+rd280+rd290+rd300+rd310+rd320+ rd330+rd340)	350	6 235 647	6 547 610	6 875 000	7 218 750	7 579 688	7 958 672
2.3	Investiții pe termen scurt pe termen scurt în părți nelegate (231)	360	-	-	-	-	-	-
	Investiții pe termen scurt în părți legate (232)	370	-	-	-	-	-	-
	Diminuarea valorii investițiilor pe termen scurt (233)	380	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.3 (rd360+rd370+rd380)	390	-	-	-	-	-	-
2.4	Mijloace bănești Casa (241)	400	12 718 244	17 002 372	21 777 000	31 028 162	40 623 095	50 578 987
	Conturi curente în valută națională (242)	410	76 971 812	102 899 687	131 796 114	187 784 871	245 854 156	306 107 996
	Cont curente în valută străină (243)	420	-	-	-	-	-	-
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430	-	-	-	-	-	-
	Total s.2.4 (rd400+rd410+ rd420+rd430)	440	89 690 057	119 902 059	153 573 114	218 813 033	286 477 251	356 686 983
2.5	Alte active curente (251, 252)	450	6 398	6 717	7 053	7 406	7 776	8 165
	TOTAL capitolul 2 (rd250+rd350+rd390+rd440+rd450)	460	96 348 936	126 894 062	160 914 727	226 521 727	294 571 380	365 185 818
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd180+rd460)	470	453 697 487	453 780 903	457 339 857	492 485 146	530 073 088	570 225 815

Anexa 11. Bilanțul contabil prognozat

Nr. n.s.	PASIV	Cod	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3 3.1	CAPITAL PROPRIU statutar și suplimentar statutar (311)	Capital 480	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
	Capital suplimentar (312)	490	-	-	-	-	-	-
	Capital nevărsat (313)	500	-	-	-	-	-	-
	Capital retras (314)	510	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.1 (rd480+rd490-rd500-rd510)	520	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836	275 510 836
3,2	Rezerve stabilite de legislație (321)	Rezerve 530	-	-	-	-	-	-
	Rezerve prevăzute de statut (322)	540	-	-	-	-	-	-
	Alte rezerve (323)	550	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
	Total s.3.2 (rd530+rd540+rd550)	560	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820	368 820
3,3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570	-	-	-	-	-	-
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580	72 283 630	93 313 566	117 592 386	145 219 536	177 559 432	212 201 712
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590	48 766 997	55 474 124	62 390 607	69 526 915	74 374 038	79 463 516
	Profit utilizat al anului de gestiune (334)	600	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.3 (± rd570±rd580± rd590±rd600)	610	121 050 628	148 787 690	179 982 994	214 746 451	251 933 470	291 665 228
3,4	Capital secundar Diferențe din reevaluarea activelor pe termen lung (341)	620	-	-	-	-	-	-
	Subvenții (342)	630	-	-	-	-	-	-
	Total s.3.4 (±rd620±rd630)	640	-	-	-	-	-	-
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560±rd610±rd640)	650	396 930 284	424 667 346	455 862 650	490 626 107	527 813 126	567 544 884
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG financiare pe termen lung bancare pe termen lung (411,412)	Datorii Credite 660	56 000 000	28 000 000	-	-	-	-
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690	56 000 000	28 000 000	-	-	-	-
4,2	Datorii pe termen lung calculate de arendă pe termen lung (421)	Datorii 700	-	-	-	-	-	-
	Venituri anticipate pe termen lung (422)	710	-	-	-	-	-	-
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (424)	730	-	-	-	-	-	-
	Datorii amânate privind impozitul pe venit (425)	740	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen lung calculate (426)	750	-	-	-	-	-	-
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+ rd730+rd740+rd750)	760	-	-	-	-	-	-
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770	56 000 000	28 000 000	-	-	-	-
5 5.1	DATORII PE TERMEN SCURT financiare pe termen scurt pe termen scurt (511,512)	Datorii Credite bancare 780	-	-	-	-	-	-
	Împrumuturi pe termen scurt (513)	790	-	-	-	-	-	-
	Cota curentă a datoriilor pe termen lung (514)	800	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii financiare pe termen scurt (515, 516)	810	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820	-	-	-	-	-	-
5,2	Datorii comerciale pe termen scurt Datorii privind facturile comerciale (521)	830	555 026	890 770	1 243 281	1 613 416	2 002 058	2 410 132
	Datorii față de părțile legate (522)	840	-	-	-	-	-	-
	Avansuri primite (523)	850	-	-	-	-	-	-
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860	555 026	890 770	1 243 281	1 613 416	2 002 058	2 410 132
5,3	Datorii pe termen scurt calculate privind retribuirea muncii (531)	Datorii 870	96 817	101 658	106 741	112 078	117 682	123 566
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind asigurările (533)	890	73 352	77 019	80 870	84 914	89 160	93 618
	Datorii privind decontările cu bugetul (534)	900	40 968	43 016	45 167	47 426	49 797	52 287
	Datorii preliminare (535)	910	-	-	-	-	-	-
	Datorii privind plățile extrabugetare (536)	920	-	-	-	-	-	-
	Datorii față de fondatorii și alți participanți (537)	930	-	-	-	-	-	-
	Provizioane aferente cheltuielilor și plăților preliminare (538)	940	-	-	-	-	-	-
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950	1 041	1 093	1 148	1 205	1 265	1 329
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+ rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960	212 178	222 787	233 926	245 623	257 904	270 799
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970	767 204	1 113 557	1 477 207	1 859 039	2 259 962	2 680 931
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	453 697 488	453 780 903	457 339 857	492 485 146	530 073 088	570 225 815

Anexa 12. Calculul eficienței investiției

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015
Investiții de capital	459 905 036				
Intrări	22 921 430	63 999 263	85 612 656	89 893 289	94 387 953
Ieșiri	2 819 248	3 019 648	17 179 160	14 538 118	11 905 024
Rata de actualizare	10%	1,10	1,21	1,33	1,46
Flux actualizat	18 274 711	50 396 376	51 415 098	51 468 595	51 215 409
Flux de trezorerie	-459 905 035	20 102 183	60 979 615	68 433 496	75 355 170
Flux acumulat	0	-459 905 035	-441 630 324	-391 233 948	-339 818 850
				-288 350 254	-237 134 845

Perioada de recuperabilitate	<i>T</i>	9,9 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	4 201 022 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

Anexa 12. Calculul eficienței investiției

Indicatori		2016	2017	2018	2019	2020
Investiții de capital	459 905 036					
Intrări		99 107 351	104 062 718	109 265 854	114 729 147	120 465 604
Ieșiri		9 280 275	6 664 289	4 057 504	4 260 379	4 473 398
Rata de actualizare	10%	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59
Flux actualizat		50 705 042	49 980 795	49 080 472	46 849 541	44 720 017
Flux de trezorerie	-459 905 035	89 827 075	97 398 429	105 208 351	110 468 768	115 992 206
Flux acumulat	-459 905 035	-186 429 803	-136 449 008	-87 368 536	-40 518 995	4 201 022

Perioada de recuperare	<i>T</i>	9,9 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	4 201 022 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

Anexa 13. Indicatorii financiari

Indicatori	Valoarea optima	Modelul de calculare a indicatorilor				Proгноza indicatorilor			
			2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Indicatori de lichiditate									
Coeficientul lichidității (de acoperire)	>1,5	Active curente / Datorii pe termen scurt	14,22	11,23	12,16	18,95	38,29	65,88	95,07
Lichiditatea intermediară (Acid test)	>0,7	(Mijloace bănești + creante pe termen scurt)/Datorii curente	7,74	5,75	7,28	15,96	36,25	64,49	94,12
Lichiditatea imediata	>0,1	Mijloace bănești/Datorii curente	1,40	0,09	0,07	13,34	29,99	56,46	86,00
Fondul de rulment (mii lei)		Active curente -Obligațiuni curente	1 423,6	1 255,3	1 537,7	10 829,5	24 712,8	45 145,2	68 736,5
Indicatorii solvabilității									
Coeficientul suficienței de capital	>30%	Capitalul propriu / Totalul activelor	99,6%	99,5%	99,5%	99,8%	70,3%	75,7%	81,5%
Coeficientul leverage	<2,33	Capitalul de împrumut / Capitalul propriu	0,00	0,00	0,01	0,00	0,30	0,24	0,19
Coeficientul stabilității financiare		(Capital Permanent - Activel pe termen lung) / Total active*	0,05	0,05	0,06	0,04	0,05	0,10	0,15
Coeficientul de acoperire a dobânzii		Profitul brut + dobânzi / suma dobânzilor	-	-	-	-	-	4,98	6,36
Coeficientul de deservire a datoriei		(Plata dobânzii + Plata creditelor + Flux net) / (Plada dobânzii + Plata creditelor)	-	-	-	-	-	1,46	1,60
RDD	>1,2	(Profitul net + amortizarea + dobânda pe perioadă)/(credit + dobânda pe perioadă)	-	-	-	-		1,9	2,1
Indicatorii vitezei de rotație									
Durata de rotație a activelor (zile)		Sodurile medii ale activelor x n / vânzări nete	-	4 830,0	4 388,5	2 324,9	2 119,5	1 954,5	1 828,0
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)		Sodurile medii ale activelor pe termen lung x n / vânzări nete	-	4 560,0	4 129,8	2 228,2	2 017,3	1 806,1	1 599,2
Durata de rotație a activelor curente		Sodurile medii ale activelor curente x n / vînzări nete	-	269,9	258,6	96,7	102,2	148,4	228,8
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)		Sodurile medii ale crenețelor pe termen scurt x n / vînzări nete	-	127,7	143,0	19,0	15,9	20,3	22,9
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)		Sodurile medii ale datoriei creditoare x n / costul vânzărilor	-	1,6	1,6	15,7	12,0	5,6	5,9
Durata de rotație a stocurilor de mărfuri și materiale (zile)		Sodurile medii ale stocurilor de mărfuri și materiale x n / costul vânzărilor	-	267,0	240,6	83,9	40,4	13,2	9,4
Numărul de zile pe perioadă, zile		n	366	365	365	365	366	365	365
Indicatori de rentabilitate a investiție									
Rentabilitatea investiției		profit net / costul investiției	-	-	-	7%	10%	8%	10%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)		profit net / valoarea medie a capitalului propriu	-	-1%	0%	11%	14%	10%	12%
Rentabilitatea activelor (ROA)		profit net / valoarea medie a activului	-	-1%	0%	11%	12%	8%	9%
Marja brută (%)		profit brut / vânzări nete	-	53%	53%	78%	78%	64%	65%
Marja netă a profitului		profit net / vânzări nete	-	-17%	2%	72%	68%	41%	46%

* Capital permanen = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung

Anexa 13. Indicatorii financiari

Indicatori	Valoarea optima	Modelul de calculare a indicatorilor	Proгноza indicatorilor					
			2015	2016	2017	2018	2019	2020
Indicatori de lichiditate								
Coeficientul lichidității (de acoperire)	>1,5	Active curente / Datorii pe termen scurt	125,58	113,95	108,93	121,85	130,34	136,22
Lichiditatea intermediară (Acid test)	>0,7	(Mijloace bănești + creante pe termen scurt)/Datorii curente	125,03	113,55	108,62	121,59	130,12	136,01
Lichiditatea imediata	>0,1	Mijloace bănești/Datorii curente	116,91	107,67	103,96	117,70	126,76	133,05
Fondul de rulment (mii lei)	0	Active curente -Obligațiuni curente	95 581,7	125 780,5	159 437,5	224 662,7	292 311,4	362 504,9
Indicatorii solvabilității								
Coeficientul suficienței de capital	>30%	Capitalul propriu / Totalul activelor	87,5%	93,6%	99,7%	99,6%	99,6%	99,5%
Coeficientul leverage	<2,33	Capitalul de împrumut / Capitalul propriu	0,13	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00
Coeficientul stabilității financiare	0	(Capital Permanent - Activel pe termen lung) / Total active*	0,21	0,28	0,35	0,46	0,55	0,64
Coeficientul de acoperire a dobânzii	0	Profitul brut + dobânzi / suma dobânzilor	8,69	13,38	27,54	-	-	-
Coeficientul de deservire a datoriei	0	(Plata dobânzii + Plata creditelor + Flux net) / (Plada dobânzii + Plata creditelor)	1,74	1,90	2,09	-	-	-
RDD	>1,2	(Profitul net + amortizarea + dobânda pe perioadă)/(credit + dobânda pe perioadă)	2,4	2,7	3,1	-	-	-
Indicatorii vitezei de rotație								
Durata de rotație a activelor (zile)		Sodurile medii ale activelor x n / vânzări nete	1 721,3	1 637,5	1 561,5	1 550,3	1 589,5	1 633,4
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)		Sodurile medii ale activelor pe termen lung x n / vânzări nete	1 408,0	1 234,7	1 068,2	917,9	779,5	654,0
Durata de rotație a activelor curente		Sodurile medii ale activelor curente x n / vînzări nete	313,3	402,8	493,2	632,4	810,0	979,4
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)		Sodurile medii ale crenețelor pe termen scurt x n / vînzări nete	23,0	23,1	23,0	23,0	23,0	23,1
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)		Sodurile medii ale datorii creditoare x n / costul vânzărilor	6,2	8,2	12,1	16,2	20,4	24,9
Durata de rotație a stocurilor de mărfuri și materiale (zile)		Sodurile medii ale stocurilor de mărfuri și materiale x n / costul vânzărilor	6,3	4,9	5,1	5,3	5,6	5,9
Numărul de zile pe perioadă, zile		n	365	366	365	365	365	366
Indicatori de rentabilitate a investiție								
Rentabilitatea investiției		profit net / costul investiției	11%	13%	14%	16%	17%	18%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)		profit net / valoarea medie a capitalului propriu	13%	14%	14%	15%	15%	15%
Rentabilitatea activelor (ROA)		profit net / valoarea medie a activului	11%	12%	14%	15%	15%	14%
Marja brută (%)		profit brut / vânzări nete	67%	68%	70%	71%	72%	74%
Marja netă a profitului		profit net / vânzări nete	50%	55%	59%	62%	63%	64%

* Capital permanen = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung

Anexa 14. Calculul Uzurii

	Costul Inițial	Rata de amortizare	Valoarea reziduala	Valoarea de amortizare anuală
	<i>lei</i>	<i>(%)</i>	<i>lei</i>	<i>lei</i>
Utilaje frigider Et. 1	72 000 000	10%	7 200 000	6 480 000
Utilaje casa de ambalare Et.1	26 127 360	10%	2 612 736	2 351 462
Utilaje frigider Et. 2	72 000 000	10%	7 200 000	6 480 000
Utilaje casa de ambalare Et. 2	26 127 360	10%	2 612 736	2 351 462
Mijloace fixe existente	24 194 429	5%	1 209 721	1 149 235
infrastructura	17 779 951	5%	888 998	844 548
investitii noi in reparatii	227 473 749	5%	11 373 687	10 805 003
Total	196 254 720		20 835 193	30 461 711