

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial pe teritoriul S.A. „Uzina de mașini de salubritate Fălești” or. Fălești

Beneficiari:

Ministerul Economiei 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

CUPRINS

ABREVIERI	6
REZUMAT EXECUTIV	7
1. INTRODUCERE	8
1.1. DESCRIEREA IDEII PROIECTULUI ŞI A CONCEPŢIEI PARCULUI INDUSTRIAL	8
1.2. SCOPUL ŞI OBIECTIVELE STUDIULUI	8
1.3. PREZENTAREA SUCCINTĂ A AGENTULUI ECONOMIC	9
1.4. PREZENTAREA COMPANIEI-ELABORATOARE	10
1.5. METODOLOGIA	10
2. ANALIZA REGIUNII	12
2.1. ANALIZA MEDIULUI DE AFACERI	12
2.1.1. Analiza sectorială	12
2.1.2. Analiza activităţii regionale a întreprinderilor	17
2.1.3. Analiza forţei de muncă ocupată	21
2.2. ANALIZA CLIMATULUI INVESTIŢIONAL	22
2.3. ORGANIZAREA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ	25
2.4. ANALIZA MEDIULUI SOCIO-ECONOMIC	27
2.4.1. Analiza situaţiei demografice	27
2.4.2. Analiza forţei de muncă	29
2.4.3. Analiza bunăstării populaţiei şi productivităţii muncii	32
2.5. ANALIZA INFRASTRUCTURII FIZICE	33
2.5.1. Analiza resurselor naturale	33
2.5.2. Analiza infrastructurii de transport	34
2.5.3. Analiza infrastructurii de utilităţi	36
2.5.4. Analiza infrastructurii educaţionale	40
2.5.5. Analiza SWOT a regiunii / localităţii Făleşti	41
3. CADRUL LEGAL	42
3.1. ANALIZA CADRULUI LEGAL AL RM	42
3.2. ANALIZA CONFORMITĂŢII LEGALE A ÎNŢREPRINDERII ADMINISTRATOARE	44
4. PREZENTAREA AGENTULUI ECONOMIC	45
4.1. PROFILUL ÎNŢREPRINDERII	45
4.1.1. Prezentare generală	45
4.1.2. Scurt istoric	45
4.1.3. Domeniul de activitate. Produsele şi serviciile întreprinderii	46
4.1.4. Dimensiunea companiei	48
4.2. POTENŢIALUL ÎNŢREPRINDERII	50
4.2.1. Diagnosticul şi infrastructura localizării	50
4.2.2. Diagnosticul tehnic	51
4.2.2.1. Descrierea imobilelor	51
4.2.2.2. Descrierea utilajului şi echipamentelor	56
4.2.3. Diagnosticul tehnologic şi operaţional	58
4.2.4. Resursele umane şi structura organizatorică	60
4.3. DIAGNOSTICUL COMERCIAL ŞI DE MARKETING	63
4.4. DIAGNOSTICUL ECONOMIC-FINANCIAR	64
4.4.1. Analiza Bilanţului Contabil	65
4.4.2. Analiza rezultatelor financiare	67
4.4.3. Analiza pe baza indicatorilor financiari	68
4.4.3.1. Indicatorii de lichiditate	68
4.4.3.2. Indicatorii de rentabilitate	69
4.4.3.3. Indicatori de stabilitate financiară	70
4.5. ANALIZA SWOT A ÎNŢREPRINDERII	71

5. SCENARII DE DEZVOLTARE ALE PARCULUI INDUSTRIAL	73
5.1. DETERMINAREA SCENARIILOR DE DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL.	73
5.2. SELECTAREA, ANALIZA ŞI ARGUMENTAREA SCENARIULUI OPTIM.	75
5.3. IDENTIFICAREA POTENŢIALELOR ÎNTREPRINDERI-REZIDENTE.	80
5.4. IDENTIFICAREA SURSELOR DE FINANŢARE	82
5.5. ORGANIZAREA ACTIVITĂŢII PARCULUI INDUSTRIAL.....	85
6. PLANUL DE ACŢIUNI.....	90
6.1. PLANUL JURIDIC DE ACŢIUNI	90
6.2. PLANUL OPERAŢIONAL DE ACŢIUNI.....	93
7. DIAGNOSTICUL INVESTIŢIONAL ŞI FINANCIAR	94
7.1. ESTIMAREA VOLUMULUI INVESTIŢIEI NECESARE.....	94
7.2. PLANUL FINANCIAR.....	98
7.2.1. Prognoza veniturilor Întreprinderii administratoare.....	98
7.2.2. Prognoza cheltuielilor Întreprinderii administratoare.	100
7.2.3. Prognoza rezultatelor financiare.....	100
7.2.4. Prognoza fluxului de numerar.	103
7.2.5. Prognoza bilanşului contabil.	106
7.2.6. Prognoza indicatorilor financiari.	111
7.2.6.1. Indicatori de rentabilitate.	111
7.2.6.2. Indicatori de lichiditate.	112
7.2.6.3. Indicatori stabilităţii financiare.	113
7.2.6.4. Indicatori Vitezei de rotaţie.....	114
7.3. ESTIMAREA EFICIENŢEI INVESTIŢIEI.	116
8. IMPACTUL SOCIO-ECONOMIC ŞI DE MEDIU AL PARCULUI INDUSTRIAL ASUPRA REGIUNI.....	118
9. CONCLUZII.....	120

Lista tabelelor

Tabelul 1. Indicatorii producţiei industriale după forme de proprietate, 2008-2009.	15
Tabelul 2. Producţia industrială după tipuri de activităţi, 2009.....	15
Tabelul 3. Principalii indicatori sectoriali ai raionului Făleşti, 2006-2009.....	16
Tabelul 4. Numărul agenţilor economici după medii şi mărimea întreprinderii, 2008-2009.	17
Tabelul 5. Activitatea agenţilor economici după volumul vânzărilor, milioane lei, 2008-2009.	18
Tabelul 6. Volumul vânzărilor raportat la numărul de întreprinderi, milioane lei 2008-2009.....	19
Tabelul 7. Repartizarea întreprinderilor pe domenii de activitate, rn. Făleşti.	19
Tabelul 8. Numărul mediu de salariaţi.	21
Tabelul 9. Structura investiţiilor în capital fix după forme de proprietate.	23
Tabelul 10. Structura investiţiilor în capital fix pe surse de finanţare, 2009.	24
Tabelul 11. Densitatea populaţiei, 2010.	27
Tabelul 12. Mişcarea naturală a populaţiei din oraşul Făleşti, 2008-2009.	28
Tabelul 13. Mişcarea naturală a populaţiei din oraşul Făleşti, 2008.	31
Tabelul 14. Disponibilitatea totală a populaţiei în raza de 30 km a localităţii Făleşti, 2007.	32
Tabelul 15. Repartizarea fondului funciar pe categorii de terenuri, raionul Făleşti, 2008-2009.	34
Tabelul 16. Analiza SWOT a regiunii.	41
Tabelul 17. Evoluţia vânzărilor pe grupe de produse sau servicii.	47
Tabelul 18. Proprietăţile imobiliare ale S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.	51
Tabelul 19. Valoarea de bilanş a proprietăţilor imobiliare a S.A. „UMS Făleşti”.	53
Tabelul 20. Descifrarea utilajului şi echipamentului SA”UMS Făleşti”.....	56
Tabelul 21. Lista fondurilor fixe pentru care se calculează uzura în scopuri fiscale şi financiare pentru anii 2008-2010.....	57
Tabelul 22. Structura personalului în funcţie de studii.	61
Tabelul 23. Structura personalului în funcţie de vîrsta.	61
Tabelul 24. Structura personalului în funcţie de specializare profesională.	61
Tabelul 25. Analiza expres a S.A. “UMS Făleşti” pe perioada 2006-01.10.2010.	64
Tabelul 26. Situaţie privind creanţele comerciale ale S.A. “UMS Făleşti”, 1.10.2010, lei.	66
Tabelul 27. Rezultatele financiare ale S.A. “UMS Făleşti”, 2006-01.10.2010.....	67
Tabelul 28. Indicatorii de lichiditate pe perioada 2006-2009.....	68
Tabelul 29. Indicatorii de rentabilitate pe perioada 2006-2009.	69
Tabelul 30. Indicatorii stabilităţii financiare.	70
Tabelul 31. Analiza SWOT a S.A. „UMS Făleşti”.	71
Tabelul 32. Determinarea scenariilor de activitate a parcului industrial.	73
Tabelul 33. Analiza scenariilor de activitate a parcului industrial.	75

Tabelul 34. Riscurile alegerii scenariului 1 şi căile de depăşire.	79
Tabelul 35. Beneficiile scenariului 1 pe categorii de beneficiari.	80
Tabelul 36. Modalităţi de finanţare a Parcului Industrial prin prisma investitorului – Statul şi/sau Administraţia publică locală.	82
Tabelul 37. Modalităţi de finanţare a Parcului Industrial prin prisma investitorului privat.	83
Tabelul 38. Compararea opţiunilor de identificare a surselor de finanţare ale parcului industrial.	84
Tabelul 39. Identificarea serviciilor prestate de Întreprinderea Administratoare.	85
Tabelul 40. Planul juridic de acţiuni în vederea creării şi organizării activităţii parcului industrial.	90
Tabelul 41. Expunerea schematică a planului juridic de acţiuni.	92
Tabelul 42. Plan de acţiuni pentru reabilitarea construcţiilor şi infrastructurii Întreprinderii Administratoare.	94
Tabelul 43. Valoarea estimativă a lucrărilor generale de construcţii şi a reţelelor inginereşti interioare şi exterioare necesare de efectuat pentru reabilitarea procesului de producţie al Întreprinderii S.A. “UMS Făleşti”.	95
Tabelul 44. Structura investiţiei.	96
Tabelul 45. Venituri prognozate pentru Întreprinderea Administratoare, mii lei (inclusiv TVA).	99
Tabelul 46. Previziunea rezultatelor financiare pe perioada de prognoză, mii lei.	102
Tabelul 47. Dinamica fluxului de mijloace băneşti, mii lei.	104
Tabelul 48. Dinamica bilanţului contabil, mii lei.	107
Tabelul 49. Structura patrimoniului pe perioada de prognoză.	109
Tabelul 50. Principalii indicatori de rentabilitate.	111
Tabelul 51. Principalii indicatori de lichiditate.	112
Tabelul 52. Principalii indicatori ai stabilităţii financiare.	113
Tabelul 53. Principalii indicatori ai vitezei de rotaţie.	114
Tabelul 54. Determinarea eficienţei investiţiei.	116
Tabelul 55. Determinarea eficienţei investiţiei.	117

Lista figurilor

Figura 1. Structura ramurală a PIB, anul 2008.	12
Figura 2. Indicele de specializare industrială după numărul de personal, 2007.	12
Figura 3. Schema amplasării sectoarelor economice a RDN, anul 2010.	13
Figura 4. Potenţialul sectorului agroindustrial al RDN, anul 2010.	14
Figura 5. Evoluţia cotei tipurilor de întreprinderi din or. Făleşti faţă de total RDN, 2008-2009.	17
Figura 6. Structura vânzărilor întreprinderilor din or. Făleşti, după forma de organizare a întreprinderii, 2009.	18
Figura 7. Investiţiile private per capita, raionul Făleşti. Lei.	23
Figura 8. Structura investiţiilor private pe tipuri de activităţi economice, %, raionul Făleşti.	24
Figura 9. Amplasarea geografică a raionului Făleşti în cadrul RDN şi proximitatea cu RDC şi România.	25
Figura 10. Populaţia stabilă, 2008-2010.	27
Figura 11. Dinamica structurii pe sexe a populaţiei raionului Făleşti.	27
Figura 12. Structura şi ponderea pe grupe de vârstă a populaţiei raionului Făleşti, anul 2010.	28
Figura 13. Populaţia ocupată pe domenii principale de activitate, or. Făleşti, anul 2009.	29
Figura 14. Nivelul de educaţie al populaţiei, or. Făleşti, anul 2009.	30
Figura 15. Căile de comunicaţii rutiere, feroviare, fluviale ale RDN.	35
Figura 16. Densitatea reţelelor de apeduct, km/100 km ² pe raioane, 2008.	36
Figura 17. Densitatea reţelelor de apeduct, canalizare şi epurare.	37
Figura 18. Schema reţelelor de gaze.	38
Figura 19. Nivelul de deprivare pe regiuni de dezvoltare, RDN, RDC, RDS.	40
Figura 20. Structura capitalului acţionar a S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.	48
Figura 21. Evoluţia personalului „UMS Făleşti”, 2007-2010.	49
Figura 22. Dinamica fondului de salarizare, 2007-2009.	49
Figura 23. Evoluţia veniturilor din vânzări, 2006 – Tr. III 2010.	50
Figura 24. Organigrama Uzinei de maşini de salubritate din Făleşti.	60
Figura 25. Salariul mediu per angajat la S.A. “UMS Făleşti”, 2007-2009.	62
Figura 26. Organigrama integrată de organizare a Întreprinderii administratoare.	87
Figura 27. Organizarea elementară a Întreprinderii administratoare.	87
Figura 28. Relaţiile create în interiorul Parcului prin prisma organizării activităţii.	88
Figura 29. Model de organizare a activităţii parcului industrial.	89
Figura 30. Dinamica rezultatelor financiare ale Întreprinderii administratoare.	101

Lista schemelor

Schema 1. Amplasarea geografică a S.A. „Uzinei de maşini de salubritate din Făleşti” în cadrul raionului.	26
Schema 2. Arealul de cercetare al situaţiei demografice.	31
Schema 3. Amplasarea geografică a S.A. „Uzinei de maşini de salubritate din Făleşti”.	51
Schema 4. Structura amplasării proprietăţilor imobiliare pe suprafaţa USM Făleşti.	52
Schema 5. Organizarea infrastructurii tehnice şi de producţie a parcului industrial.	90

Lista fotografiilor

Foto 1. Privire generală asupra teritoriului întreprinderii.	45
Foto 2. Hala principală de producere (Blocul II. Nefinisat).	54
Foto 3. Pardoseala.	54

Lista Anexelor

Anexa 1. Deviz de cheltuieli pentru reparații capitale și renovarea infrastructurii, S.A. „UMS Făleşti”.	121
Anexa 2. Structura investiției.	123
Anexa 3. Prestarea serviciilor de locațiune.	123
Anexa 4. Prognoza veniturilor operaționale prognozate (inclusiv TVA).	123
Anexa 5. Prognoza Consumuri și cheltuieli operaționale prognozate (inclusiv TVA).	123
Anexa 6. Fluxul de numerar prognozat.	123
Anexa 7. Rezultatele financiare prognozate.	123
Anexa 8. Bilanțul contabil prognozat.	123
Anexa 9. Calculul eficienței investiției cu aplicarea reducerii de până la 30% la prețul de arendă.	123
Anexa 10. Indicatorii financiari.	123
Anexa 11. Calculul Uzurii.	123

ABREVIERI

ADR	Agenția de dezvoltare regională;
AGA	Adunarea generală a acționarilor;
APC	Autoritatea publică centrală;
APL	Autoritatea publică locală;
BNS	Biroul Național de Statistică;
CAP	Cooperativă agricolă de producere;
CF	Companie fiduciară;
COOP	Cooperativă de consum;
CR	Consiliul raional;
CU	Certificat de urbanism;
DEIMIS	Documentație de evaluare a impactului asupra mediului și impactului social;
II	Întreprindere individuală;
IM	Întreprindere mixtă;
IMM	Întreprinderi mici și mijlocii;
ISD	Investiții străine directe;
IT	Tehnologii informaționale;
ÎCS	Întreprindere cu capital străin;
ÎS	Întreprindere de stat;
MDL	Leu moldovenesc (moneda națională);
NCM	Normative în construcția Moldovei;
PIB	Produs intern brut;
RED	Rețelele electrice de distribuție;
RET	Raport de expertiză tehnică;
RDD	Rata de deservire a datoriei;
RDC	Regiunea de dezvoltare Centru;
RDN	Regiunea de dezvoltare Nord;
RDS	Regiunea de dezvoltare Sud;
RM	Republica Moldova;
SA	Societate pe acțiuni;
SC	Societate Comercială;
SP	Spor natural;
SRL	Societate cu răspundere limitată;
TVA	Taxa pe valoare adăugată;
UMS	Uzina de mașini de salubritate;
UNIDO	Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltare Industrială;
USD	United States Dollar (dolar american);
UTA	Unitate administrativ teritorială;
<i>ha</i>	<i>hectar</i>
<i>km</i>	<i>kilometru</i>
<i>loc.</i>	<i>locuitori</i>
<i>cca.</i>	<i>circa</i>
<i>rn.</i>	<i>raion</i>
<i>s.</i>	<i>sat</i>
<i>or.</i>	<i>oraș</i>
<i>F/n</i>	<i>fără număr</i>

REZUMAT EXECUTIV

Prezentul studiu de fezabilitate a fost elaborat în vederea identificării viabilităţii creării parcului industrial în baza întreprinderii S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”, oraşul Făleşti cu orientare către producţia industrială, activitate desfăşurată pe o suprafaţă de 13,2 ha.

Analiza potenţialului regiunii care susţine crearea parcului industrial se axează pe: existenţa resurselor disponibile pentru dezvoltarea activităţii industriale din punct de vedere al dezvoltării sectoriale a economiei raionului precum şi din direcţia de specializare a Uzinei; sectorul de afaceri al raionului este constituit în mare parte din IMM-uri – partea dinamică a economiei - ce constituie un areal de identificare a potenţialilor rezidenţi ai parcului corelat cu disponibilitatea forţei de muncă, reprezintă un factor impunător pentru delimitarea resurselor necesare creării parcului industrial; proximitatea geografică cu Uniunea Europeană prin România creează un efect de accelerare a procesului investiţional; infrastructura de transport în regiunea nord este dezvoltată, de unde şi perspectivele înalte şi o atractivitate sporită pentru investitorii ce doresc să investească în parcul industrial, pe când infrastructura de utilităţi necesită resurse suplimentare pentru renovare sau construcţie, ceea ce poate fi realizat implicit prin crearea condiţiilor optime de activitate ale parcului industrial.

Regiunea raionului Făleşti şi a centrului raional în particular corespunde concepţiei de creare a parcului industrial din considerentele simple că, un parc industrial este binevenit în regiunile unde nimic nu creşte de la sine, iar oraşul Făleşti se încadrează în specificul acestor regiuni.

Rezultatele aferente diagnosticului factorial al situaţiei curente a S.A. „UMS Făleşti” delimitează lipsa condiţiilor optime de creare ale Parcului Industrial în baza resurselor disponibile la momentul cercetării, situaţia care poate fi reabilitată prin implementarea unor direcţii strategice de dezvoltare.

În rezultatul analizei situaţiei per regiune şi a companiei s-au identificat două direcţii 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: orientarea activităţii parcului către producerea industrială cu oferirea de servicii suplimentare şi includerea activităţii unui Incubator de Afaceri; alegerea sursei de finanţare avînd ca componente sinergice S.A. „UMS Făleşti”, investitorul privat în colaborare cu Autoritatea Publică Locală; crearea unei întreprinderi noi ca Întreprindere Administratoare în vederea gestionării a activităţii parcului industrial, dar cu menţionarea necesităţii de a deveni şi rezidentă a parcului industrial; potenţialii rezidenţi pot fi companiile autohtone, dar şi agenţii economici străini, printre care a fost identificată S.R.L. „G.P.I.” în persoana dl. Mauro Giovetti din Italia.

Investiţiile în dezvoltarea infrastructurii tehnice şi de producţie pentru crearea Parcului Industrial s-au estimat la valoarea de 321 272 000 lei, care urmează a fi investiţi în 5 etape în decursul a 24 luni.

Crearea parcului industrial după modelul identificat va avea un impact social – economic pozitiv asupra regiunii prin utilizarea eficientă a potenţialului de resurse ale acesteia, prin obţinerea beneficiilor aferente, totodată avînd o contribuţie la creşterea economică per ţară. Construcţia infrastructurii de utilităţi moderne în cadrul proiectului parcului industrial va conduce şi la diminuare poluării mediului înconjurător, existentă în condiţiile actuale.

În final, se atenţionează că proiectul privind crearea a parcului industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti” din oraşul Făleşti va fi EFICIENT în condiţiile în care se vor respecta: cadrul scenariului optim, planul de acţiuni propus şi mărimea investiţiei estimată. Totodată, se menţionează necesitatea ca Întreprinderea Administratoare să analizeze inclusiv opţiunea de a deveni şi rezident al parcului industrial. În aşa mod, veniturile operaţionale ale întreprinderii s-ar majora considerabil, ceea ce ar condiţiona pozitiv termenul de recuperare a investiţiei preconizate.

1. INTRODUCERE

1.1. Descrierea ideii proiectului şi a concepţiei parcului industrial.

Ideea proiectului constă în crearea parcului industrial pe teritoriu S.A. "UMS Făleşti" din oraşul Făleşti, care la moment activează la o capacitate de producere minimă, dispunând de active fixe şi imobile neutilizate.

Raionul Făleşti este caracterizat ca fiind o regiune industrială. Localitatea Făleşti fiind oraş-reşedinţă a raionului Făleşti, atractivitatea economică a acesteia este condiţionată şi de apropierea faţă de municipiul Bălţi – capitala de nord Republicii Moldova, precum şi de proximitatea geografică cu Uniunea Europeană prin limitarea teritorială cu judeţul Iaşi, România. În acest context, concepţia de creare a parcului industrial pe teritoriul întreprinderii S.A. „UMS Făleşti” din oraşul Făleşti se axează pe accelerarea dezvoltării social-economice a regiuni menţionate, prin: atragerea de investiţii autohtone şi străine; implementarea de tehnologii moderne şi inovaţionale; dezvoltarea sectorului întreprinderilor mici şi mijlocii; aplicarea unor practici avansate de management; utilizarea mai eficientă a patrimoniului public şi crearea locurilor de muncă.

Actualitatea creării parcurilor industriale în Republica Moldova rezidă din nevoia dezvoltării industriale a economiei capabilă să conducă la optimizarea costurilor de producţie, obţinerea producţiei calitative şi competitivă pe pieţele de desfacere, etc., iar ca efect aferent se impune accelerarea proceselor investiţionale în ţară. Astfel, parcul industrial este un instrument eficient de creştere economică pe plan naţional, şi regional prin impactul său la dezvoltarea producţiei orientate spre export şi dezvoltarea de consumul intern în ţară.

Conform Legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, **parcul industrial** este un teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică şi de producţie, în care se desfăşoară activităţi economice, preponderent producţie industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor ştiinţifice şi/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilităţi specifice în vederea valorificării potenţialului uman şi material al unei regiuni.

Premisele evidenţiate mai sus, precum şi disponibilitatea terenului cu suprafaţa de cca. 13,2 ha amplasat în imediata apropiere a drumului naţional R14 şi a căii ferate, condiţiile de infrastructură existente şi potenţialul economic al regiunii au determinat apariţia şi impulsionarea ideii de creare a parcului industrial pe teritoriul întreprinderii S.A. „UMS Făleşti” în conformitate cu rezultatele studiului de fezabilitate, şi în baza **Legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale**.

Crearea parcului industrial pe teritoriul menţionat prezintă câteva caracteristici majore:

- *Crearea parcului pe un teritoriu a cărui suprafaţă (13,2 ha) permite desfăşurarea unor activităţi industriale diversificate, ceea ce corespunde legii în vigoare¹;*
- *Existenţa spaţiilor cu destinaţie productivă şi a echipamentului de producere industrială facilitează desfăşurarea activităţilor în cadrul parcului industrial;*
- *Apariţia interesului din partea potenţialilor investitori străini în vederea valorificării industriale a activelor existente, dintre care o mare parte nu sunt introduse în circuitul economic.*

Studiul de fezabilitate elaborat prezintă posibilităţile creării parcului industrial şi scenariului optim de dezvoltare al acestuia, axat pe recomandări de organizare economică, tehnică şi legală a activităţii parcului industrial şi pe efectele scontate asupra regiunii.

1.2. Scopul şi obiectivele studiului.

Scopul studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial pe teritoriul întreprinderii S.A. „UMS Făleşti” constă în argumentarea viabilităţii tehnico – economice şi legale a acestui proiect.

¹ Lege Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurilor industriale, art. (5), pct.(e).

Obiectivele studiului de fezabilitate este confirmarea oportunităţilor creării parcului în conformitate cu impactul pozitiv social, economic şi de mediu asupra dezvoltării regiunii; posibilitatea dezvoltării activităţilor economice din regiune şi atragerii rezidenţilor în parc; existenţa potenţialului uman din regiune necesar pentru activitatea parcului şi existenţa infrastructurii regionale necesare pentru activitatea parcului.

Acestea derivă din scopul general şi se referă la:

- stabilirea concepţiei parcului industrial şi indicarea genurilor de activitate preconizate;
- estimarea impactului social, economic şi de mediu al parcului asupra dezvoltării regiunii;
- descrierea activităţilor economice din regiune şi posibilitatea atragerii rezidenţilor în parc, precum şi a potenţialul uman din regiune necesar pentru activitatea parcului;
- diagnosticul infrastructurii regionale necesare pentru activitatea parcului, precum şi starea infrastructurii tehnice şi de producţie care urmează să fie racordată la parcul industrial;
- delimitarea terenului şi configuraţiei parcului industrial;
- determinarea planului de acţiuni pentru crearea parcului industrial;
- estimarea investiţiei necesare pentru crearea parcului şi surselor de finanţare, precum şi efectuarea prognozelor financiare pentru activitatea Întreprinderii administratoare.

Obiectivele creării parcului industrial:

- atragerea investiţiilor autohtone şi străine;
- formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne şi inovaţionale;
- desfăşurarea activităţilor economice în concordanţă cu oportunităţile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- dezvoltarea întreprinderilor mici şi mijlocii;
- crearea locurilor de muncă în cadrul parcului industrial şi asigurarea accesului egal al tuturor cetăţenilor la activitatea din cadrul parcului;
- dezvoltarea resurselor umane prin creşterea calităţii de formare profesională în cadrul parcului;
- preluarea practicilor operaţionale a companiilor străine în activităţile de producere a pieselor din industria constructoare de maşini şi echipamente.

1.3. Prezentarea succintă a agentului economic.

Societatea pe Acţiuni “Uzina de maşini de salubritate din Făleşti” este amplasată în zona industrială a or. Făleşti.

Adresa juridică: Republica Moldova, or. Făleşti, str. Eminescu, 61. Sediul organului executiv se află pe aceeaşi adresă.

S.A. „UMS Făleşti” este fondată în conformitate cu „Legea cu privire la societăţile pe acţiuni”, „Legea cu privire la antreprenoriat şi întreprinderi”, „Legea cu privire la valorile mobiliare” şi alte active legislative ale Republicii Moldova , care activează în baza statutului aprobat în redacţie nouă în anul 2009.

Societatea este fondată prin reorganizarea întreprinderii de stat „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti” înregistrată la 15 septembrie 1992 şi fiind succesoarea în drepturi şi obligaţiunile ei patrimoniale ce ţine de terenul aferent şi se referă la societăţile pe acţiuni de tip deschis. Numărul de înregistrare al întreprinderii face referire la 151052150. Societăţii îi este acordat codul unic de identificare (IDNO) 1005600014663.

Construcţia Uzinei a demarat în anul 1987 iar finisarea acesteia nu a fost realizată nici în prezent. Au fost date în exploatare în perioada 1987-1988 „Secţia metalurgică” şi în anii 1991 – 1993 s-a început activitatea în Hala de producţie I precum şi o parte din construcţiile aferente. Construcţiile planificate conform proiectului şi ramase în fază primară de construcţie au fost conservate.

Conform statutului societăţii, ea este în drept de a practica următoarele genuri de activitate:

- *Construirea maşinilor de salubritate;*
- *Producerea mărfurilor de larg consum;*
- *Prestarea serviciilor de transport persoanelor fizice şi juridice în ţară şi peste hotarele ei;*

- Activitatea comercială;
- Activitate economică externă;
- Alte activități ce nu contra vin legislației în vigoare.

Întreprinderea este situată pe un teritoriu de 13,2 ha. Istoric ea a fost una din cele mai importante întreprinderi de importanță unională, destinată prelucrării și producerii utilajului de salubritate și a pieselor aferente pentru toată Uniunea Sovietică.

Managementul executiv este asigurat de Echipa de Management, în frunte cu Directorul (Managerul) General. La întreprindere activează 29 de persoane, însă nu există o schemă organizațională bine structurată. Problema personalului devenind una cronică caracterizată prin îmbătrânirea forței de muncă existente și totodată prin lipsa specialiștilor în domenii prioritare ca: producere, marketing, planificare, etc.

În prezent Întreprinderea S.A. „UMS Făleşti” este într-o perioadă de declin fiind dependentă de comenzile de producere periodice și activând în condiții deplorabile a infrastructurii tehnice și în lipsa infrastructurilor de utilități necesare bunei desfășurării a activității operaționale.

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-rising.
- 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.
- Negru Mihaela - Consultant Financiar.
- Vascan Grigore - Consultant în probleme tehnice și restructurizare.
- 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 vizat.

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. „UMS Făleşti” 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 pieţii; metode de diagnosticare strategice şi operaţionale;
- ✓ Metode de modelare financiară;
- ✓ Metode de modelare strategică;
- ✓ Metode de construire a scenariilor.

2. ANALIZA REGIUNII

2.1. ANALIZA MEDIULUI DE AFACERI.

Societatea pe Acţiuni „Uzina de Maşini de Salubritate din Făleşti” este situată în oraşul Făleşti, rn. Făleşti – parte componentă a Regiunii de Dezvoltare Nord. Prin urmare, analiza regională a oraşului Făleşti, ca focar de studiu în vederea determinării viabilităţii creării Parcului Industrial în baza S.A. “UMS Făleşti”, se realizează şi prin perspectiva apartenenţei localităţii la Regiunea de Dezvoltare Nord, în continuare RDN.

2.1.1. Analiza sectorială.

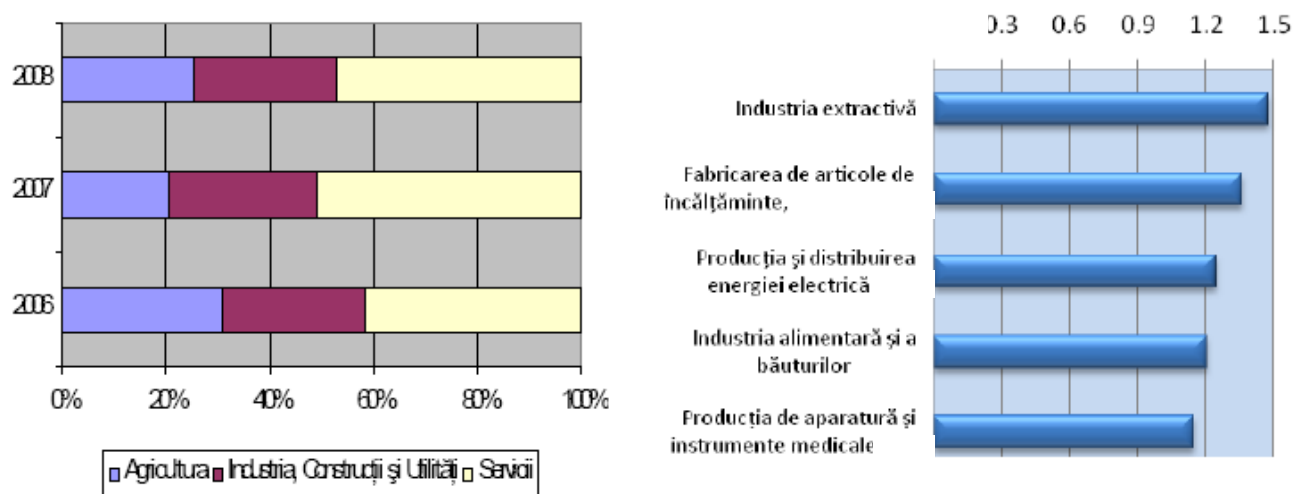
Studiul **RDN** din prisma specializării sectoriale este relevant, din start, prin racordarea ponderii sectoarelor în Produsul Intern Brut al Regiunii (PIB).

Ultimele date disponibile cu privire la Produsul Intern Brut (PIB) al RDN sunt din 2008 şi se estimează la 7,22 miliarde lei sau 21% din VAB naţională alocabilă².

Sectoarele economice contribuie diferit la formarea PIB regional. În ultimii ani se manifestă tendinţa schimbării structurii ramurale a economiei regionale. Astfel în 2008, cota agriculturii în PIB a constituit 25%, reducându-se faţă de anii precedenţi cu 6-11%. Totodată contribuţia serviciilor a crescut în aceeaşi proporţie, ajungând la 47% (vezi Figura 1 şi Figura 2).

Figura 1. Structura ramurală a PIB, anul 2008.

Figura 2. Indicele de specializare industrială după numărul de personal, 2007.



Sursa: Powell 2009 (Raportul statistic regional).

La nivel de **RDN**, potenţialul relativ dezvoltat este cel industrial. Principalele aglomeraţii industriale sunt (vezi Figura 3. Schema amplasării sectoarelor economice a RDN, anul 2010.):

- industria extractivă;
- fabricarea de articole de îmbrăcăminte, prepararea şi vopsirea blănurilor;
- producţia şi distribuirea de energie electrică şi termică, gaze şi apă caldă;
- industria alimentară şi a băuturilor;
- producţia de aparatură şi instrumente medicale, de precizie, optice.

După cum rezultă din analiza Figurii 3, în zona **raionului Făleşti**, principalele orientări ale economiei sectoriale sunt reprezentate de:

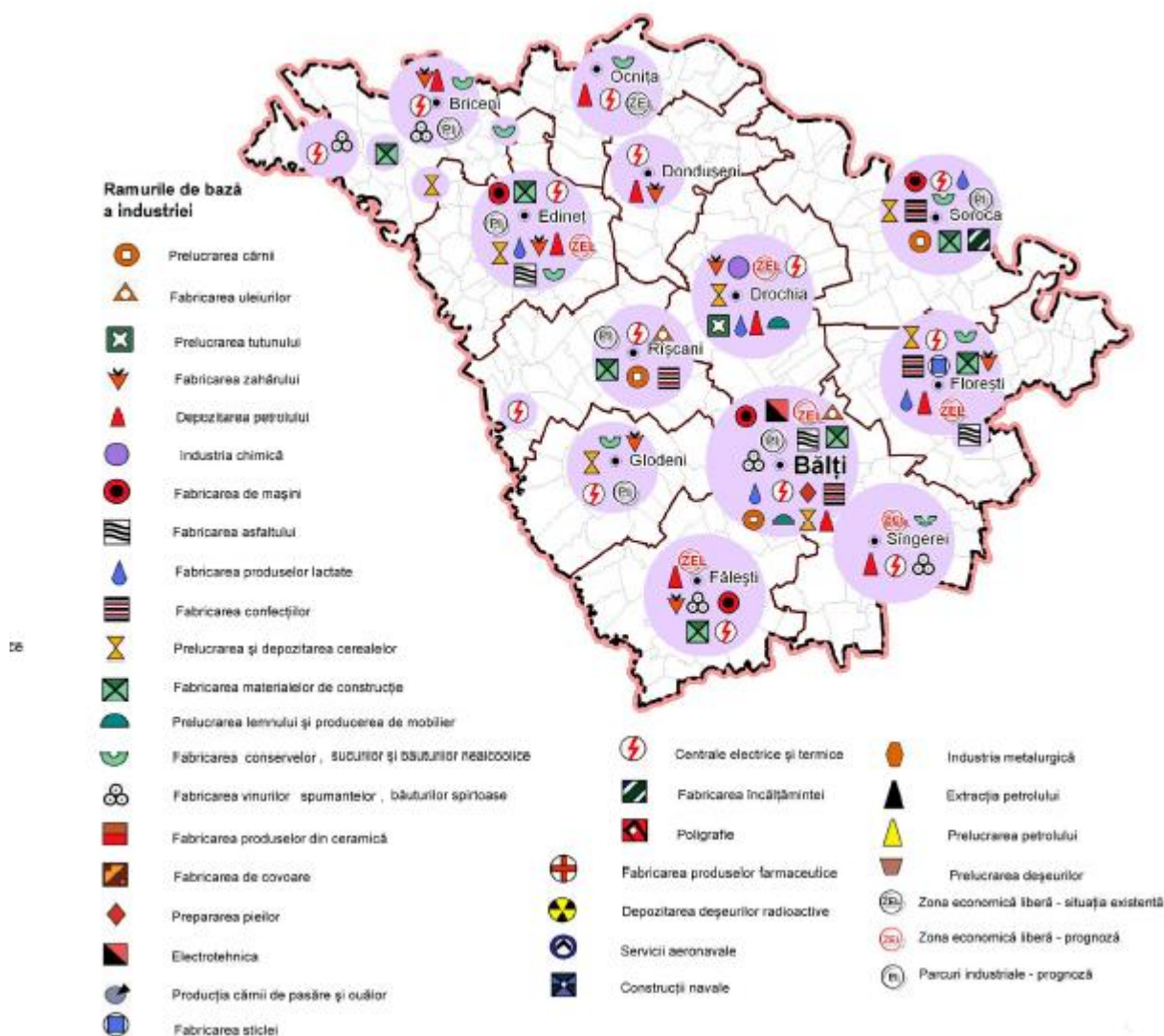
- fabricarea zahărului;
- fabricarea de maşini;

² Datele privind PIB pe regiuni sunt preluate din Matthew Powell cu referire la Studiul realizat de “Expert Grup”.

- fabricarea vinurilor, spumantelor și băuturilor spirtoase;
- fabricarea materialelor de construcție;
- centrale electrice și termice;
- depozitarea petrolului, etc.

Totodată, organizarea sectorială a economiei raionului Făleşti a definit necesitatea de a crea în perspectivă în această regiune o Zonă Economică Liberă, care prin activitatea, avantajele și oportunitățile pe care le implică ca concept, va avea un rol decisiv în schimbarea culturii antreprenoriale, dar și a indicilor calitativi și calitativi ai raionului, per ansamblu.

Figura 3. Schema amplasării sectoarelor economice a RDN, anul 2010.



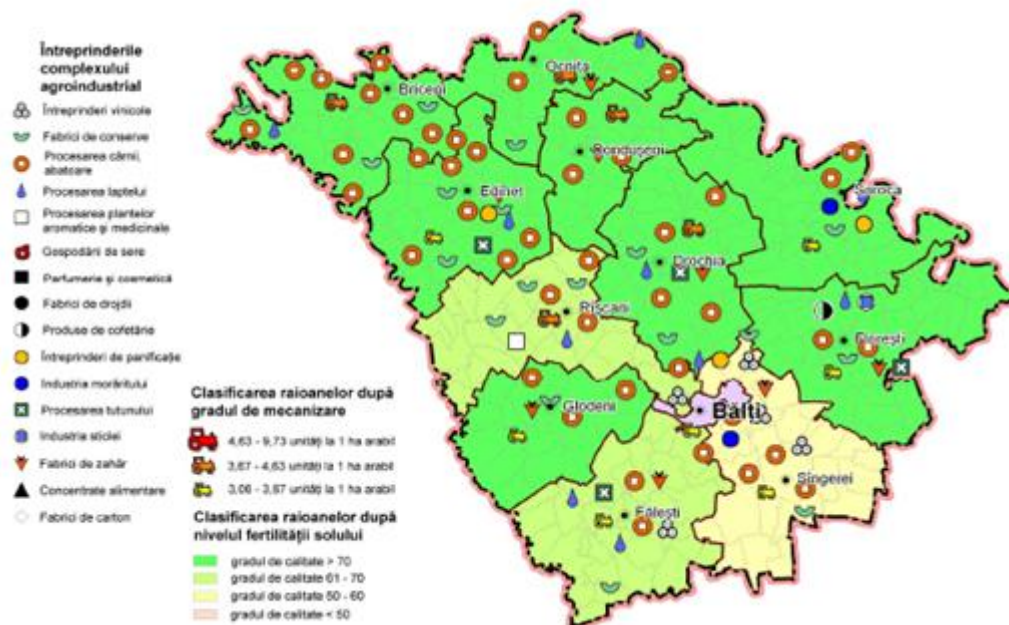
Sursa: ADR Nord.

Din totalul suprafeței **RDN** 70% sunt terenuri agricole, regiunea contribuind cu circa 40% la producția agricolă totală pe țară.

Agricultura – sectorul agroindustrial.

Potențialul agroindustrial al regiunii se constituie din 51 de cooperative de producție, 25 de societăți pe acțiuni, peste 530 de societăți cu răspundere limitată și peste 90 mii de gospodării țărănești și întreprinderi individuale înregistrate.

Figura 4. Potențialul sectorului agroindustrial al RDN, anul 2010.



Sursa: ADR Nord.

În acest sens, **raionul Făleşti** este caracterizat de un indicator scăzut de mecanizare a agriculturii și anume de 3,06-3,67 unități la 1 ha de teren arabil. Totodată, raionul nu este puternic dependent de sectorul agricol în pofida faptului că este unul din raioanele cu cea mai mare pondere a populației rurale din RD Nord a țării.

Ponderea sectorului agricol în producția globală a raionului în 2008 a fost de cca. 12%.

Cu o suprafață de 81 mii ha terenuri agricole (teren arabil – 46 mii ha), dar cu bonitatea solului de doar 65 (față de 70 media regională), recolta în raion este inferioară mediei pe regiune.

Suprafața terenurilor erodate este una din cele mai mari în regiune – 31,9 mii ha.

Raionul Făleşti este lider la cantitatea totală de sfeclă de zahăr recoltată (158 751 tone în 2008), dar nu și la recolta la ha. Raionul Făleşti este unul dintre puținele din RDN unde se mai cultivă viță-de-vie (alături de Sîngerei). Creșterea animalelor nu reprezintă o parte importantă a sectorului agricol, cu excepția ovinelor și caprinelor, unde Făleşti este lider pe regiune, dar și printre liderii șeptelului în țară.

Numărul întreprinderilor agricole la 100 locuitori este de 8,19 (inclusiv gospodării țărănești) ușor peste media regională, dar majoritatea dintre ele sunt întreprinderi mici. Doar 100 din cele 7 644 întreprinderi agricole prelucrează suprafețe care sunt de peste 10 ha.

Industria.

Volumul producției industriale a raionului Făleşti este de 393,1 milioane lei pentru anul 2008, conform datelor BNS.

În raion există 98 întreprinderi industriale, volumul producției industriale per întreprindere fiind relativ înalt – 4 milioane lei. Majoritatea întreprinderilor sunt din sectorul agroindustrial (mori, oloinițe, brutării). Există doar 7 întreprinderi din industria ușoară (întreprinderi cu capital străin specializate în confecționarea îmbrăcăminte), dar și 6 întreprinderi mari în industria grea (producerea țevelor, fabricarea metalului).

Proximitatea față de frontiera cu România și existența căii ferate cu ramificare în raion permite stabilirea relațiilor externe și creează oportunități pentru export, aceste avantaje deja contribuind la dezvoltarea unor ramuri industriale. De asemenea, există și spații industriale care pot fi utilizate datorită faptului că Făleşti a fost tradițional zonă industrială. Aceste avantaje au contribuit la dezvoltarea sectorului industrial în raion, și la crearea unor întreprinderi relativ mari (există câteva întreprinderi cu peste 100 angajați). Dar anume întreprinderile industriale au fost afectate cel mai mult de criză, și în 2009, unele chiar au redus numărul de salariați. Aceste aspecte reprezintă

premisele de bază pentru crearea parcului industrial, care prin concentrarea activităţilor economice cu orientare de producţie industrială va putea redresa situaţia actuală.

Volumul producţiei industriale după forme de proprietate este prezentat în tabelul de mai jos.

Tabelul 1. Indicatorii producţiei industriale după forme de proprietate, 2008-2009.

	Ianuarie – decembrie 2008		Ianuarie – decembrie 2009	
	În preţuri curente, mii lei	În % faţă de I – XII 2007	În preţuri curente, mii lei	În % faţă de I – XII 2008
Total	393 139	246,1	179 259	45,6
Proprietate privată	49 137	108,4	35 528	72,3
Proprietate mixtă fără participare străină	2003	98,2	123 137	+ De 61,4 ori
Proprietate străină	23 611	137,5	20 594	87,2

Sursa: CR Făleşti.

Situaţia cu privire la producţia industrială în funcţie de tipurile de activităţi este reprezentată în tabelul următor.

Tabelul 2. Producţia industrială după tipuri de activităţi, 2009.

	Decembrie 2009		Ianuarie – decembrie 2009	
	În preţuri curente, mii lei	În % faţă de XII. 2008	În preţuri curente, mii lei	În % faţă de I – XII 2008
Industria prelucrătoare	120 994	2215,2	179 529	+48,2
Dintre care:				
Industria alimentară şi a băuturilor	115 495	9269,3	147 673	+27,9
Fabricarea pâinii şi a produselor se patiserie	369	109,5	3 773	+10,22 ori
Fabricarea băuturilor	1 636	244,5	20 763	+12,69 ori
Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte	2 487	177,5	20 594	+8,2 ori
Fabricarea îmbrăcăminte pentru lucru	2 487	177,5	20 594	+8,2 ori
Fabricarea produselor finite din metal	2 638	109,3	10 150	+3,8 ori
Fabricarea produselor din metal pentru construcţii	2 402	113,9	10 150	+4,2 ori
Tratarea şi acoperirea metalelor	154	64,7	0	0
Fabricarea altor articole din metal	82	124,2	0	0
Fabricarea de maşini şi echipamente	374	93	842	+2,2 ori
Fabricarea de maşini agricole	32	168,4	0	0
Fabricarea altor maşini cu destinaţie specială	342	140,8	842	+2,2 ori

Sursa: CR Făleşti.

Situaţia din sectorul industrial al economiei raionului Făleşti în ultimii ani este dictată de întreprinderile din industria uşoară, căreia spre exemplu în I semestru 2010 i-a revenit 65,8% din volumul total al producţiei industriale (32 043 mii lei).

Serviciile.

În pofida unui sector industrial destul de dezvoltat, **sectorul de servicii** este puţin diversificat în **raionul Făleşti**.

De asemenea **întreprinderile de comunicaţii** au o pondere importantă în volumul serviciilor prestate, care au înregistrat o creştere modestă de 0,3% în anul 2008 faţă de anul precedent.

Întreprinderile de transport înregistrate pe teritoriul raionului sunt specializate doar în transportul de pasageri. Pentru perioada primelor 6 luni ale anului 2010, au fost transportaţi cca. 297 mii pasageri cu o creştere de 3,4% faţă de 2009. Totodată, în primul semestru 2010 s-a înregistrat şi apariţia segmentului de transportare a mărfurilor prin intermediul întreprinderilor de transport auto. Astfel, **au fost transportate cca. 1000 tone de mărfuri, înregistrându-se un indicator de 697 mii tone/km.**

În raion nu există nici o întreprindere prestatoare de servicii cu capital străin. În general, numărul întreprinderilor prestatoare de servicii este unul din cele mai joase din regiune. Doar pentru deservirea sectorului agricol staţii tehnologice de deservire sunt mai mult decât media în regiune, numărul lor fiind de 31 unităţi. În general, **pentru I semestru 2010, valoarea serviciilor prestate cu**

plată populației a înregistrat o scădere cu 5,4% față de anul 2009, atingând o valoare de 54 milioane lei.

Comerțul.

Comerțul cu amănuntul reprezintă activitatea principală din sector, atât prin unitățile oficial înregistrate, cât și cele neînregistrate. **Valoarea totală a vânzărilor de mărfuri din comerțul cu amănuntul a constituit în primul semestru 2010 – 105 milioane lei cu o creștere de 13,6% față de anul 2009.** Totuși, sectorul neautorizat are o pondere înaltă.

Principalii indicatori cu privire la analiza sectorială a raionului Făleşti în dinamică sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Tabelul 3. Principalii indicatori sectoriali ai raionului Făleşti, 2006-2009.

	2006	2007	2008	2009
Producție industrială, % față de anul precedent	120,5	52,7	215,8	42,1
Comerț cu amănuntul, % față de anul precedent	109,0	86,9	118,4	95,8
Servicii prestate populației, % față de anul precedent	100,8	106,5	108,4	88,1

Sursa: <http://statistica.expert-grup.org/index.php/fleti/306-falesti-principalii-indicatori-economici-ociali.html>

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

Aspectele ale dezvoltării sectoriale a economiei raionului Făleşti cu referire și la centrul administrativ, definește un premise pentru identificarea profilului parcului industriale. Și acestea fac referire la:

- ✓ Activități de producere industrială de mașini, a echipamentului, pieselor, a utilajului de uz casnic, etc.;
- ✓ Prestarea serviciilor de deservire tehnică a complexului agricol și industrial;
- ✓ Activități de procesare a producției agricole primare;
- ✓ Activități auxiliare de producere (materiale de ambalat, etc.)

Aceste domenii posibile de activitate reiese din resursele disponibile ale regiunii, din repartizarea sectorială a economiei regiunii, precum și din potențialul tehnic al Uzinei și acestea au la bază următoarele argumente:

1. Existența spațiilor industriale care pot fi utilizate datorită faptului că Făleşti a fost tradițional zonă industrială;
2. Baza tehnico-materială pentru sectorul agricol este relativ dezvoltat – 31 stații tehnologice de mașini cu peste 700 agregate. Starea acestora nu este satisfăcătoare, motiv pentru care se necesită costuri permanente de reparație care implică: costuri ale pieselor de schimb, costuri suplimentare pentru forța de muncă, etc. În cazul în care, pe teritoriul parcului industrial s-ar crea un agent economic orientat spre prestarea serviciilor de deservire tehnică a acestora, costurile la stațiile tehnologice s-ar reduce, pentru că atât piesele s-ar produce pe loc, dar și forța de muncă ar fi calificată și timpul de reparație s-ar reduce.

Pentru procesarea producției agricole de genul cereale, direcția de activitate pentru parcul industrial nu ar fi oportună, deoarece pe teritoriul raionului există suficiente oloinițe, mori, brutării specializate pe acest segment. La fel stă situația și cu prelucrarea sfeclei de zahăr (la care raionul este lider după cantitate) precum și la prelucrarea strugurilor tehnici. În acest sens, în raion existent Fabrica de Zahăr a companiei S.A. „Sudzucker Moldova” dar și Fabrica de vin.

3. Însă, raionul este lider pe țară la producerea șeptelului de ovine și caprine - segment nevalorificat în țară, dar care dispune de un potențial înalt. În acest mod, procesarea producției animaliere deține resurse importante pentru crearea unei activități în cadrul parcului industrial.
4. Tendințe de dezvoltare a sectoarelor de procesare a producției agricole de origine vegetală sau animală, necesită potențial de producere a ambalajelor, pentru ca din economia regiunii să se lanseze pe piață un produs finit și nu doar materia primă, care se concentrează toată în zona de centru. În acest sens, producerea materialelor pentru ambalat (producția de lactate, pentru producția vegetală uscată, etc.) ar determina depolarizarea activităților economice

dintre centrul economic al ţării şi regiuni după formula: teritoriul ţării produce materie primă şi centrul ambalează şi comercializează produsul finit, valoarea finală a căruia este comparativ mai mare faţă de preţul materiei prime.

Beneficii scontate pentru raion.

Valorificarea acestor ramuri în cadrul parcului industrial, va condiţiona:

- Majorarea numărului de agenţi economici locali cu orientare economică de producere;
- Crearea locurilor de muncă, scăderea ratei şomajului, creşterea puterii de cumpărare a populaţiei, majorarea bunăstării populaţiei, creşterea încasărilor la bugetul local prin încasarea de impozite;
- Majorarea producţiei industriale cu valoare adăugată la Produsul intern local, regional;
- Diversificarea pieţei de desfacere, satisfacerea cererii populaţiei cu producţie autohtonă;
- Valorificarea potenţialului de export prin proximitatea cu Uniunea Europeană; etc.

2.1.2. Analiza activităţii regionale a întreprinderilor.

Dezvoltarea antreprenoriatului este un obiectiv principal al dezvoltării regionale. Conform datelor Camerei Înregistrării de Stat, în special de Oficiul Teritoriul Bălţi, la data de 01 octombrie 2010 în raionul Făleşti se înregistrează 2 148 întreprinderi, ceea ce constituie cca. 15% din totalul agenţilor economici înregistraţi în raioanele Sângerei, Glodeni, Rîşcani şi municipiul Bălţi.

Din cele 2 148 întreprinderi, cca. 277 întreprinderi sunt înregistrate în oraşul Făleşti, conform datelor BNS pentru anul 2009. Numărul întreprinderilor din oraşul Făleşti denotă o majorare cu 2,2% a sectorului antreprenorial (vezi Tabelul 4. Numărul agenţilor economici după medii şi mărimea întreprinderii, 2008-2009.).

Tabelul 4. Numărul agenţilor economici după medii şi mărimea întreprinderii, 2008-2009.

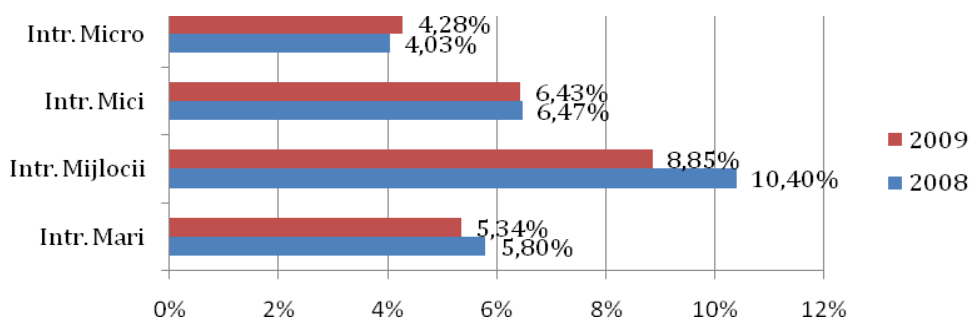
	Total Întreprinderi		Într. Mari		Într. Mijlocii		Într. Mici		Într. Micro	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Total RM	42 121	44 633	1 012	975	1 686	1 589	8 329	8 264	31 095	33 805
Regiunea Nord	5 385	5 492	138	131	327	305	1 252	1 228	3 668	3 828
or. Făleşti	271	277	8	7	34	27	81	79	148	164

Sursa: BNS.

Analizată la nivel naţional, **Regiunea Nord** înglobează cca. 12% din numărul agenţilor economici care activează pe teritoriul naţional.

În interiorul regiunii, **oraşul Făleşti** deţine o pondere medie de 6% a agenţilor economici locali în comparaţie cu total RDN (vezi Figura 5).

Figura 5. Evoluţia cotei tipurilor de întreprinderi din or. Făleşti faţă de total RDN, 2008-2009.



Sursa: BNS. Calculul autorului.

Atît la nivel de ţară, cît şi de regiune dar totodată şi la nivel de localitate, pe primul loc după numărul de întreprinderi se plasează cele Micro, care pentru oraşul Făleşti deţin o pondere de 59% pentru anul 2009 când au înregistrat şi o creştere numerică de 0,25%. Dar din Figura 5 se poate de observat

totuşi că, întreprinderile Mijlocii predomină ca componenţă a RDN, ceea ce vorbeşte despre o calitate pozitivă a antreprenoriatului din localitate.

În ceea ce priveşte calitatea antreprenoriatului din punct de vedere al rezultatelor obţinute, atunci situaţia se schimbă din perspectiva a doi indicatori analizaţi:

1. Volumul vânzărilor înregistrate per total tipuri de întreprinderi;
2. Volumul mediu al vânzărilor per întreprindere per fiecare tip.

Cel mai mare volum din vânzări ale întreprinderilor după forma de organizare, se înregistrează pentru Întreprinderile Mari. La nivel de ţară, ponderea vânzărilor acestora în total este de 61% cu 4% mai mult faţă de ponderea la nivel de Regiune Nord şi respectiv cu 38% mai mult faţă de nivelul înregistrat de întreprinderile mari din oraşul Făleşti.

Valoarea vânzărilor înregistrate de întreprinderile din oraşul Făleşti pentru anul 2009 este de 580 milioane lei (vezi tabelul 5), ceea ce constituie 3,3% din valoarea vânzărilor întreprinderilor din Regiunea Nord şi respectiv 0,4% la nivel naţional.

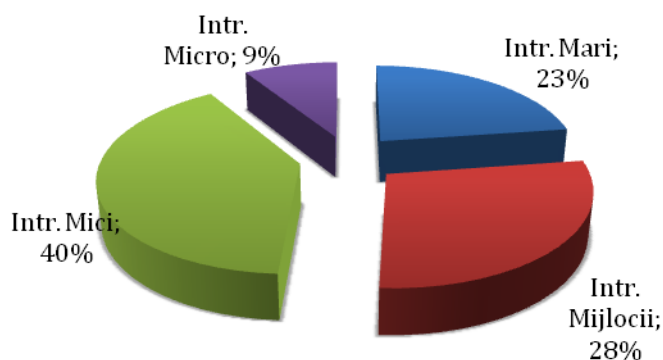
Tabelul 5. Activitatea agenţilor economici după volumul vânzărilor, milioane lei, 2008-2009.

		Total RM	Regiunea Nord	or. Făleşti
Total Întreprinderi	2008	175 058	23 473	931
	2009	146 447	17 561	580
Întreprinderi Mari	2008	110 074	14 498	326
	2009	88 966	9 945	132
Întreprinderi Mijlocii	2008	23 306	3 352	226
	2009	20 318	2 810	163
Întreprinderi Mici	2008	33 598	4 480	324
	2009	29 104	3 729	232
Întreprinderi Micro	2008	8 079	1 142	54
	2009	8 057	1 076	52

Sursa: BNS.

Din valoarea vânzărilor întreprinderilor ce activează pe teritoriul oraşului Făleşti, ponderea cea mai mare o deţin Întreprinderile Mici cu 40% urmate la o diferenţă de 12% de Întreprinderile Mijlocii (vezi Figura 6).

Figura 6. Structura vânzărilor întreprinderilor din or. Făleşti, după forma de organizare a întreprinderii, 2009.



Sursa: BNS. Calculul autorului.

Raportate la numărul întreprinderilor pentru fiecare formă de organizare a acestora, se determină faptul că cel mai mare volum de vânzări, mediu, realizat de o întreprindere se referă în ultimă instanţă la Întreprinderile Mari. Fiecare din cele 7 Întreprinderi Mari ce activează în oraşul Făleşti, au înregistrat în anul 2009, în mediu, cca. 19 milioane lei vânzări (vezi Tabelul de mai jos).

Tabelul 6. Volumul vânzărilor raportat la numărul de întreprinderi, milioane lei 2008-2009.

	Total Întreprinderi		Într. Mari		Într. Mijlocii		Într. Mici		Într. Micro	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Total RM	4,16	3,28	108,77	91,25	13,82	12,79	4,03	3,52	0,26	0,24
Regiunea Nord	4,36	3,20	105,06	75,92	10,25	9,21	3,58	3,04	0,31	0,28
or. Făleşti	3,44	2,10	40,81	18,87	6,66	6,05	4,00	2,95	0,37	0,32

Sursa: BNS. Calculul autorului.

Cumulând datele obținute, pentru activitatea antreprenorială a oraşului Făleşti, la fiecare întreprindere înregistrată şi care activează, în mediu i se atribuie 2,10 milioane lei vânzări anuale, conform datelor din anul 2009.

Analizând în dinamică situaţia antreprenoriatului prin prisma cifrei de afaceri înregistrată, se observă o diminuare a indicatorilor în anul 2009 faţă de anul 2008. Dacă pentru cele trei medii de analiză (Naţional, regional nord şi localitatea Făleşti) s-a înregistrat o majorare a numărului întreprinderilor create (cu 5% pentru or. Făleşti), atunci volumul vânzărilor realizate de acestea au definit o diminuare de 38%, spre exemplu pentru oraşul Făleşti. Acest trend s-a observat şi la nivel naţional, unde valoarea vânzărilor întreprinderilor a scăzut cu 16% precum şi în Regiunea Nord acest indicator s-a diminuat cu 25% faţă de anul 2008.

Pentru toate cele trei medii de analiză, cea mai mare diminuare valorică a vânzărilor s-a înregistrat pentru Întreprinderile Mari:

- **60% pentru or. Făleşti;**
- **31% pentru Regiunea Nord;**
- **19% la nivel naţional.**

Cauza primordială rezidă în condiţiile create de criza economico-financiară mondială, care a redus puterea de cumpărare a consumatorilor transformată în scăderea cererii şi respectiv stabilitatea operaţională şi financiară a întreprinderilor a scăzut, pe alocuri dramatic.

Din numărul total de întreprinderi ce activează pe teritoriul raionului Făleşti, cca. 430 dintre ele sunt cele mai importante atît după volumul de activitate, cît şi după stabilitatea de activitate.

În funcţie de forma de proprietate se disting 5 întreprinderi în care statul deţine fie acţiuni fie este fondator şi dintre acestea: 3 Societăţi pe Acţiuni, unde statul deţine pachetul majoritar de peste 90% şi o întreprindere în care statul deţine cca. 8% din pachetul de acţiuni.

De asemenea, în raion activează o cooperativă de consum, COOP care aparţine 100% statului.

În special, în domeniul industrial activează 9 întreprinderi cu capital străin şi o întreprindere mixtă. În rest, întreprinderile sunt cu capital privat autohton.

Domeniile de activitate principale sunt din domeniul industrial, agricol, de comerţ (produse alimentare, produse farmaceutice, materiale de construcţie, etc.), prestarea serviciilor de transport, în mare parte de călători, etc. (vezi tabelul de mai jos).

Tabelul 7. Repartizarea întreprinderilor pe domenii de activitate, rn. Făleşti.

Nr.	Domeniu de activitate	Nr. întrepr.	Denumirea întreprinderii	Amplasare
1	(Industria prelucrătoare) Industria grea	6	1. SA „Protos” Uzina de ţevi din Moldova; 2. SA „UMS Făleşti” 3. SA „Prit - 80” 4. SRL „Fag” 5. SA „ÎSRT” – reparaţia tehnicii agricole 6. SRL „Agas Ros”	s. Făleştii Noi or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti
2	(Industria prelucrătoare) Industria uşoară	7	1. ÎCS „Marthatex” SRL 2. ÎCS „Antile Moldova” 3. ÎCS „Textre” SRL 4. SRL „Belig Service” 5. ÎCS „Plastic Manufacturing” 6. ÎCS „Romina Cablaggi” SRL 7. ÎCS „Gabriedil” SRL	or. Făleşti or. Făleşti s. Glingeni or. Făleşti or. Făleşti s. Albineţul Vechi s. Albineţul Vechi

3	Industria prelucrătoare	14	1. SA Fabrica de vinuri „Mold Nord” 2. SA „Avicola Nord” 3. IM „Sudzucker Moldova” 4. SA „Fabrica de calibrare a semințelor de porumb Răuțel” 5. SA „Combinatul de panificație Făleşti” 6. „Heuveland” SRL 7. SA „Fabr. De fermentare a tutunului” 8. SA „Combinatul de colectare a cerealelor” 9. SRL “Miledi” 10. SC “Trimobil Design” SRL Etc.	or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti s. Răuțel or. Făleşti s. Logofteni or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti
4	Construcție	16	1. SRL „Adirem Con” 2. SRL „Agas Ros” 3. SA ICM2 4. SA „Metal” 5. IM „Construcție Făleşti” 6. SRL „Chirservix” 7. II „Savciuc Anatolie” 8. SRL „Amicrist” 9. SRL „Polimer Gaz Conducte” 10. SRL „Frizas-Group” 11. SRL „Prodiarit” 12. ÎCS „Gabriedil” S.R.L. 13. SRL „Megacom –Construct” Etc.	or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti s. Călinești s. Călugăr s. Făleştii Noi s. Făleştii Noi s. Pîrlița s. Răuțel s. Albinețul Vechi or. Făleşti
5	Prestări servicii	36	1. SA „Drumuri Făleşti” 2. IM „Asociația piețelor” 3. SA „CCPC” 4. Stația de autobuse Făleşti 5. SA „Uniteh service” 6. Stația de mașini și utilaje nr. 294 7. ÎCS „Moldromsat Group” SRL – TV Etc.	or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti s. Răuțel or. Făleşti
6	Farmacii	4	1. SRL „Agromed” 2. SRL „Primafarm” 3. SRL „Solid Farm” 4. SRL „Sinteza Farm”	or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti
7	Transport	41	1. SA „Intr. de transport auto Făleşti” 2. SC „Plai” SRL 3. SRL „Rotmix Trans” 4. SRL „Autotrans Nord” 5. SRL „Lia-MC” 6. SRL „Osoianu – Transport ” 7. II „Bologan Ion-Trans” 8. SRL „Trans Special” Etc.	or. Făleşti s. Făleştii Noi or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti s. Călugăr or. Făleşti or. Făleşti
8	Comerț	209	1. ICS „Moldromsat-Group” 2. SRL „Nomad și Co” 3. SRL „Hanuco” 4. II „Nichifor” 5. SRL „Energia” 6. SRL „Serveton” Magazin Rapid 7. Pizza Best 8. SRL „Agroprivat Servicii” 9. SRL „ELITA-5 Altepî” Etc.	or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti or. Făleşti s. Răuțel or. Făleşti or. Făleşti s. Pocrovca or. Făleşti
9	Cooperativele de consum	6	1. UCOOP Făleşti 2. COOP Albinețul Vechi 3. COOP Făleşti 4. COOP Ciolacu Nou 5. COOP Bocșa 6. COOP Răuțel	or. Făleşti s. Albinețul Vechi or. Făleşti s. Ciolacu Nou s. Bocșa s. Răuțel

10	Agricultura	78	1. CAP „Viitorul agriculturii” 2. CAP „Agro Șovăț” 3. CAP „Ginseng Moldovenesc” 4. SRL „Conactim Corn” 5. SRL „Elis- SV” Etc.	s. Bocăni s. Albinețul Vechi s. Albinețul Vechi s. Ciolacul Nou or. Făleşti
11	Alte ramuri	3	1. SRL „Tehner Com” 2. II „Frunză Tudor-Tudorel” 3. II „Talpă Tudor” Etc.	s. Glingeni s. Pîrlița s. Pîrlița

Sursa: CR Făleşti.

În rezultatul concluziilor stabilite în analiza sectorială a raionului Făleşti, denotă înclinarea balanței spre specializarea industrială a raionului. După cum s-a menționat, ponderea cea mai mare în sectorul industrial al raionului Făleşti o deține industria ușoară cu 65,8% din volumul producției industriale pentru I semestru 2010. Este de menționat faptul că industria ușoară este reprezentată preponderent de către întreprinderile cu capital străin (vezi tabelul 1).

Realizarea activității industriale, în raionul Făleşti, este realizată de către 24 întreprinderi ale căror genuri principale de activitate sunt:

- ✓ 5 Întreprinderi – producerea mașinilor, utilajelor, pieselor și articolelor din metal;
- ✓ 14 Întreprinderi – procesare a producției agroalimentare, cum ar fi procesarea cărnii, laptelui, strugurilor, legumelor, sfeclei de zahăr, tutunului, etc. (vezi Figura 4);
- ✓ 5 Întreprinderi de producere a confecțiilor și articolelor tricotate.

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

Sectorul de afaceri al raionului, respectiv al orașului Făleşti este determinat de Întreprinderile Mici și Mijlocii atât după număr, cât și după valoarea vânzărilor înregistrate (68%). Întreprinderile mari, la moment, nu dispun de potențialul suficient de dezvoltare, pentru anul 2009 ele au avut cea mai mare descreștere a activității – cca. 60% din vânzări. Prin urmare, crearea parcului industrial va determina condiții optime pentru activitate în special pentru segmentul IMM-lor, care vor putea desfășura cu preponderență activitate industrială

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 viabilitatea creării căruia este cercetată. Acest fapt va conduce la reducerea ratei șomajului la nivel raional urmată de creșterea bunăstării populației.

2.1.3. Analiza forței de muncă ocupată.

Impactul crizei economice asupra activității întreprinderilor explicată în punctul de mai sus, s-a răsfrânt și asupra salariaților acestor companii. Pe lângă diminuarea în dinamică a veniturilor din vânzări, s-a înregistrat și o scădere a numărului de salariați (vezi tabelul 8).

Tabelul 8. Numărul mediu de salariați.

	Total Întreprinderi		Într. Mari		Într. Mijlocii		Într. Mici		Într. Micro	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Total RM	572 129	539 195	244 064	222 951	125 482	115 055	120 249	117 104	82 334	84 085
Regiunea Nord	110 256	104 071	48 338	44 289	29 257	27 254	21 642	21 412	11 019	11 116
or. Făleşti	6 918	6 430	1 717	1 807	3 282	2 358	1 451	1 718	468	547

Sursa: BNS.

Reducerea numărului de salariați este în mediu 6% pentru toate cele trei medii analizate. Singura tendință de majorare a numărului de angajați s-a înregistrat pentru întreprinderile micro atât la nivel național, cât și regional și local.

Totodată, pentru întreprinderile mari și cele mijlocii, doar în **orașul Făleşti** s-au înregistrat în anul 2009 majorări ale persoanelor angajate, cu cca. 5% pentru întreprinderile mari și respectiv cu 18% pentru întreprinderile mici. Prin urmare, aceste date reflectă orientarea strategică a antreprenoriatului din or. Făleşti de a continua activitatea în condiții de criză prin definirea platformei economice de viitor.

La nivel de raion, numărul mediu al salariaților la finele anului 2009 a fost de 6 430 persoane dintre care 72% activau în cadrul întreprinderilor mici și mijlocii. Salariul mediu lunar al angajaților din raionul Făleşti a constituit pe parcursul anului 2009 cca. 1 821 lei cu o creștere de 12,7% față de anul 2008.

În primele șase luni ale anului 2010, salariul mediu lunar al angajaților a atins valoarea de 1 930 lei cu o creștere de 8,6% față de perioada similară a anului trecut, cu o depășire de 1% față de media pe Regiunea Nord și cu 2% mai mult comparativ cu nivelul național.

Conform datelor furnizate de BNS, atât raionul Făleşti și în particular orașul Făleşti, denotă tendințe mici dar stabile de menținere și chiar creștere a productivității antreprenoriatului local și în special a productivității muncii.

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

Odată cu crearea parcului industrial, întreprinderile rezidente vor beneficia de condiții optime pentru înregistrarea unui nivel înalt al productivității muncii, ceea ce va duce la creșterea calității antreprenoriatului local. Premisele de bază rezidă în oferirea de condiții avantajoase de activitate (preț redus al arendei, posibilitatea de dotare cu utilaj, posibilitatea de a beneficia de infrastructură dezvoltată, etc.), ceea ce va reduce costurile fixe, de regulă foarte mari și în rezultat, întreprinderile vor dispune de resurse disponibile pentru creșterea productivității.

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.

Conform datelor prezentate de Camera Înregistrării de Stat pentru primele 9 luni 2010, numărul total de întreprinderi înregistrate în scop de activitate antreprenorială pe teritoriul **raionului Făleşti** este de 2 148, ceea ce corespunde indicatorului de 23 la 1000 locuitori. La prima analiză acest indicator este relativ mare pentru RDN, însă din numărul total de întreprinderi cca. 83% sunt Gospodării Țărănești al căror aport economic la economia raionului nu este considerabil.

Deși numărul întreprinderilor industriale și agricole este comparabil cu media pe regiune, numărul întreprinderilor comerciale și care prestează servicii este mic comparativ cu populația raionului. Respectiv, baza impozabilă este scăzută. Veniturile la bugetul raional în 2008 au reprezentat 33 985 mii lei, sau 364 lei per capita, mult mai puțin decât media pe RDN (482 lei). Ponderea transferurilor de la bugetul de stat este una din cele mai înalte din regiune – 75,5%.

O analiză detaliată cu privire la Climatul investițional al rn. Făleşti elaborat de către „Expert -Grup”:

<i>Ratingul Performanței Investiționale Regionale:</i>	poziția 30 din 38
<i>Performanța Investițională Curentă:</i>	poziția 31 din 38
<i>Dinamica Performanței Investiționale:</i>	poziția 23 din 38
<i>Stabilitatea Investițională:</i>	poziția 22 din 38
<i>Diversificarea Investițională:</i>	poziția 17 din 38
<i>Informații despre investițiile curente:</i>	pozitiv
<i>Informații despre oportunitățile investiționale:</i>	negativ
<i>Informații despre situația economică:</i>	pozitiv
<i>Notă acordată pentru comunicare și logistică:</i>	8 din 10 posibile

Sursa: <http://statistica.expert-grup.org/index.php/fleti.html>

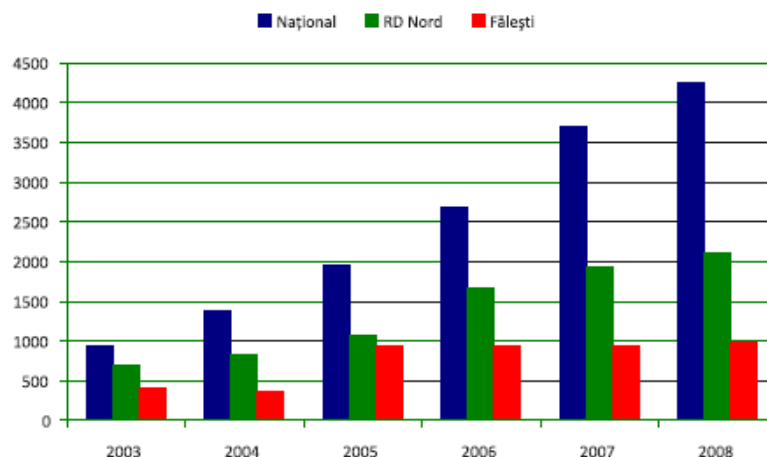
Prin urmare, concluzii respective asupra studiului elaborat de „Expert - Grup” se referă că „așteptările companiilor față de autoritățile publice locale sunt foarte joase, de multe ori companiile fiind conștiente de barierele legislative la nivel național”.

Prin analiza performanței investiționale a raionului Făleşti în cadrul RDN se definește o poziție joasă cauzată de insuccesul în dinamica performanței investițional și stabilității investiționale, care coboară raionul pe penultimul loc din RDN.

Din punct de vedere al diversificării investiționale, poziția raionului se ridică cu 27 trepte datorită faptului că acesta a fost un raion industrializat în trecut și posibilități de dezvoltare ale unor ramuri ale industriei grele au fost mai mari.

De asemenea, existența spațiilor industriale a permis dezvoltarea industriei ușoare. În ceea ce privește performanța investițională curentă, raionul se plasează pe locul 17 în RDN (vezi figura 7).

Figura 7. Investițiile private per capita, raionul Făleşti. Lei.



Sursa: BNS. Expert – Grup.

În pofida avantajelor investiționale pe care le posedă raionul (existența căii ferate ramificate, proximitatea geografică față de România, existența spațiilor industriale), stocul de investiții străine directe în raion nu este foarte înalt. Există 9 întreprinderi cu capital străin, iar soldul investițiilor străine de 20 751 mii lei rezultă în investiții străine per capita mai mici decât media pe țară și RDN(chiar în cazul excluderii orașului Bălți). Astfel, soldul de ISD per capita este de 222 lei, ceea ce este 24% din media pe regiune (45% dacă se exclude mun. Bălți) și 5% din media pe țară. Dintre acestea, doar 55% sunt investiții în capital social, restul fiind reprezentate de investiții de portofoliu, credite sau împrumuturi.

Pentru o perioadă de analiză cuprinsă între ianuarie – decembrie 2009 și I semestru 2010 cu referire la perioada similară a anului 2008 și respectiv 2009, evoluția investițiilor în capital fix pe forme de proprietate a prezentat un trend de diminuare (vezi tabelul 9).

Tabelul 9. Structura investițiilor în capital fix după forme de proprietate.

	Ianuarie – decembrie 2009			Ianuarie – iunie 2010		
	Realizări, mii lei	În % față de I – XII 2008	În % față total	Realizări, mii lei	În % față de I – VI 2009	În % față total
Publică	48 022	95,4	53,3	12 524	83	62,9
Privată	27 446	58,6	30,5	2 339	23,3	11,8
Străină	1 783	29,3	2	63	6,3	0,3
Întreprinderi mixte	12 398	36,3	13,8	4 966	33,2	24,9
Întreprinderi mixte fără participare străină				10	129,9	0,1

Sursa: CR Făleşti.

În ceea ce privește sursele de finanțare ale investițiilor în capital fix, pentru perioada ianuarie – decembrie 2009, indicatorul respectiv a înregistrat majorări față de perioada similară a anului 2008

pe tipuri de surse de finanţare, însă analizată ca total, acestea au definit o diminuare de cca. 35% (vezi tabelul 10).

Tabelul 10. Structura investiţiilor în capital fix pe surse de finanţare, 2009.

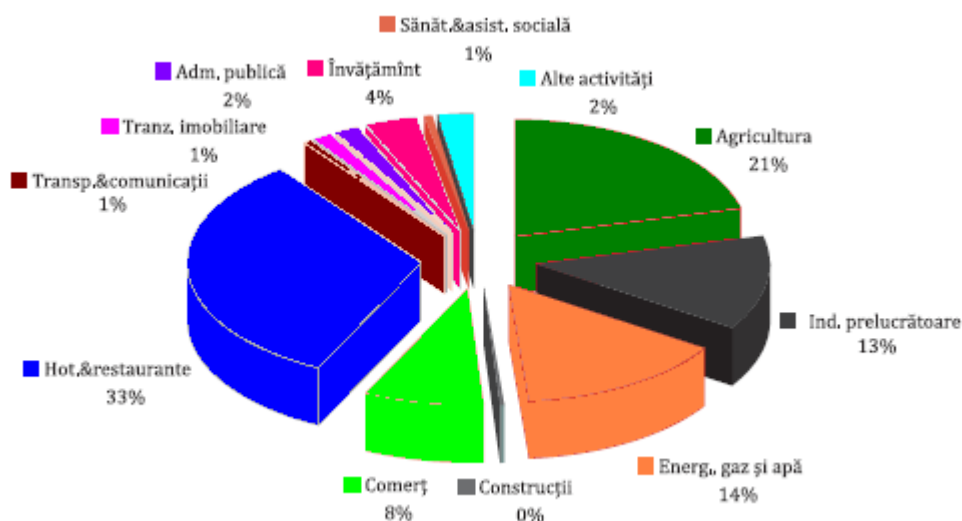
	Ianuarie – decembrie 2009		
	Realizări, mii lei	În % faţă de I – XII 2008	În % faţă total
Mijloace bugetare	15 456	123	17,2
Mijloace proprii ale agenţilor economici	57 418	102	63,8
Credite şi împrumuturi	8 570	153,5	9,5
Mijloace ale investitorilor străini	8 332	277,3	9,3
Alte surse	238	74,6	0,27

Sursa: CR Făleşti.

Din suprapunerea datelor din cele două tabele de mai sus, se poate reliefa faptul că, în situaţia unor diminuări a valorilor investiţiilor plasate pe forme de proprietate, sursele de finanţare ale investiţiilor în capital fix s-au majorat faţă de perioada anului 2008, ceea ce explică începutul dinamizării procesului investiţional din raion.

Cele mai mari investiţii totuşi sunt concentrate în sectorul hotelier şi restaurante precum şi în agricultură. Dar diversificarea investiţiilor şi ponderea înaltă a investiţiilor în hoteluri şi restaurante (de fapt, baruri şi cafenele) este parţial rezultatul investiţiilor totale joase în raion (vezi figura 8).

Figura 8. Structura investiţiilor private pe tipuri de activităţi economice, %, raionul Făleşti.



Sursa: BNS. „Expert Grup”.

Nivelul relativ scăzut al investiţiilor faţă de media pe RDN este şi un rezultat al aprecierii acţiunilor întreprinse de autorităţilor publice locale pentru atragerea investiţiilor străine.

Potenţialul de resurse pentru crearea parcului industrial.

Proximitatea geografică cu Uniunea Europeană creează un efect de atragere a investiţiilor străine. În localitate activează cu succes cca. 9 întreprinderi cu capital străini ceea ce oferă un climat investiţional favorabil pentru atragerea de finanţări externe în vederea creării infrastructurii tehnice şi de producţie a parcului industrial.

Beneficii scontate pentru raion.

Crearea parcului va permite, sporirea investiţiilor străine, prin extinderea activităţilor industriale în raion, ceea ce evident va îmbunătăţi vizibilitatea investiţională a regiunii şi va permite promovarea

transparenţei la nivel de raion, dar şi pe plan naţional a proiectelor investiţionale care vor fi valorificate. De asemenea considerăm un beneficiu dezvoltarea cadrului de parteneriat dintre investitorii privaţi şi autorităţile locale din regiune.

Mai mult, lista efectelor pozitive imediate conţine:

- ✓ Avantajele oferite de parcul industrial ca entitate juridică va valorifica climatul investiţional local prin atragerea de noi agenţi economici care în activitatea lor ulterioară vor spori procesul investiţional în permanenţă pentru dezvoltare continuă;
- ✓ Creşterea performanţei investiţionale odată cu apariţia atractivităţii investiţionale a regiunii prin prisma creării parcului industrial;
- ✓ Orientarea către segmentul industrial va accentua performanţe investiţionale ale regiunii prin atragerea de agenţi economici din exterior, care din punct de vedere al politicii investiţionale, majoritatea sunt orientaţi către domeniul producerii;

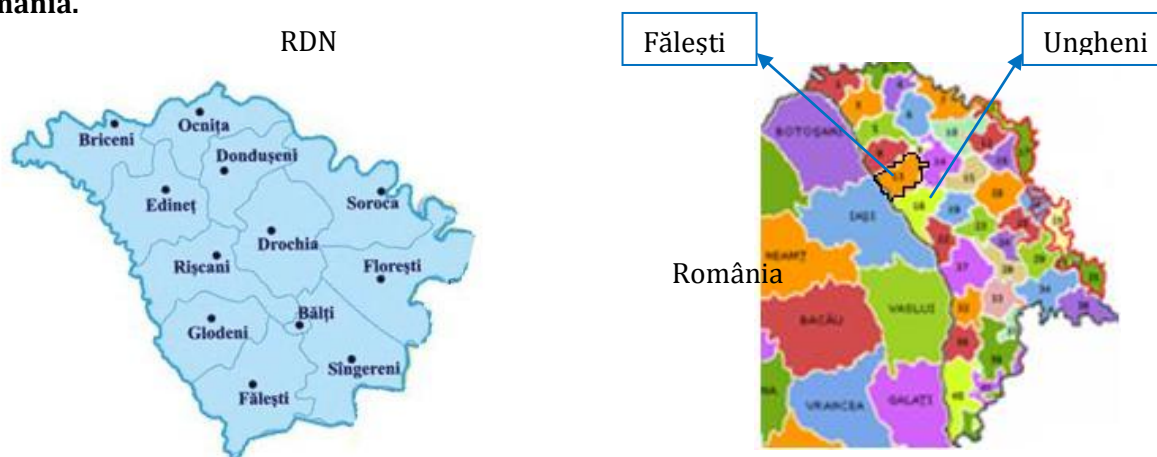
Îmbunătăţirea relaţiilor dintre mediul de afaceri şi autorităţile publice locale prin accentuare relaţiile de interdependenţă încă din momentul aprobării deciziei de creare a parcului industrial, etc.

2.3. Organizarea administrativ-teritorială.

Oraşul Făleşti este reşedinţa raionului Făleşti, amplasat în partea de Nord – Est a Republicii Moldova, constituind o parte componentă a Regiunii de Dezvoltare Nord.

În cadrul RDN, raionul Făleşti este limitat cu raionul Glodeni - la Nord, municipiul Bălţi - la Nord - Est şi raionul Sîngerei - la Est (vezi figura 9). În partea de Sud, acesta are ca vecini raionul Ungheni – parte componentă a Regiunii de Dezvoltare Centru. Partea de Vest a raionului Făleşti oferă vecinătatea cu România prin limitarea cu Judeţul Iaşi la limita de vecinătate cu Judeţul Botoşani.

Figura 9. Amplasarea geografică a raionului Făleşti în cadrul RDN şi proximitatea cu RDC şi România.



Sursa: ADR. http://ro.jazz.openfun.org/wiki/Regiuni_istorice_ale_Rom%C3%A2niei

Amplasarea geografică a raionului Făleşti implică avantaje comparative cu vecinii săi, în special din punct de vedere economic şi anume a dezvoltării industriale:

- ✓ Atît raionul Glodeni cît şi Sîngerei au o dezvoltare moderată sau chiar slabă a industriei. Unul dintre motive rezidă în vecinătatea acestora cu municipiul Bălţi (puternic industrializat), care a afectat negativ dezvoltarea industrială a acestora. Producţia industrială a raionului Făleşti este net superioară mediei pe RDN în cazul excluderii din analiză a municipiului Bălţi. Un avantaj al dezvoltării industriale a raionului Făleşti în comparaţie cu principalul jucător industrial din RDN, mun. Bălţi este orientarea industriei spre sectorul agroindustrial – mori, oloiniţe, brutării, dar şi existenţa industriei uşoare şi a celei grele.
- ✓ Proximitatea cu România oferă avantaje de export, în special datorită faptului că principalul vecin, Judeţul Iaşi este dezvoltat, industrial vorbind, mai mult spre industria chimică, farmaceutică, şi abia pe locul trei fiind industria metalurgică.

✓ Orașul Făleşti și implicit agenții economici care activează aici dispune de toate aceste beneficii nete, în primul rând ca rezidenți ai centrului raionului Făleşti având posibilitatea de comunicare cu toate regiunile administrative .

Din punct de vedere administrativ, **raionul Făleşti** cuprinde 75 localități, care înglobează o suprafață teritorială totală de 1072,6 km² sau 107259,57 ha, ceea ce reprezintă cca.20% din suprafața ocupată de RDN .

Structura localităților componente ale raionului Făleşti presupune un număr de 74 de localități rurale și 1 oraș – centru raional.

Existența adresei juridice și a sediului Uzinei de mașini de salubritate în orașul Făleşti, teritoriul pe care sunt amplasate o mare parte din Halele de producere sunt pe teritoriul satului Făleştii Noi în imediata proximitate (vezi *schema 1*), oferă întreprinderii posibilitatea de a beneficia de căile de comunicații, dezvoltate în deosebi în centrele raionale, precum și o atractivitate investițională sporită în deosebi și prin vecinătatea cu Piața Unică Europeană.

Schema 1. Amplasarea geografică a S.A. „Uzinei de mașini de salubritate din Făleşti” în cadrul raionului.



Sursa: www.wikimapia.org. Prezentarea autorului.

Din raion fac parte 33 de Autorități Publice Locale, adică cca. 10% din structura APL a RDN, dintre care 1 primărie orășenească și 32 primării satești.

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

În cadrul de analiză menționat, se consideră oportună amplasarea noului parc industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti” prin prisma următoarelor aspecte:

- raionul Făleşti, din punct de vedere geografic se află în sudul Regiunii de Dezvoltare Nord la hotar cu Regiunea de Dezvoltare Centru caracterizată printr-un potențial mare de cerere, orașul reședință fiind el însuși în centrul regiunii administrative a raionului ceea ce asigură căi de comunicații cu toate teritoriile administrative;
- vecinătatea geografică a teritoriului, pe care se cercetează crearea parcului, cu Uniunea Europeană reprezintă un catalizator atât pentru atragerea de resurse investițională dar și pentru diversificarea pieței de desfacere.

Beneficii scontate pentru regiune.

După cum se vede, amplasarea parcului industrial pe teritoriul societății pe acțiuni S.A. “UMS Făleşti” este mai mult decât avantajoasă, acesta având acces direct și legătură cu nu mai puțin de 4 raioane, inclusiv municipiul Bălți – principalul centru economic al nordului țării.

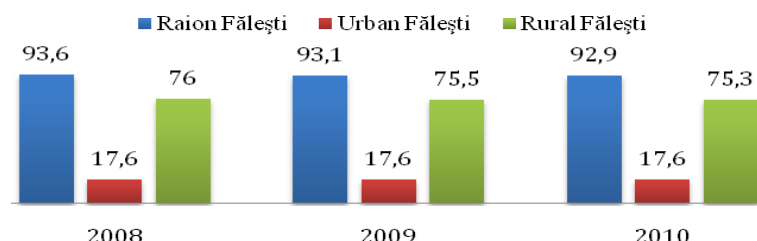
2.4. Analiza mediului socio-economic.

2.4.1. Analiza situaţiei demografice.

Datele oferite de Biroul Naţional de Statistică indică pentru oraşul Făleşti un număr de 17,6 mii locuitori.

În diagrama de mai jos sunt prezentate în dinamică şi structurat datele cu privire la numărul populaţiei stabile pentru situaţia generală a raionului Făleşti pentru anii 2008-2010.

Figura 10. Populaţia stabilă, 2008-2010.



Sursa. BNS. Prezentarea autorului.

Conform datelor prezentate, numărul populaţiei oraşului Făleşti a rămas a fi relativ stabil, iar pentru scăderea numărului de populaţie pentru celelalte localităţi ale raionului, cauza primordială rezidă în sporul natural negativ şi migrarea populaţiei. Suprapunerea trendului populaţiei din spaţiul rural şi cel urban, evidenţiază diferenţele de nivel de trai superior mai bun în mediul urban (descrie de tendinţa stabilă a numărului populaţiei) în comparaţie cu cel din mediul rural, care în mare parte migrează, ceea ce duce considerabil la scăderea numărului populaţiei şi problema stridentă rezidă în faptul că, migrează în mare parte forţa de muncă a raionului. Pentru anul 2009, conform datelor prezentate de APL Făleşti, **cca. 19,4%** din populaţie erau plecaţi temporar, iar **2,3%** din populaţia oraşului sunt plecaţi pe o perioadă mai mare de 1 an sau definitiv.

Totodată, din punct de vedere al indicatorului ce caracterizează densitatea populaţiei, **oraşul Făleşti** se evidenţiază din contextul RDN cu o densitate de cca. 1 190 loc./km² (vezi tabelul de mai jos).

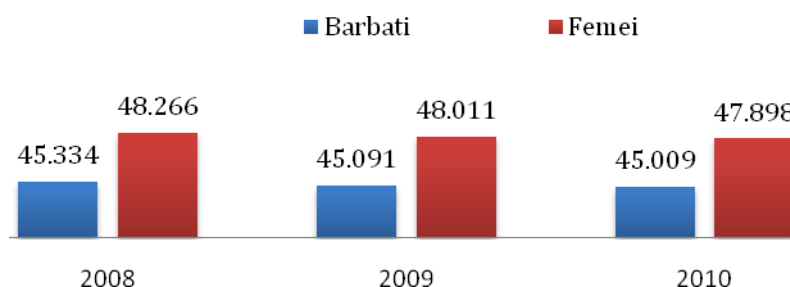
Tabelul 11. Densitatea populaţiei, 2010.

	RDN	Raionul Făleşti	Oraşul Făleşti
Populaţia totală	1 013 700 loc.	92 907 loc.	17 600 loc.
Suprafaţa	10 014 km ²	1 972 km ²	14,8 km ²
Densitatea locuitori/km ²	101,23 loc/km²	47,10 loc/km²	1189,19 loc/km²

Sursa. BNS. Calculul autorului.

În privinţa structurării per gender a populaţiei, pentru **raionul Făleşti** situaţie nu diferă cu mult faţă de RDN, ponderea populaţiei gen masculin fiind de 48% faţă de 52% populaţie feminină (Anul 2010 conform BNS).

Figura 11. Dinamica structurii pe sexe a populaţiei raionului Făleşti.



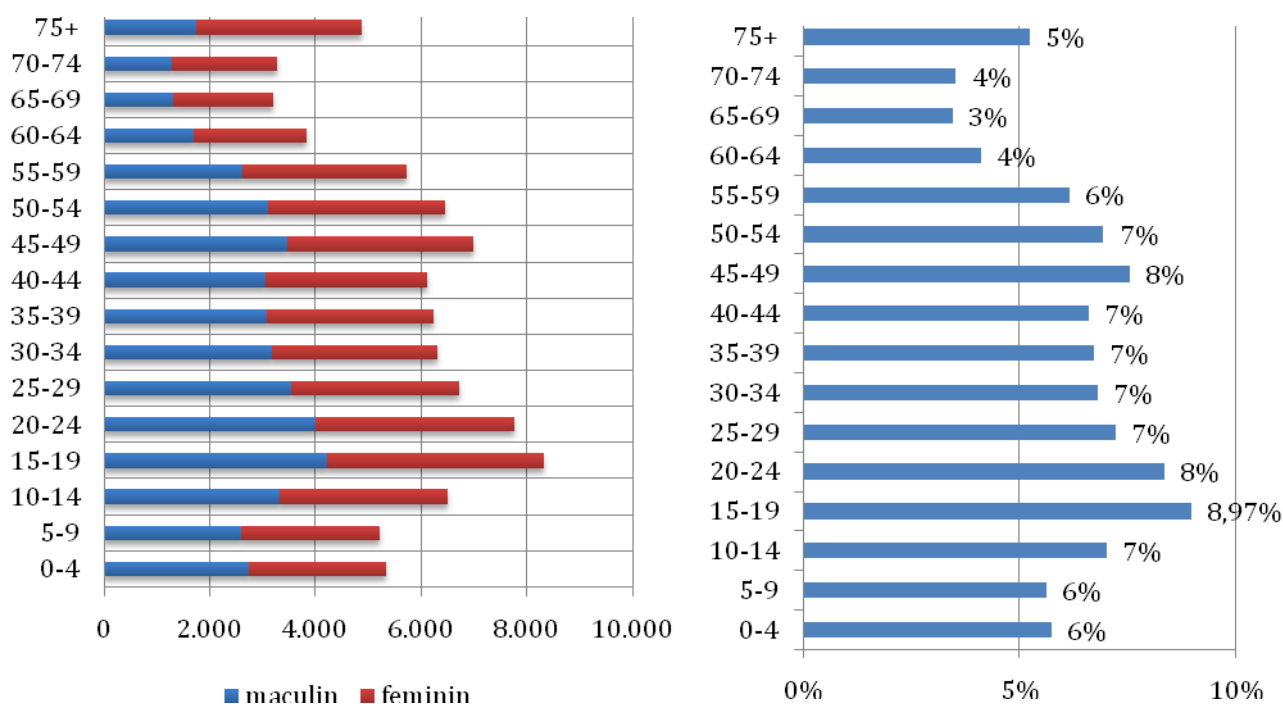
Sursa. BNS. Calculul autorului.

Decalajul pentru structura pe medii a populaţiei din raionul Făleşti este mai proeminent faţă de media pe RDN, aici cca. 82% din populaţia raionului locuieşte în spaţiul rural şi doar 18% din populaţie este din mediul urban.

Analizând numărul total al populaţiei după grupele de vârstă (piramida vârstelor), stabilim că **atît la nivelul RDN cît şi la analiza raionului Făleşti, acest indicator este grav afectat de fenomenul de îmbătrânire demografică**. Tendinţele actuale arată o scădere continuă a primelor grupe de vârstă, determinată de natalitatea redusă, ceea ce înseamnă că procesul de îmbătrânire a populaţiei este încă în curs de derulare, iar efectele acestuia se vor accentua în următorii ani.

Grupa de vârstă cu cea mai mare pondere - 8,4% pentru RDN şi 8,97% pentru raionul Făleşti, este cea de 15-19 ani. Aceasta ca urmare a sporului natural din anii 1970-1990 (actual persoane de 35 de ani).

Figura 12. Structura şi ponderea pe grupe de vârstă a populaţiei raionului Făleşti, anul 2010.



Sursa. BNS. Calculul autorului.

Mișcarea naturală a populaţiei în **oraşul Făleşti**, în particular, defineşte tendinţe pozitive. În anul 2009 înregistrându-se un spor pozitiv (SP = 25) cu o creștere considerabilă faţă de sporul negativ din anul 2008, de -23. Comparativ cu situaţia la nivel de raion, sporul natural în oraşul Făleşti este superior pozitiv. În raion, total pentru anul 2009, sporul natural al populaţiei este de -97 pe când în primele şase luni ale anului 2010, acest indicator a crescut considerabil ajungînd pînă la -251(vezi tabelul de mai jos).

Tabelul 12. Mișcarea naturală a populaţiei din oraşul Făleşti, 2008-2009.

	oraşul Făleşti		raionul Făleşti	
	2008	2009	2009	Semestru I 2010
Natalitate	163 pers	203 pers	1 159 pers	458 pers
Mortalitate	186 pers	178 pers	1 256 pers	709 pers
spor natural	-23	25	-97	-251

Sursa. BNS. Calculul autorului.

Potenţialul de resurse pentru parc industrial.

Situaţiei demografice a oraşului Făleşti oferă premise avantajoase creării Parcului Industrial, cum ar fi:

- ✓ 18% din populaţia raionului este concentrată în spaţiul urban – ceea ce oferă forţă de muncă calificată şi cu orientare în preponderenţă industrială, economică, de comerţ. Pentru marea majoritatea a localităţilor rurale specializarea este agricultura brută.
- ✓ Numărul populaţiei are un trend stabil, care pentru ultima perioadă stabileşte un număr de cca. 17,6 mii locuitori;
- ✓ Fenomenul de îmbătrânire a populaţiei este combătut de un sport pozitiv al mişcării naturale (SP = 25, pentru anul 2009), ceea ce pe termen lung va oferi avantaje considerabile în determinarea forţei de muncă disponibile în special în condiţiile creării unei infrastructuri economice, de producţie şi investiţionale încă din această perioadă;
- ✓ Analiza piramidei vârstelor populaţiei denotă o preponderenţă de peste 80% a persoanelor apte de muncă;

Beneficii scontate pentru regiune.

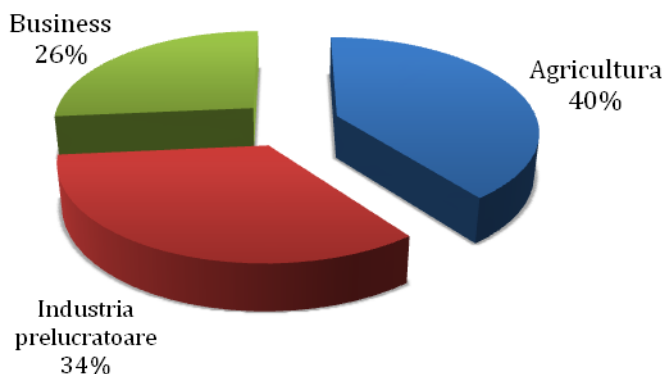
Existenţa fenomenului migraţionist descrie o emigrare definitivă de doar 2,3% a populaţiei oraşului Făleşti, pe când cei cca. 19% din persoanele emigrate reprezintă o categorie cu preponderenţă aptă de muncă, care odată cu începerea în forţă a activităţilor economice în localitate prin crearea Parcului Industrial, este disponibilă de a reveni pentru completarea personalului angajat.

2.4.2. Analiza forţei de muncă.

63% din populaţia **raionului Făleşti** reprezintă populaţia economic activă. La finele primului semestru 2010, cca. 3,78% din aceştia nu aveau un loc de muncă, dintre care 53,7% constituia gender-ul feminin.

Rata şomajului pentru **oraşul Făleşti** se încadrează în limitele a 7,84%, pe când cele mai importante domenii de activitate ale populaţiei ocupate sunt agricultura primară, Industria prelucrătoare şi activitatea comercială (vezi figura de mai jos).

Figura 13. Populaţia ocupată pe domenii principale de activitate, or. Făleşti, anul 2009.



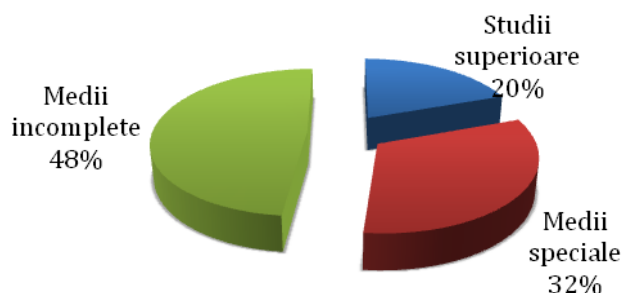
Sursa. APL Făleşti. Calculul autorului.

La data de 01 iulie 2010 în raionul Făleşti au fost luate măsuri în vederea reducerii ratei şomajului prin încadrarea populaţiei în câmpul muncii. În total au fost create 90 locuri de muncă. Creşteri esenţiale s-au înregistrat în domeniu agriculturii – 46 locuri de muncă, urmate de sănătate publică, unde au fost create 32 locuri de muncă, asistenţa socială – 22 locuri de muncă, administraţie publică – 4 locuri de muncă.

Totodată în perioada ianuarie – iunie 2010 au fost angajaţi în câmpul muncii 940 persoane, dintre care în agricultură – 336 persoane, în industrie – 207 persoane, în învăţământ – 132 persoane, în domeniul de sănătate – 38 persoane şi în domeniul de asistenţă socială au fost angajate 22 persoane.

Nivelul de educaţie al forţei de muncă din oraşul Făleşti denotă un decalaj de 37% în favoarea persoanelor cu studii (vezi Figura de mai jos).

Figura 14. Nivelul de educație al populației, or. Făleşti, anul 2009.



Sursa. APL Făleşti. Calculul autorului.

În concluzie se observă o preponderență a persoanelor cu studii medii speciale și incomplete, ceea ce poate reprezenta un factor catalizator în vederea dezvoltării ramurilor care necesită forță de muncă slab calificată sau specializată per anumite domenii, cum ar fi atât agricultura primară, dar în special și industria prelucrătoare, care este un ofertant major de locuri de muncă care nu necesită calificare superioară.

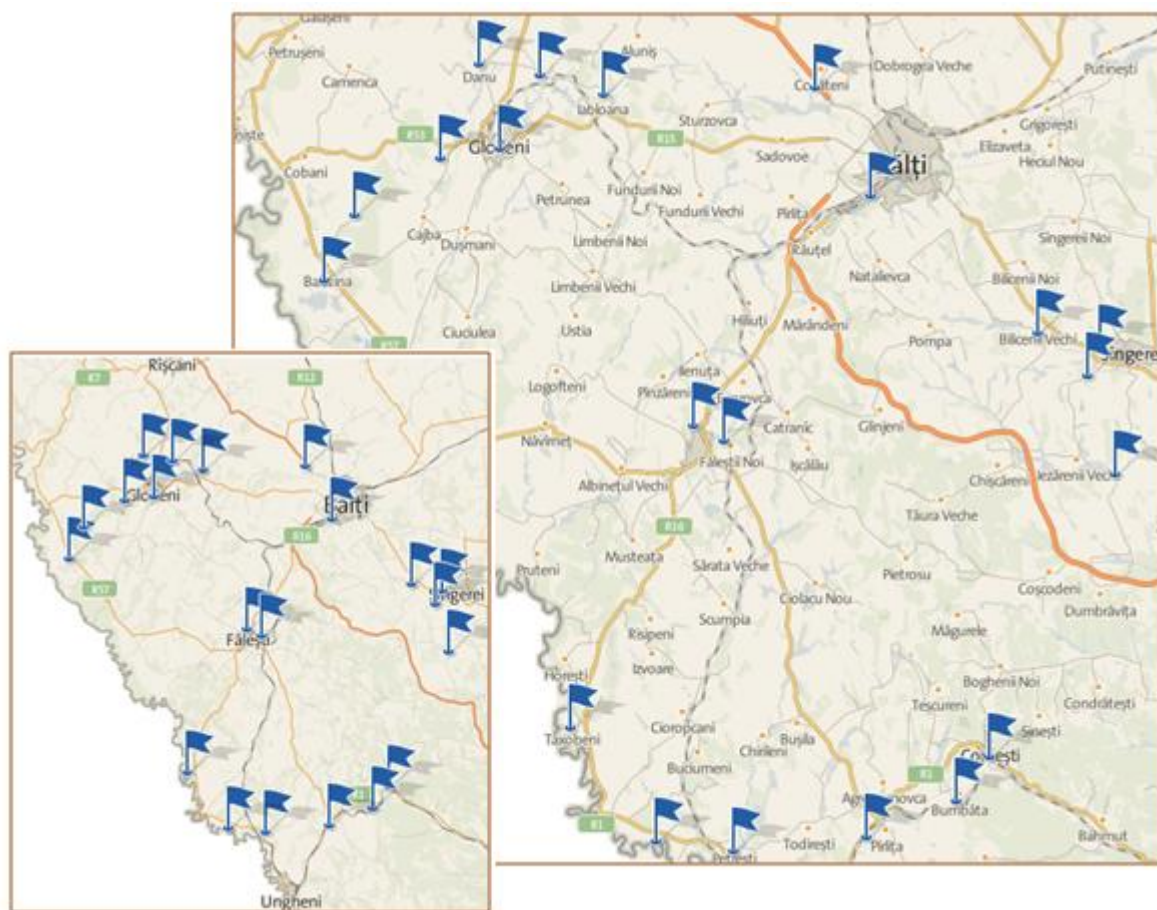
Totodată disponibilitatea de forță de muncă, aprox. 8% din populație activă, reprezintă un avantaj pentru crearea Parcului Industrial.

Amplasarea geografică a Uzinei de mașini de salubritate la conexiunea dintre spațiul urban și rural al raionului oferă un plus de prioritate atragerii persoanelor cu calificări în:

- ✓ domenii industriale (în special populația urbană). Din orașul Făleşti 32% au studii speciale care în mare parte sunt specializări profesionale cu orientare de producere, iar 48% din populație au studii incomplete, care poate reprezenta forța de muncă slab calificată.
- ✓ domenii de procesare a producției agricole primare. 40% din populație fiind implicată în agricultură există potențial al producției agricole, procesarea locală a căreia va aduce un plus de valoare economiei raionale per general și o creștere a bunăstării populației în particular;
- ✓ domeniul terțiar. Crearea în cadrul parcului industrial a activităților orientate către prestarea serviciilor, spre exemplu, ar amplifica cele 26% actuale de implicare a populației în domeniul de business.

În vederea aprecierii potențialului forței de muncă pentru opțiunea creării parcului industrial în orașul Făleşti în baza S.A. „UMS Făleşti” s-a identificat un areal de cercetare total în raza a 30 km a localității (vezi schema de mai jos).

Schema 2. Arealul de cercetare al situației demografice.



Sursa. www.point.md/map. Prezentarea autorului.

S-au delimitat proximitatea cu 4 raioane (rn. Glodeni, rn. Rîșcani, rn. Sîngerei, rn. Ungheni) și municipiul Bălți.

Disponibilitatea totală a populației luând în considerație și aceste raioane este de prezentată în tabelul de mai jos.

Tabelul 13. Mișcarea naturală a populației din orașul Făleşti, 2008.

	Raioane	Total populație în vîrstă aptă de muncă	Mobilitatea salariaților		Șomeri
			Angajați	Eliberați	
1	Municipiul Bălți	22 781	14 900	13 600	452
2	Făleşti	19 155	2 200	3 000	337
3	Glodeni	12 162	1 800	2 200	402
4	Rîșcani	13 045	1 400	1 700	393
5	Sîngerei	20 806	1 400	2 000	293
6	Ungheni	24 648	3 800	4 000	895
		376 613	25 500	26 500	2 772

Sursa. BNS.

Din analiza datelor prezentate în tabelul anterior, precum și din vecinătatea geografică în raza a 30 km a localității Făleşti cu principalele puncte stabilite, se identifică un potențial ridicat de forță de muncă disponibilă. În special însumând numărul de persoane eliberate din câmpul muncii și numărul de șomeri. Pentru raionul Glodeni, mai mult de jumătate din suprafață intră în raza de 30 km.

Disponibilitatea totală a populației luând în considerație tendința de ocupare a populației din aceste raioane este prezentată în tabelul de mai jos. Tabelul conține lista localităților care se află la limita distanței de 30 km. În interiorul acestui areal forța de muncă este dedusă din datele prezentate per raion.

Tabelul 14. Disponibilitatea totală a populației în raza de 30 km a localității Făleşti, 2007.

	Localitatea	raionul	distanța de la or. Făleşti, km	nr populației apte de muncă, persoane	populația prezenta - total, persoane	sub vîrsta apta de muncă	peste vîrsta aptă de muncă
1	Balatina	Glodeni	29,94	3 021	5 544	951	1 572
2	Cajba	Glodeni	27,5	1 023	1 714	366	325
3	Glodeni	Glodeni	27,34	9 037	13 825	2 572	2 216
4	Corlăteni	Rîșcani	28,73	3 321	5 550	1 136	1 093
5	Bălți	Bălți	24,87	100 402	143 206	22 300	20 504
6	Biliceni Vechi	Sîngerei	25,48	2 353	3 875	943	579
7	Sîngerei	Sîngerei	29,93	9 028	13 360	2 554	1 778
8	Cornești	Ungheni	29,98	2 183	2 956	421	352
9	Petrești	Ungheni	29,78	2 852	4 354	1 010	492
10	Taxobeni	Făleşti	23,51	1 356	1 725	339	30
Total				196 109			

Sursa. BNS și calcule S.R.L. „ProConsulting”.

Din analiza datelor prezentate în tabelul anterior, precum și din vecinătatea geografică în raza a 30 km a localității Făleşti 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 deține o pondere esențială în produsul intern brut al țării. Totodată, cca. 34% din populație este angajată în domeniul producerii industriale. Mai mult, datele reflectă nivelul de peste 20% persoanelor cu studii superioare, preponderent din orașul Făleşti. Acesta 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.

Situația șomerilor oficial înregistrați în raionul Făleşti 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.

Crearea Parcului Industrial va conduce în primul rând la crearea a noi locuri de muncă în paralel cu existența disponibilității resurselor umane active, în special pentru activitățile de producere. Acest fenomen va conduce la creșterea puterii de cumpărare a gospodăriilor casnice cu efecte de creștere a contribuțiilor la bugetele locale și scăderea respectivă a dependenței de APL-uri față de cele centrale, iar surplusul de valoare va putea fi reinvestit în dezvoltarea mediului de afaceri local

2.4.3. Analiza bunăstării populației și productivității muncii.

Salariul mediu lunar al unui angajat din **RDN** în anul 2008 a constituit 2089 lei, ceea ce reprezintă 82% din salariul mediu pe republică. În perioada 2005-2007 productivitatea muncii angajaților a fost în creștere, la fel ca și evoluția salariului nominal. În 2007-2008 productivitatea a avut un trend descrescător, iar salariul a continuat să crească.

În perioada ianuarie – iunie 2010, în **raionul Făleşti**, salariul mediu nominal lunar al unui salariat din economia raionului a constituit 1927,9 lei, cu o majorare față de perioada similară a anului trecut cu 8,6%.

Niveluri maxime au fost înregistrate în domeniul:

- ✓ **transporturi și comunicații – 3 054 lei;**
- ✓ **industria prelucrătoare – 2 163 lei;**
- ✓ **construcții – 2 493 lei;**
- ✓ **administrație publică – 2 361 lei;**
- ✓ **sănătate – 2 435 lei.**

Sub medie au fost retribuiți salariații din domeniul piscicol – 813 lei și cei din domeniul cultură și sport – 115 lei.

Principalele efecte ale creării Parcului Industrial asupra bunăstării populației constau în crearea locurilor de muncă cu remunerarea ridicată – fenomen specific activităților investiționale. Iar orientarea activității Parcului către producția industrială, activități de prestare a serviciilor, precum și opțiunea de deschidere spre export a acestei producții, prin avantajele oferite de vecinătatea cu Uniunea Europeană, accentuează și mai mult seria de avantaje.

În prezent, în cadrul Uzinei de mașini de salubritate activează cca. 29 persoane, ceea ce este foarte puțin comparativ cu capacitatea totală de activitate. Aceste aspecte confirmă necesitatea creării unui Parc Industrial pe teritoriul S.A. “UMS Făleşti” – mijloc posibil de creare a noilor activități economice generatoare de locuri de muncă.

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

Existența forței de muncă disponibile corelată cu situația precară din domeniul remunerării muncii reprezintă un factor impunător pentru delimitarea resurselor disponibile creării parcului industrial.

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, întreprinderile 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.

Resursa naturală principală a **RDN** sunt solurile cu bonitate înaltă ce permit obținerea recoltelor înalte la culturile tehnice agricole. 701,72 mii ha din totalul suprafeței RDN (1 001 394 mii ha) sunt terenuri agricole, ceea ce constituie 70% din suprafața totală a regiunii.

Suprafața totală a **raionului Făleşti** la data de 01.01.2009, conform datelor Cadastrului Funciar raional, este de 107 259,57 ha, dintre care:

- Terenuri agricole – 80 457,34 ha (75%), dintre care:
 - ❖ Teren arabil – 57 738,86 ha (71,8%);
 - ❖ Plantații multianuale – 3 535,29 ha (4,4%);
 - ❖ Pășuni și fânețe – 17 492,7 ha (21,7%);
 - ❖ Pârloagă – 1 690,49 ha (2,1%).
- Terenuri proprietate publică a statului – 13 118,99 ha (12,2%);
- Terenuri proprietate publică a UAT – 33 960,62 ha (31,7%);
- Terenuri aflate în proprietate privată – 60 179,96 ha (56,1%).

Suprafaţa terenurilor localităţilor rurale la situaţia din 01.01.2009 constituie de 8 335,8 ha sau 7,8% din suprafaţa totală a raionului.

Suprafaţa terenurilor destinate industriei transporturilor, telecomunicaţiilor şi cu alte destinaţii special la situaţia din 01.01.2009 constituie 1 883,88 ha sau 1,8% din suprafaţa totală a raionului. Această categorie de terenuri şi-a diminuat ponderea în comparaţie cu perioada similară a anului 2008 cu 1,13 ha din contul terenurilor fondului de rezervă.

Terenurile destinate protecţiei naturii, ocrotirii sănătăţii, activităţilor recreative, constituie 1,32 ha.

Suprafaţa terenurilor fondului silvic la situaţia din 01.01.2009 constituie 12 285,6 ha sau 11,4% din suprafaţa totală a raionului, suprafaţă care a înregistrat majorări cu 216,68 ha faţă de anul 2008 din contul terenurilor cu destinaţie agricolă şi a fondului de rezervă.

Terenurile Fondului apelor constituie 4 169,69 ha sau 3,9% din suprafaţa totală a raionului.

Terenurile fondului de rezervă şi-au diminuat suprafaţa în comparaţie cu anul 2008 cu 99,74 ha din contul fondului silvic, ceea ce determină ca la începutul anului 2009, suprafaţa acestora să constituie 26232,1 ha sau 24,4% din suprafaţa totală a raionului.

Tabelul 15. Repartizarea fondului funciar pe categorii de terenuri, raionul Făleşti, 2008-2009.

Denumirea categoriilor de terenuri		Suprafaţa totală		Diferenţa
		01.01.2008	01.01.2009	
1	Terenuri cu destinaţie agricolă	54 467,01 ha	54 351,18 ha	-115,83 ha
2	Terenurile localităţilor	8 335,78 ha	8 335,8 ha	+0,02 ha
3	Terenuri destinate industriei, transporturilor şi cu alte destinaţii speciale	1 885,01 ha	1 883,88 ha	-1,13 ha
4	Terenuri destinate protecţiei naturii, ocrotirii sănătăţii, activităţilor recreative	1,32 ha	1,32 ha	-
5	Terenurile fondului silvic	12 068,92 ha	12 285,6 ha	+216,68 ha
6	Terenurile fondului apelor	4 169,69 ha	4 169,69 ha	-
7	Terenurile fondului de rezervă	26 331,84 ha	26 232,1 ha	-99,74 ha
Total terenuri		107 259,57 ha	107 259,57 ha	-

Sursa. CR Făleşti.

Potenţialul de resurse pentru parc industrial.

Pentru crearea parcului industrial este suficientă suprafaţa pe care se află în prezent S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti” – 13,2 ha. Însă ca perspectivă de dezvoltare, din analiza fondului de rezervă disponibil este potenţial de extindere.

Totodată existenţa terenurilor agricole implică respectiv şi necesar de maşini şi echipamente pentru prelucrare – ceea ce reprezintă şi un potenţial de cerere pentru activitatea parcului industrial atât pentru producere cât şi pentru întreţinere, reparare.

Beneficii scontate pentru regiune.

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

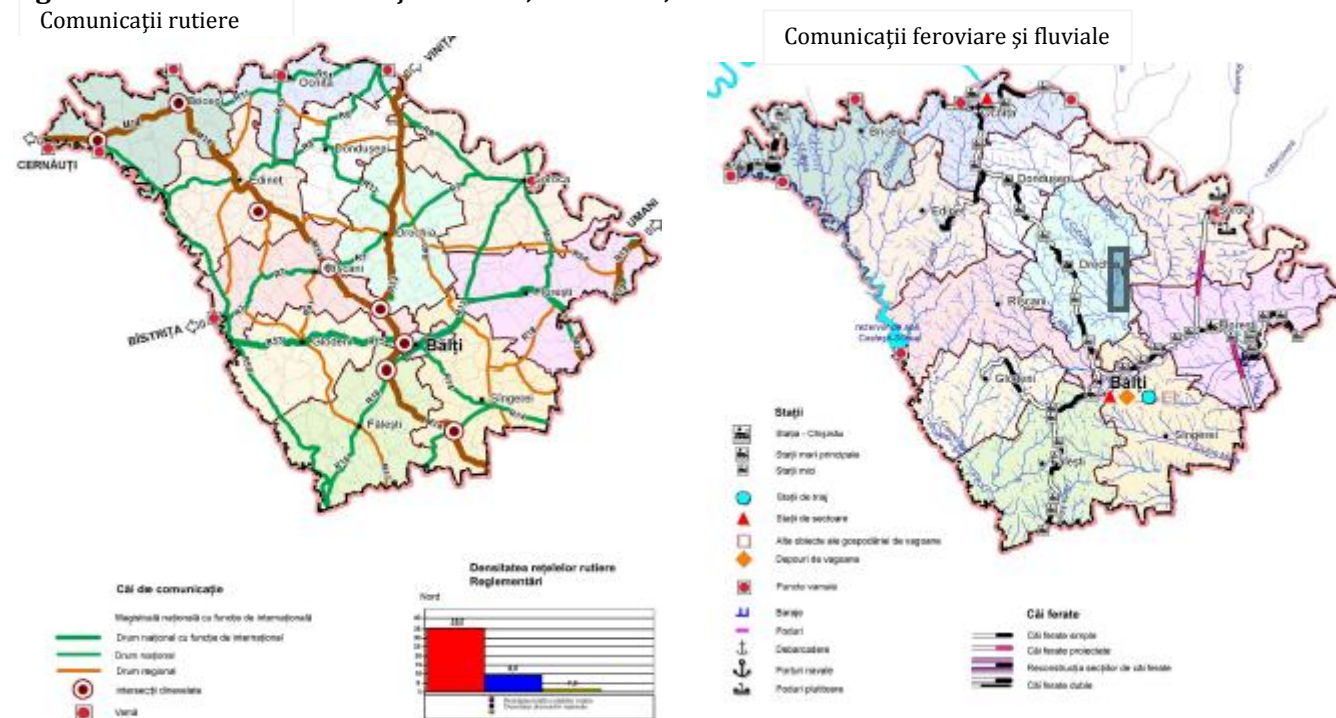
2.5.2. Analiza infrastructurii de transport.

Infrastructura de transport a RDN este destul de dezvoltată, aceasta având 11 puncte de conexiune internaţională cu ţările învecinate – România şi Ucraina. Cele mai multe puncte de conexiune sunt cu Ucraina. Principalele puncte ale infrastructurii de transport a RDN sunt :

- **4 puncte de trecere feroviară:** Criva- Mămăliga, Larga-Kelmenţi, Ocnîţa-Sokireani şi Vălcineţ-Moghilev-Podolsk;
- **6 puncte de trecere rutieră:** Criva-Mămăliga, Larga-Kelmenti, Ocnîţa-Sokireani, Otaci-Moghilev-Podolsk şi Unguri-Bronniţa;
- **2 puncte de trecere fluvială:** Soroca-Ţekinovka şi Cosăuţi-Yambol şi
- **4 puncte de trecere rutieră în regim simplificat:** Medveja-Zelionaia, Lipcani-Podvorievka, Grimăncăuţi- Vaşkivţi şi Clocuşna-Sokireani.

În figura de mai jos este prezentată structura căilor de comunicații rutiere, feroviare și de navigație a RDN.

Figura 15. Căile de comunicații rutiere, feroviare, fluviale ale RDN.



Sursa: ADR.

Locul **raionului Făleşti** în cadrul RDN este de linie de frontieră cu RDS printr-o mulțime de trasee republicane și locale, cum ar fi drumul regional R17 sau drumurile naționale R57, R16 precum și o conexiune a drumului național R14 ce traversează în mare parte raionul Sîngerei. Drumul național R16 și cel regional R17 intersectează orașul Făleşti, care îi oferă avantaje deosebite în contextul regional de dezvoltare.

Fiind la granița cu România, raionul Făleşti nu are legături rutiere directe cu aceasta. Accesul la partea română este posibil prin traversarea traseului rutier național R16 până la intersectarea cu punctul vamal de frontieră din satul Sculeni. Lungimea traseului până la punctul de frontieră Sculeni, rl. Ungheni este de aproximativ 27 km.

Rețeaua de drumuri publice ale raionului Făleşti este de 107,76 km de traseuri de drumuri naționale îmbrăcate cu beton asfaltic. Drumurile raionale se întind pe o distanță de 246,69 km dintre care 106 km sunt îmbrăcate cu beton asfaltic, iar 140,69 km de drumuri fiind îmbrăcate cu piatră spartă și pietriș.

Raionul Făleşti dispune de infrastructură de transport feroviară, cea fluvială și aeriană lipsește. Pe teritoriul raionului fiind 5 stații feroviare, dintre care una pe teritoriul orașului Făleşti.

În linii generale, per regiune, configurația căilor ferate este de un singur tip – cu o singură linie, iar Intensitatea circulației trenurilor de pasageri este de 1-6 garnituri pe zi și 2-4 garnituri marfare pe zi.

Infrastructurii de transport a raionului Făleşti sporește atractivitatea regiunii în vederea creării Parcului Industrial. Pentru orice activitatea economică este foarte importantă infrastructura de comunicații în transport, iar raionului Făleşti cât și centrul raionului dispune de drumuri locale îmbrăcate cu beton asfaltic, totodată până la punctul de frontieră cu România traseul se întinde pe doar cca. 27 km care cu o viteză medie de 60 km/h poate fi traversat în cel mult 30 minute.

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

Ar fi de menționat că toate aceste aspecte ce țin de conectivitate și infrastructură de transport în regiunea nord 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 de care dispune localitatea și în imediata apropiere drumurilor regionale, locale, care fac legătura și cu ieșirea în exterior nu face decât să sporească atractivitatea investițională a întreprinderilor.

Astfel, infrastructura regională și căile de transport bine dezvoltate sunt factorii de succes a parcului industrial de pe teritoriul întreprinderii S.A. „UMS Fălești”.

Beneficii scontate pentru regiune.

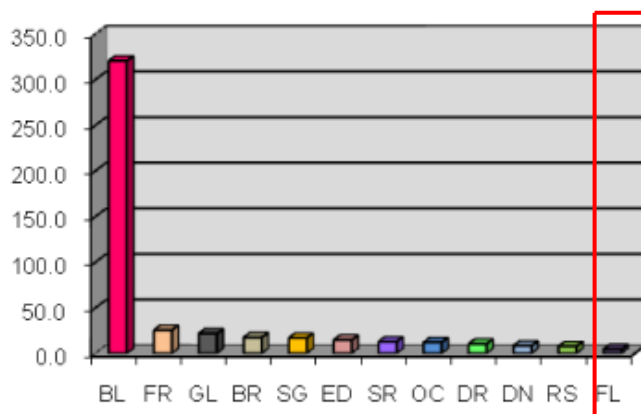
În acest sens, o dezvoltare intensă a parcului industrial ar recrea premise de dezvoltare a întregii infrastructuri regionale, iar prin aceasta se va resimți și o influență directă asupra nivelului de trai a populației.

2.5.3. Analiza infrastructurii de utilități.

Alimentarea cu apă în RDN este efectuată preponderent din captările de apă subterană dar și din râul Prut și Nistru.

Conform datelor statistice, densitatea rețelor de apeduct în anul 2008 a constituit 39,2 km/km². La acest indicator RDN este depășită doar de mun. Chișinău și se poziționează peste media națională. Raioanele cu ponderea cea mai joasă sunt Fălești, Rîșcani și Dondușeni (vezi figura de mai jos).

Figura 16. Densitatea rețelor de apeduct, km/100 km² pe raioane, 2008.



Sursa: ADR.

Din total 75 localități componente ale **raionului Fălești**, 13 localități dispun de rețea de apă potabilă, iar 5 localități sunt în faza de construcție a unei sisteme de alimentare cu apă potabilă.

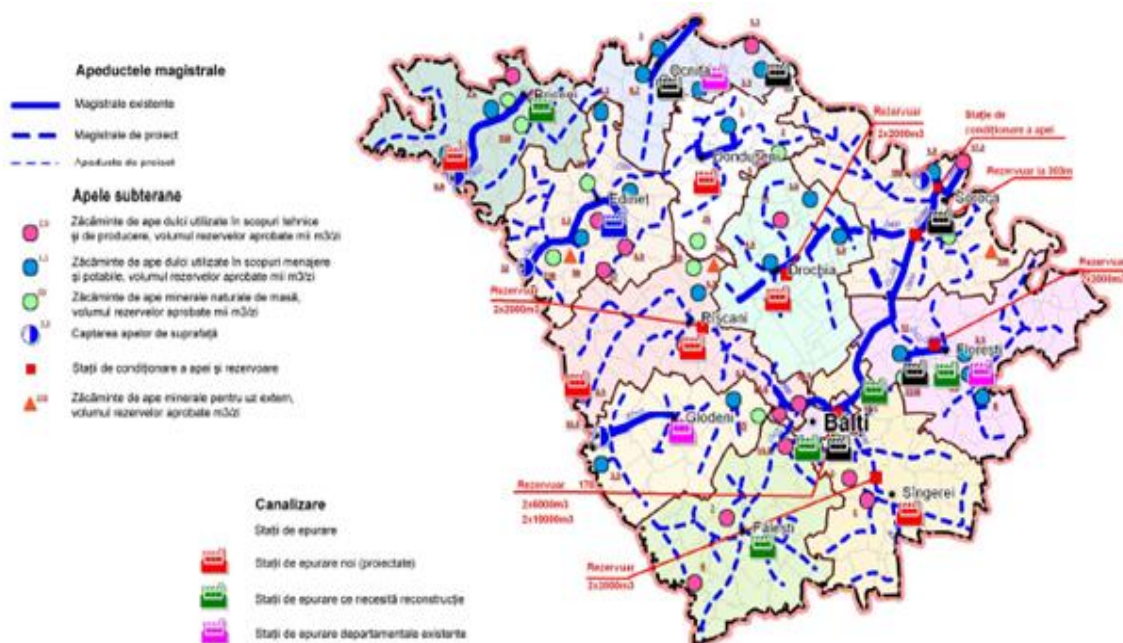
În orașul Fălești, alimentarea cu apă potabilă este realizată de un număr de 77 fântâni cu un volum de 1 630 m³. În localitate există și un apeduct la care sunt conectate 5 185 familii.

În linii generale, sursele de apă din orașul Fălești le constituie:

- Iazuri – 31,46 ha;
- Fântâni arteziene cu o adâncime de 235 m;
- Rîul Prut aflat la o distanță de 35 km.

Calitatea apei potabile din regiune este la nivel nesatisfăcător.

Figura 17. Densitatea reţelelor de apeduct, canalizare şi epurare.



Sursa: ADR.

Din totalul localităţilor din raionul Făleşti, doar oraşul Făleşti dispune de o sistemă de epurare a apei şi sistemă de canalizare.

Infrastructura de alimentare cu apă a S.A. „UMS Făleşti” lipseşte, ceea ce va determina în cazul creării Parcului Industrial investirea resurselor în vederea construcţiei acesteia.

Sistemele de canalizare în RDN sunt slab dezvoltate, situaţia fiind similară cu situaţia pe ţară. Densitatea reţelelor de canalizare este de aproximativ 20 km /100 km² ceea ce este mai jos de media naţională de 22,6%.

Sistema de canalizare pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti” nu există, ceea ce reprezintă un dezavantaj pentru activităţile ulterioare de desfăşurat în cadrul Parcului Industrial, fapt care va determina de asemenea investirea de resurse pentru construcţia acesteia.

Pe teritoriul RDN conductele magistrale de **alimentare cu gaze naturale** traversează teritoriile tuturor raioanelor cu excepţia raionului Făleşti. Conform schemei de amplasarea a reţelelor magistrale de alimentaţie cu gaze naturale, raionul Făleşti este singura UTA din RDN care nu are magistrale de gaze naturale pe teritoriul său, acestea fiind doar în prognoză (vezi Figura de mai jos).

Figura 18. Schema reţelelor de gaze.



Sursa: ADR.

În oraşul Făleşti sunt conectate la **gaze naturale** cca. 40% din apartamente şi 27% din case. Astfel, în oraş sunt conectate la conducta de gaz în total 1 771 familii, iar 4 200 familii urmează a fi conectate spre aprovizionare cu gaze naturale. Totodată, în oraş sunt conectate la gaze naturale şi alte 44 instituţii.

Per raion 11 localităţi sunt gazificate cu conectare consumatorilor. În 3 localităţi există gazoduct dar la care nu sunt conectaţi consumatorii casnici.

Conform proiectului de gazificare „Făleşti Noi - Taxobeni” vor fi conectate la reţeaua de gaze naturale încă 13 localităţi în care sunt elaborate proiecte de construcţie a gazoductelor intrarurale.

Alimentarea cu energie electrică în RDN se efectuează prin intermediul reţelelor de distribuţie care aparţin Întreprinderii de stat Reţelele electrice „Nord” şi Întreprinderii de distribuţie a energiei electrice S.A. „RED Nord-Vest”. Toate localităţile din regiune sunt conectate la reţelele electrice. În apropiere de teritoriul pe care este amplasată Uzina este construită o staţie de alimentare cu energie cu capacitatea de 110 KW.

Telefonia fixă în RDN este asigurată de către filialele întreprinderii de stat S.A. „Moldtelecom”. Conform situaţiei de la 01.01.2005, nivelul de asigurare în regiune este de 22 posturi de telefon la 100 locuitori, ceea ce este mai puţin în comparaţie cu media pe republică, dar mai mult decât în celelalte regiuni.

Telefonia mobilă este reprezentată de reţelele „Orange”, „Moldcell” şi „Unite” care acoperă prin serviciile lor întreg teritoriul. Deşi costurile pentru servicii sunt înalte, conform datelor operatorilor de telefonie mobilă în ultimii trei ani se remarcă o tendinţă de creştere constantă a numărului de utilizatori.

În fond, infrastructura de utilităţi defineşte nivelul de trai al populaţiei regiunii analizate. În rezultatul analizei efectuate mai sus, se poate de concluzionat că populaţia **raionului Făleşti** nu dispune de condiţii prea bune de viaţă din punct de vedere al utilităţilor la care au acces.

În acest sens, la etapa premergătoare creării Parcului Industrial, un punct important va fi necesar de acordat creării infrastructurii de utilităţi. Dintre toate cele menţionate mai sus, S.A. „UMS Făleşti” este conectată la reţeaua de energie electrică şi bineînţeles are acces la telefonia fixă şi mobilă.

Prin urmare, pentru desfășurarea corespunzătoare a activităților economice în cadrul Parcului Industrial se impune necesitatea creării infrastructurii de alimentare cu gaze naturale. În acest caz, însăși amplasarea Uzinei pe teritoriul satului Făleştii Noi oferă un avantaj din moment ce existența Proiectului de gazificare „Făleştii Noi - Taxobeni” la care va putea fi conectat și Parcul Industrial ca entitate. Deci, avantaje pe termen lung, din acest punct de vedere există.

Sistema de alimentare cu apă va trebuie să fie construită din moment ce nici nu a existat pe teritoriul Uzinei.

Lipsa alimentării cu energie termică a imobilelor Uzinei, conduce la scăderea volumului de producere în perioada rece a anului, iar la tipul de construcție existent al halelor de producere, evitarea plasării resurselor investiționale către construcției sistemului de alimentare cu energie termică va zădărnici eficientizarea activităților Parcului Industrial.

Potențialul de resurse pentru parc industrial.

Punctul mai puțin favorabil pentru activitatea parcului industrial este lipsa curentă a tuturor utilităților pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti”. În acest sens, sunt necesare resurse suplimentare pentru construcția infrastructurii de utilități și a rețelelor exterioare. În cazul unor investiții superioare de mijloace bănești în interiorul parcului industrial, crearea infrastructurii de utilități bine pusă la punct ar asigura o bună funcționalitate a entităților componente a parcului industrial.

Totodată, din moment ce orașul Făleşti este reședință raională și se află în apropiere a municipiului Bălți aceasta îi permite să aibă anumite avantaje competitive în raport cu ale orașe sau raioane. Principalul avantaj este accesul direct la *conduce de gaz* de presiune înaltă care pot servi pentru consumul curent atât al populației locale, cât și pentru entitățile economice. În plus, la moment se află în regim de proiectare – proiectul de alimentare cu gaze „Făleşti - Taxobeni”, care reprezintă un punct de pornire pentru dezvoltarea infrastructurii. 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 110 KW în imediata apropiere a „Uzinei de mașini de salubritate din Făleşti” reprezintă un factor de decizie destul de important. 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. „UMS Făleşti”. 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 – întreprinderile ce vor avea posibilitatea de a produce energie electrică ca urmare a activității de producere a altor produse, se va crea o nișă de piață de desfacere liberă și fără restricții.

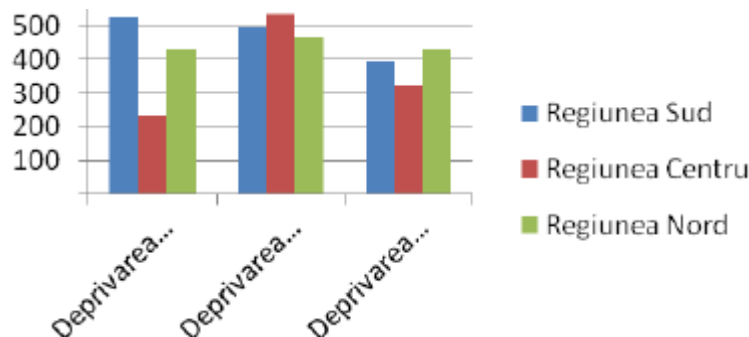
Beneficii scontate pentru regiune.

Beneficiile din implementarea parcului industrial rezidă în crearea sau îmbunătățirea infrastructurii orașului și regiunii per total cu implicații pozitive asupra mediului înconjurător. Construcția rețelelor interioare și exterioare de infrastructura a utilităților 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 infrastructurii educaţionale.

Nivelul de deprivare pe domenii arată că accesul la educaţie în localităţile din **RDN** este mai mare decât în regiunile Centru şi Sud. Totodată nivelul de deprivare economică este sub nivelul RDS şi peste nivelul RDC, iar cel de asistenţă medicală – cel mai scăzut.

Figura 19. Nivelul de deprivare pe regiuni de dezvoltare, RDN, RDC, RDS.



Sursa: Raportul privind sărăcia şi impactul politicilor, 2007.

În ceea ce priveşte oraşul Făleşti, nivelul de studii este de cca. 40% din totalul populaţiei localităţii. Dintre aceştia cca.:

- 20% deţin studii superioare;
- 32% deţin studii speciale;
- 48% deţin studii medii incomplete.

Vezi Figura 14. **Nivelul de educaţie al populaţiei, or. Făleşti, anul 2009.**

În ceea ce priveşte învăţământul specializat, în localitate activează o instituţie de meserii, printre care cu specializare de lăcătuşi, etc.

Totodată, în oraşul Făleşti, sistemul educaţional este format dintr-un număr de 6 grădiniţe de copii care au o capacitate de 850 copii, un gimnaziu cu un număr de 184 elevi şi un liceu cu un număr anual de cca. 2 018 elevi.

Potenţialul de resurse pentru parc industrial.

După cum e menţionat, or. Făleşti nu dispune practic de instituţii 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 distanţei mici dintre oraş şi municipiul Bălţi, spre exemplu, se deplasează direct în oraş, fie fac naveta zilnic. Prin aceasta, nivelul de învăţătură a populaţiei nu se consideră a fi mai jos decât media regională, ci din contra, cea mai mare parte din absolvenţii de liceu îşi continuă studiile – fapt ce poate asigura parcul industrial cu cadre tinere specializate în domeniu, instruite şi, de cele mai multe ori, cu experienţă de muncă, dar care pot, în acelaşi timp solicita un preţ mai înalt pentru remunerarea muncii depuse.

Beneficii scontate pentru regiune.

Beneficiile scontate se referă la ridicarea calificării persoanelor antrenate în activităţile industriale ale parcului, cât şi la sporirea gradului de perfecţionare profesională a populaţiei din regiune. Acest fapt poate condiţiona ulterior atragerea noilor specialişti – cadre didactice în regiune, precum şi integrarea studenţilor pentru perioada de practică în cadrul parcului. Mai mult, permanenta locurilor de muncă create va implica, indirect un interes mai mare al populaţiei faţă de obţinerea şi completarea studiilor superioare, precum şi schimbul de experienţă dintre cadrul didactic şi cadrul practic antrenate.

2.5.5. Analiza SWOT a regiunii / localității Făleşti.

Tabelul 16. Analiza SWOT a regiunii.

	Pozitiv	Negativ
	Avantaje (S)	Dezavantaje (W)
Factori interni	Potențial industrial relativ diversificat; Existența spațiilor disponibile pentru activități industriale; Rețea ramificată de transport; Capacități de generare a energiei termice, posibilități de stocare a petrolului; Forța de muncă este relativ disponibilă și semnificativ mai ieftină decât media pe țară și RDN (salariul reprezintă cca. 62% din media națională și cca. 77% din media pe RDN); Creșterea productivității muncii; Condiții climaterice favorabile pentru creșterea diverselor culturi agricole, în special a sfecele de zahăr și a viței de vie;	Calitatea proastă a apei împiedică dezvoltarea agriculturii ecologice; Bonitatea scăzută a solului determină diminuarea volumului și calității producției agricole; Calitatea scăzută a apei potabile; Din cauza lipsei infrastructurii de protecție, investițiile în agricultură sunt foarte vulnerabile; Utilizarea tehnologiilor și a echipamentului învechit în procesul de producere; Costul înalt al capitalului și accesul limitat la finanțe pentru agenții economici; Infrastructura de suport a businessului este slab dezvoltată; Gradul redus de localizare a agenților economici; Venituri proprii reduse ale APL și dependența de transferurile de la APC; Degradarea infrastructurii utilităților publice; Infrastructura socială este slab dezvoltată; Calitatea drumurilor locale este relativ proastă, dar nu semnificativ mai rea ca media națională; Gradul redus de gazificare; Tendențe demografice reduse și îmbătrânirea populației; Deficitul forței de muncă calificate; Degradarea calității mediului, contaminarea excesivă a solului și creșterea frecvenței eroziunilor și alunecărilor de teren.
Factori externi	Oportunități (O) Amplasarea geografică favorabilă. Proximitatea cu România; Infrastructura de transport dezvoltată (cale ferată ramificată, trasee Bălți – Chișinău și Iași – Sculeni - Bălți); Apartenența la Euro-regiunea „Prutul de Sus” poate fi valorificată pentru atragerea investițiilor; Gradul înalt de prioritate acordat de Guvern reformelor de dezvoltare regionale și descentralizare; Crearea clusterelor, parcurilor industriale și incubatoarelor economice.	Riscuri (T) Aprofundarea efectelor negative ale crizei financiare mondiale și prelungirea recesiunii economice; Instabilitatea politică la nivel național, exprimată prin incoerența politicilor în domeniul dezvoltării regionale și modificările frecvente ale cadrului normativ; Conexiunea limitată cu UE prin România; Dependența de resursele energetice și fluctuațiile prețurilor la energie; Migrația continuă a populației economic active; Creșterea frecvenței calamităților naturale și stărilor de vreme extreme ca rezultat al proceselor de schimbare a climei.

Sursa: Elaborată de autor.

Parcurile industriale, în general, sunt binevenite în regiunile unde nimic nu crește de la sine, iar orașul Făleşti se încadrează în specificul acestor regiuni prin:

- bonitate a solului scăzută, care nu permite obținerea unei roade agricole bogate;
- o mare parte sunt șomeri sau plecați peste hotare. Din punct de vedere al gradului de mobilitate al cetățenilor, disponibilitatea cadrelor, în cazul creării parcului industrial, acestea se rezolvă în mod economic. Doar prin stimulente economice se poate inversa și trendul emigrării;
- o prevalență a sărăciei. Raionul Făleşti se clasează printre primele trei locuri în RDN după gravitatea condițiilor de trai. O abordarea investițională a activității de antreprenoriat prin facilitățile oferite de parcurile industriale va permite redresarea problemei sărăciei.

Sectoarele cele mai atractive pentru investiții, în raionul Făleşti cu racordare la oraşul Făleşti sunt :

1. Construcția de mașini – sunt disponibile spații libere și forță de muncă ;
2. Industria agro – alimentară – procesarea fructelor și legumelor, produselor lactate, procesarea cărnii;
3. Zootehnia – dezvoltarea fermelor avicole, reabilitarea complexelor pentru vite mari cornute;
4. Industria ușoară – extinderea capacităților existente și atragerea de noi întreprinderi.

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). 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 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 facilitare 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 25% din prețul terenului, iar restul plății poate fi eșalonat pe o perioadă de 10 ani. Ultima prevedere este de 5 ani în cazul terenurilor aferente obiectivelor privatizate. 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 activităţi de control importante pentru securitatea consumatorilor, pentru interesul public, pentru securitatea statului etc. Credem că aceasta este o măsură foarte binevenită al cărei eficienţă va depinde integral de pregătirea organelor de control şi evaluare de a ceda „prerogativele”.

➤ **Investitorii străini**

Cu unele excepţii notabile, investitorii străini se bucură de drepturi egale cu cei naţionali. Moldova a încheiat acorduri bilaterale asupra investiţiilor cu peste 25 ţări, inclusiv cu ţările care sunt principalii ei parteneri comerciali sau cu ţări care au alocat importante investiţii în Republica Moldova. Ţara noastră de asemenea a încheiat 13 acorduri internaţionale cu privire la evitarea dublei impuneri fiscale. Investitorii străini dispun de posibilitatea de investiţii şi control a firmelor locale, sunt protejaţi prin acorduri internaţionale pentru protejarea şi asigurarea investiţiilor. Guvernul urmează să aprobe programul naţional de promovare a investiţiilor.

Activitatea investitorilor străini în Republica Moldova cade sub incidenţa Legii cu privire la investiţiile în activitatea de întreprinzător, care stabileşte drepturi şi obligaţii egale pentru investitorii naţionali şi cei străini.

➤ **Manifestarea liberei iniţiative economice**

Piaţa, iniţiativa economică şi concurenţa loială sunt identificaţi ca piloni de bază ai economiei (art.9 al Constituţiei Republicii Moldova). Guvernul Republicii Moldova, autorităţile administraţiei publice centrale şi locale pot da dispoziţii întreprinderilor numai în limitele competenţelor lor stabilite de legislaţie (art. 8 al Legii cu privire la întreprinderi şi antreprenori). Pagubele, inclusiv profitul ratat, suportate de întreprindere ca urmare a îndeplinirii unor dispoziţii ilegale urmează a fi reparate din bugetul care finanţează respectivele autorităţi. Iniţiativa economică nu poate fi limitată sub pretextul caracterului inoportun sau inutilităţii acesteia. Contractele private se negociază în mod liber, urmând a fi înregistrate notarial pentru autentificarea lor juridică. Contractele de arendă a proprietăţilor funciare se înregistrează la organele de administraţie publică locală.

➤ **Activitatea parcurilor industriale**

Procesul de creare a parcurilor industriale şi condiţiile de activitate a rezidenţilor 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 investiţiilor autohtone şi străine;
- II. formarea unor sectoare competitive în industrie pe baza tehnologiilor moderne şi inovaţionale;
- III. desfăşurarea activităţilor economice în concordanţă cu oportunităţile de dezvoltare specifice zonei respective, inclusiv utilizarea mai eficientă a patrimoniului public;
- IV. dezvoltarea întreprinderilor mici şi mijlocii;
- V. crearea locurilor de muncă.

Această lege este completată şi prevederile ei se aplică de rând cu un şir de alte legi şi acte normative, printre care menţionăm:

- I. Codul civil al Republicii Moldova;
- II. Codul fiscal al Republicii Moldova;
- III. Legea cu privire la societăţile pe acţiuni, nr.1134 din 02.04.1997;
- IV. Legea cu privire la societăţile cu răspundere limitată, nr.135 din 14.06.2007;
- V. Legea privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali, nr.220 din 19.10.2007;
- VI. Legea cu privire la investiţiile în activitatea de întreprinzător, nr.81 din 18.03.2004;
- VII. Legea privind reglementarea prin licenţiere a activităţii de întreprinzător, nr.451 din 30.07.2001.

3.2. Analiza conformităţii legale a întreprinderii administratoare.

Din actele puse la dispoziţie de către administraţia S.A. „UMS Făleşti” şi analiza acestora s-a constatat că aceasta este o:

- **societate comercială pe acţiuni, cu capital majoritar de stat;**
- **act de constituire: Statut S.A. „UMS Făleşti” din 23.02.2009 (în redacţie nouă);**
- **organ de conducere:**
 - a) Adunarea Generală,
 - b) Consiliul Societăţii,
 - c) Director General,
 - d) Comisia de Cenzori.
- **acţionari:**
 - a) Statul (prin Agenţia Proprietăţii Publice) – 94,120%,
 - b) SA „Justar” – 0,583%,
 - c) SRL „Europa Trust” – 4,463%,
 - d) Alţii – 0,830%.

Adunarea Generală a acţionarilor are competenţe exclusive, descrise la art.18 din Statut şi asupra cărora hotărăşte cu 2/3 din voturile prezentate la adunare, cu excepţia deciziilor privind alegerea consiliului societăţii – vot cumulativ, iar a altor chestiuni – cu cel puţin jumătate din voturile reprezentate la adunare.

Consiliul Societăţii exercită atribuţiile descrise la art.32 din Statut, iar deciziile se iau cu votul majorităţii membrilor prezenţi la şedinţă, cu excepţia cazurilor când legea prevede luarea deciziei prin votul unanim.

Reprezentanţe şi filiale – nu sunt.

Registrator – „Registrator Centru” SA, Chişinău, str. Calea Ieşilor, 10.

Registrul acţiunilor – reflectă modificările în deţinerea proprietăţii asupra acţiunilor. Au fost expuse la licitaţii cu strigare şi nu au fost solicitanţi. Acţiunile au fost expuse la BV de cel puţin 3 ori şi nu au fost solicitări de procurare.

Numărul de acţiuni simple – 15435775 cu **valoare nominală** – 1 leu.

Active mai mici ca cuantumul capitalului social. La 01.02.2010 s-au operat modificări la capitalul social – 15 435 775 lei.

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

Regulamentul de organizare şi funcţionare – activitatea este organizată corespunzător însă gestionarea nu este eficientă.

LITIGII – nu sunt.

PERSONAL – 29 angajaţi permanent .

Lipsă regulamente şi strategii pentru resurse umane.

Lipsa sindicate.

Cerinţe respectare mediu – s-a constatat că cerinţele respectării mediului sunt în limitele admisibile cu eliberare autorizări emisii poluanţi în atmosferă în limitele stabilite.

Concluzii:

Sub aspectul corespunderii tuturor cerinţelor Legii cu privire la parcurile industriale³, întreprinderea:

- este creată sub forma unei societăţi pe acţiuni în care statul, prin Agenţia Proprietăţii Publice, deţine majoritatea acţiunilor – 94,120%;
Are în folosinţă un teren:
- cu suprafaţa de 13,2 ha (limita legală pentru crearea parcului industrial fiind de 5 ha);
- categorie terenului – pentru construcţii, care aparţine cu titlu drept de proprietate a unităţii

³ Lege Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale

administrativ teritoriale s. Făleștii Noi 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;
- 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. „UMS Fălești” 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 creată o întreprindere de administrare a parcului industrial.

4. PREZENTAREA AGENTULUI ECONOMIC

4.1. Profilul întreprinderii.

4.1.1. Prezentare generală.

Societatea pe Acțiuni “Uzina de mașini de salubritate din Fălești” este amplasată în zona industrială a or. Fălești.

Foto 1. Privire generală asupra teritoriului întreprinderii.



Denumirea prescurtată este S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Fălești”.

Adresa juridică: Republica Moldova, or. Fălești, str. Eminescu, 61.

Sediul organului executiv se află pe aceeași adresă.

4.1.2. Scurt istoric

Construcția „Uzinei de mașini de salubritate din Fălești” a fost începută în anul 1987 în timpul fostei URSS. În corespundere cu condițiile politice prin care trecea în acea perioadă URSS-ul ca esență, finisarea construcției a cuprins mai multe etape:

Etapa I: 1987-1991.

În cadrul primei etape a fost construită și dată în exploatare, în 1987, Forjeria, care constituie cca. 15% din suprafața „Secției metalurgică”. Astfel, în perioada anilor 1987 – 1988 a fost pornită spre funcționare „Secția metalurgică” care este compusă de Forjerie și Turnătorie. Construcția Turnătoriei a fost finalizată în perioada anului 1991.

Prin urmare, prima etapă de construcție a Uzinei a constat în darea în exploatare a cca. 8,3% din suprafața total prognozată a acesteia.

Etapa II: 1991-1993.

Cea de a doua etapă a demarat cu construcția Halei principale, care în anul 1991 s-a reușit darea în exploatare a cca. 96% din suprafața acesteia, adică cca. 11 430 m².

La finele anului 1993 Hala principală era construită în totalitate, ceea ce a permis darea în exploatare a încă 477 m².

În concluzie, în decursul a 6 ani s-a reușit construirea a 18 117 m² din suprafața Uzinei care era destinată exclusiv procesului de producere.

Totodată, în contextul derulării celor două etape din construcția Uzinei au fost date în exploatare suprafețe auxiliare ale spațiului de producere construite pe o suprafață de 22 565 m² și care conțineau:

- Stație de aer comprimat – 658 m²;
- Depozit pentru metal și produse finite – 14 770 m²;
- Depozit pentru uleiuri, vopsele, chimicale, materiale – 1 953 m²;
- Stație pentru răcirea apei, pompare, curățare – 572 m²;
- Rezervor pentru acumularea apei, V 1000 m.c. (2 unit.)- 3 066 m²;
- Sistema de canalizare și curățare - 540 m²;
- Platformă pentru încărcare – descărcare - 404 m²;
- Încăperi auxiliare forgeriei și turnătoriei - 560 m²;
- Post de pază (3 unit.)- 42 m².

Etapa III: 1993 - prezent.

Etapa a treia din istoricul Uzinei este una statică în acțiuni, cca. 45% din suprafața utilă a Uzinei a rămas în stare de construcții nefinalizate.

Aceste construcții cuprind:

- Hala principală de producție – 22 491 m²;
- Cantina – 1 831 m²;
- Teren pentru parcare a automobilelor – 3 308 m²;
- Teren pentru testarea mașinilor de salubritate – 1 135 m²;
- Alte încăperi auxiliare – 4 910 m².

La momentul actual suprafața totală a „Uzinei de mașini de salubritate din Făleşti” este de 13,2 ha. Pentru facilitarea activității operaționale, pe teritoriu a fost construită și o linie de cale ferată pe o distanță de 1,5 km.

Din punct de vedere juridic „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” a fost constituită în conformitate cu „Legea cu privire la societățile pe acțiuni”, „Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi”, „Legea cu privire la valorile mobiliare și alte active legislative ale Republicii Moldova”. Prin urmare Societatea pe Acțiuni „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” a fost înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la data de 15 septembrie 1992 cu numărul de identificare de stat – codul fiscal 1002602003026.

4.1.3. Domeniul de activitate. Produsele și serviciile întreprinderii.

Conform statutului, „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” are ca scop principal de activitate obținerea veniturilor de pe urma activității de antreprenoriat. În acest sens, odată cu crearea acestei Uzine au fost stabilite anumite genuri de activitate, realizarea cărora va permite atingerea scopului final și acestea sunt:

1. Construirea mașinilor de salubritate;
2. Producerea mărfurilor de larg consum;

3. Prestarea serviciilor de transport persoanelor fizice şi juridice în ţară şi peste hotarele ei;
4. Activitatea comercială;
5. Activitate economică externă;
6. Alte activităţi ce nu contra vin legislaţiei şi nu cer licenţe.

Prin urmare, în afară de genurile de activitate, societatea este în drept să înfăptuiască şi alte activităţi neinterzise de legislaţie.

Dacă în perioada anilor 1987 – 1993, Uzina a activat la capacităţi intense, avînd contracte de colaborare pe termen lung cu companii mari din spaţiul ex-sovietic în vederea producerii principalelor tipuri de produse prevăzute de statut. Atunci începînd cu anul 1994, activitatea de producere a uzinei este orientată doar pe ofertele ocazionale şi care presupun o permanentă reprofilare a utilajului existent deoarece comenzile apărute nu corespund orientării de producere a Uzinei.

La momentul de faţă, procesul de producere în cadrul „Uzinei de maşini de salubritate din Făleşti” este axat pe realizarea următoarelor produse:

- Utilaj de salubritate pentru iarnă;
- Ştanţarea metalului;
- Panouri de metal pentru tensiune înaltă;
- Reparaţia utilajului din metal feros negru şi colorat;
- Producerea utilajului pentru prelucrarea porumbului;
- Utilaj pentru separarea miezului de nucă pe categorii, de impurităţi;
- Producerea de garduri, porţi;
- Utilaj nestandard pentru calea ferată;
- Strunguri pentru calea ferată;
- Piese forjate, roţi dinţate, reductoare;
- Flanşe pentru industria agricolă şi petrolieră;
- Lopeţi pentru prelucrare şi îngrijirea drumurilor, etc.

Analiza generală a produselor întreprinderii presupune delimitarea a 4 categorii principale:

1. *Maşini speciale;*
2. *Piese forjate;*
3. *Prelucrarea metalului;*
4. *Reparaţia utilajului.*

Evoluţia vânzărilor întreprinderii din perspectiva tipurilor de produse determină şi specializarea acestora (vezi tabelul 17).

Tabelul 17. Evoluţia vânzărilor pe grupe de produse sau servicii.

Produse / Servicii	2007	2008	2009	Sem. I 2010
	% în cifra de afaceri	% în cifra de afaceri	% în cifra de afaceri	% în cifra de afaceri
Maşini speciale	32,6	53,1	2,4	-
Piese forjate	41,0	38,4	4,3	63,2
Prelucrarea metalului	26,4	8,5	5,6	15,7
Reparaţia utilajului	-	-	87,7	13,6

Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.

Dacă în perioada anilor 2007-2008 specializarea întreprinderii era orientată către producerea maşinilor speciale, a pieselor forjate precum şi prelucrarea metalului, atunci către anul 2009 procesul de producere în cadrul Uzinei practic s-a redus la doar 12% din cifra de afaceri, domeniul principal de activitate constînd în activităţi de reparaţie a utilajului, activitate care presupune în mare parte activităţi de prestare a serviciilor către populaţie, etc. astfel, în prima jumătate a anului 2010, Uzina practic a încetat să mai producă „Maşini speciale”, ceea ce corespunde specializării, axîndu-se în principal pe producerea doar a pieselor forjate, prelucrarea metalului şi prestarea serviciilor de reparaţie a utilajului.

Totodată, utilajul cu care este dotat procesul de producere al Uzinei, în ciuda uzurii avansate a acestuia, este în stare, la moment, să producă o serie largă de produse destinate în mare parte pentru industria construcțiilor, pentru necesitățile casnice, dar și acele tipuri de produse din categoria industriei grele.

4.1.4. Dimensiunea companiei.

Societatea pe Acțiuni „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” este o întreprindere cu capital public – privat în care Statul, reprezentat de Agenția Proprietății Publice pe lângă Ministerul Economiei este acționarul majoritar cu cca. 94,12% din capitalul social.

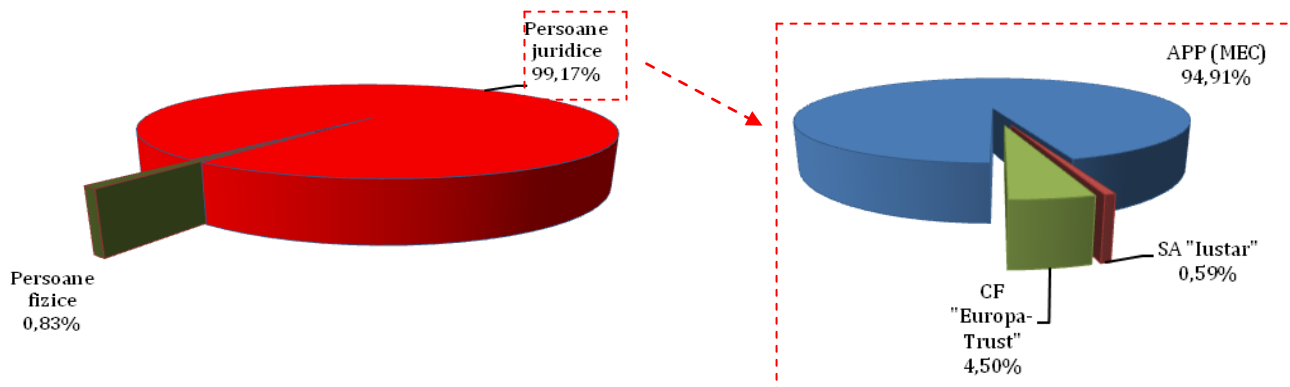
Capitalul social al Societății pe Acțiuni este de 15 435 775 lei format dintr-un număr de 15 435 775 acțiuni ordinare nominative cu valoare nominală de 1 leu per acțiune.

Structura pe categorii a capitalului social presupune participarea la formarea capitalului acționar a 76 de acționar per total, dintre care:

- 73 persoane fizice – 128 108 acțiuni (cca. 0,88% din capitalul social);
- 3 persoane juridice – 15 307 667 acțiuni (99,12% din capitalul social):
 - ✓ Agenția proprietății publice pe lângă MEC – 14 528 748 acțiuni;
 - ✓ SA „Iustar” – 90 000 acțiuni;
 - ✓ CF „Europa - Trust” – 688 919 acțiuni.

Vezi figura de mai jos.

Figura 20. Structura capitalului acționar a S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.



Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”. Calcul autorului.

Întreprinderea este amplasată pe o suprafață de 13,2 ha. Din suprafața totală destinată activității productive de 74 357 m² doar 57,7% au fost date în exploatare din momentul construcției, iar 42,3% din aceasta reprezintă construcții nefinalizate încă din perioada anilor '90. Din suprafața de producție total disponibilă, în decursul activității sale Uzina nu a activat la o capacitate de 100%. În prezent, conform informației echipei de administrare și producție a Uzinei, aceasta activează periodic la o capacitate de doar 15%. Acest fapt este explicabil prin contribuția a cel puțin doi factori primordiali:

- Lipsa dotării tehnologice corespunzătoare și uzura înaintată a utilajului existent;
- Lipsa sistemului de marketing care conduce la ineficiența vânzărilor și dependența de comenzile periodice și care în mare parte nu corespund în totalitate cu destinația de producție a Uzinei.

Deci, din punct de vedere a dotării tehnologice, a utilizării suprafețelor de producere disponibile, a organizării sistemului de producție și vânzări, S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” nu poate fi considerată productivă operațional și organizatoric.

Din succinta descriere a potențialului întreprinderii prin perspectiva producerii și organizării reiese și problemele în vederea angajării și întreținerii personalului.

Întregul proces de producere este organizat și realizat de 29 persoane dintre care:

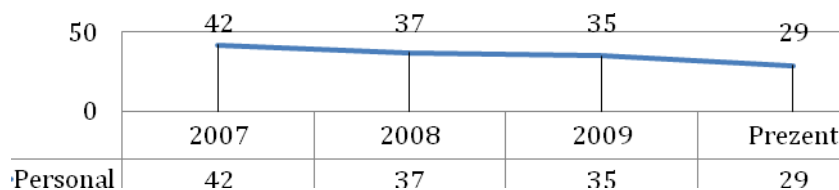
- 4 ingineri;
- 6 paznici;
- 1 şofer;
- 1 şef de depozit, etc.

Prin urmare, propriu-zis, în cadrul procesului de producere sunt implicate 11 persoane.

Conform datelor prezentate pentru perioada curentă elaborării analizei, septembrie – octombrie 2010, personalul administrativ este compus din 6 persoane.

Problema personalului a devenit una cronică pe parcursul ultimilor ani. Din cauza condițiilor precare în care se află Uzina, numărul personalului a scăzut în permanență. Chiar dacă numărul personalului antrenat în procesul operațional în decursul perioadei analizate nu corespunde nicidecum destinației productive a unei „Uzine”, acesta nici nu a depășit măcar limita de 50 persoane (în decursul anilor 2007-2010, vezi figura de mai jos).

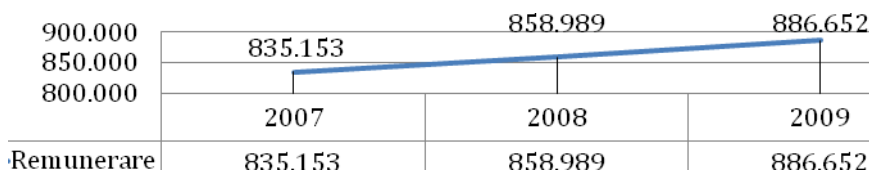
Figura 21. Evoluția personalului „UMS Făleşti”, 2007-2010.



Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

Tendința înregistrată de Uzina de mașini de salubritate din Făleşti în domeniul antrenării personalului în procesul de producere denotă valori pesimiste, incapabile de a determina productivitate, la moment. Singura modalitate de catalizare a personalului realizată de echipa administrativă a Uzinei a constat în majorare a fondului de salarizare cu cca. 3% anual.

Figura 22. Dinamica fondului de salarizare, 2007-2009.

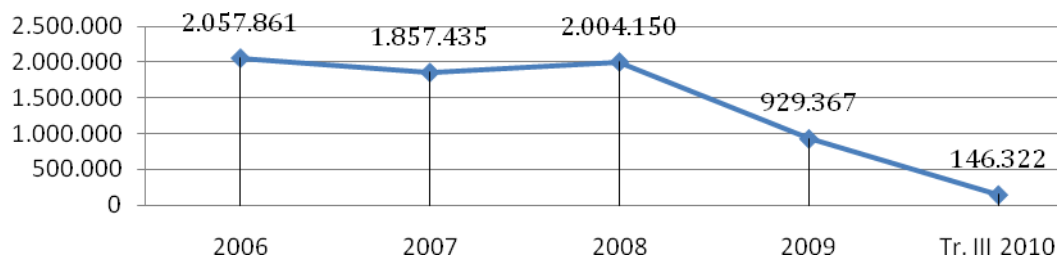


Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

Astfel, salariul mediu per angajat, în această perioadă nu corespunde trendului unic de creștere de 3%. În funcție de numărul personalului existent pentru fiecare perioadă analizată, cel mai mare salariu anual per persoană s-a înregistrat în anul 2009 – cca. 25 333 lei, însă cea mai mare creștere a salariului mediu per angajat s-a înregistrat în anul 2008 – cca. +17%.

Explicația de bază rezidă și în condițiile exogene create de criza economică – financiară mondială, care a afectat și mai mult cererea Uzinei și totodată a accentuat vulnerabilitatea acestora față de condițiile externe ale mediului de afaceri.

Cu o infrastructură de producere derizorie și din punct de vedere a stării utilajului de producere existent, cu un număr al personalului de producere mic în condițiile lipsei unui sistem de marketing al vânzărilor, este mai mult decât explicabilă scăderea venitului din vânzări cu cca. 55% în anul 2009 față de anul 2006. Vânzările pentru trimestrul III 2010 reprezintă doar 15% din vânzările anului 2009 și respectiv 7% din cele înregistrate în anul 2006.

Figura 23. Evoluția veniturilor din vânzări, 2006 – Tr. III 2010.

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

Cauza primordială a înregistrării unui astfel de volum de vânzări rezidă în politica de producere și respectiv de vânzări a Uzinei, care la moment este axată exclusiv pe comenzile ocazionale apărute. Din analiza per ansamblu a acestei probleme se determină faptul că, Uzina activează sub această formulă începând cu anul 1994, ceea ce determină cronicitatea situației. Chiar dacă în perioada de început a anilor 2000 au fost înregistrate câteva contracte de lungă durată, acestea nu au durat mai mult de cca. 2 ani, iar capacitatea de producere a fost utilizată în mărime de 20% din total, în momentul creării.

În condițiile în care, situația tehnică a Uzinei este deplorabilă, unica sursă de supraviețuire la moment rămâne resursele umane. Iar în acest caz, se observă orientarea administrației Uzinei de a păstra această resursă, astfel în decursul perioadei 2009 – 2010 într-un singur an cu o majorare a vânzărilor de doar 7% pentru anul 2008 a crescut salariul mediu per persoană cu 17%.

Însă, această direcție de susținere a permanenței activității Uzinei nu este avantajoasă pe termen lung: starea tehnică a utilajului este echivalentă cu „leșirea din uz”, iar 72% din personalul antrenat în producere depășește limita de vârstă de 45-55 ani. În consecință, peste cca. 5 ani de zile, Uzina se va vedea incapabilă de a continua sau a desfășura o activitate economică în sensul obțineri de profit.

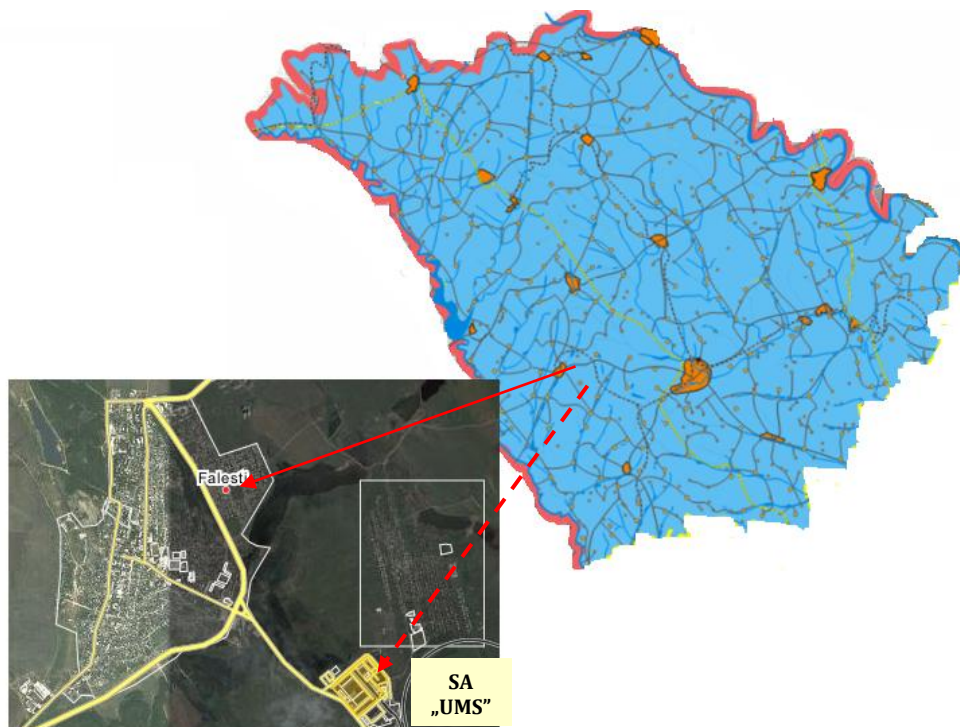
Din totalizarea indicatorilor descriși mai sus, se definesc următoarele **concluzii**: dimensiunea întreprinderii este atestată ca fiind minimă atât din punct de vedere tehnic, tehnologic cât și economic, iar o restructurare totală este inevitabilă în condițiile în care, păstrarea situației curente va conduce la incapacitatea Uzinei de a desfășura o oarecare activitate economică în decurs de cca. 5-7 ani.

4.2. Potențialul întreprinderii.

4.2.1. Diagnosticul și infrastructura localizării.

Societatea pe Acțiuni „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” este amplasată în partea de nord – est a Republicii Moldova, în raionul Făleşti – parte componentă a RDN.

Cu toate că adresa juridică a întreprinderii face referire la orașul Făleşti, amplasarea geografică a secțiilor de producere sunt pe teritoriului satului Făleşti Noi la o distanță de cca. 1,2 km de intrarea în oraș. Astfel, cele 13,2 ha pe care este amplasată Uzina se află în extravilanul satului Făleşti Noi paralel cu drumul regional R17.

Schema 3. Amplasarea geografică a S.A. „Uzinei de mașini de salubritate din Făleşti”.

Sursa: www.wikimapia.org

Proximitatea imediată cu una din căile de comunicație rutiere națională oferă un avantaj strategic Uzinei în contextul organizării unui proces eficient de activitate prin facilitatea relațiilor comerciale dar și de aprovizionare în contextul creării ulterioare a unui Parc Industrial pe acest teritoriu.

4.2.2. Diagnosticul tehnic.**4.2.2.1. Descrierea imobilelor.**

Suprafața totală pe care este amplasată S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” este de 13,2 ha pe care sunt amplasate principalele proprietăți imobiliare:

Tabelul 18. Proprietățile imobiliare ale S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

Nr.	Denumirea obiectului	Nr. cadastral	Suprafața încăperilor/totală, m ²	Amplasarea	Destinația
Construcții în producere					
1	Hala principală de producere	F/n	11 907	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	De producere
2	Forjerie și Turnătorie	F/n	3 872	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	De producere
3	Depozit pentru metal	F/n	1 770	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	P/u depozitare
4	Depozit pentru materiale	F/n	1 803	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	P/u depozitare
5	Încăperi auxiliare pentru forjerie și turnătorie	F/n	560	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	De producere
6	3 posturi de pază	F/n	42	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	De securitate
Construcții nefinalizate					
7	Hala de producere	F/n	22 491	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	De producere

8	Cantină	F/n	1 582	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	Auxiliar
9	Alte încăperi auxiliare	F/n	4 910	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	De producere
Clădiri administrative					
10	Corpul administrativ avariāt	F/n	1 130	Or. Făleşti, str. M. Eminescu 61	Administrativ
Terenuri					
Nr.	Denumirea obiectului	Nr. cadastral	Suprafața încăperilor/totală, ha	Amplasarea	Destinația
11	Teren Total	F/n	13,2 ha	s. Făleştii Noi	De producere

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

După cum am menționat anterior și din imaginea creată de datele prezentate din tabelul de mai sus, se evidențiază suprafața considerabilă a Uzinei care nu este finalizată și respectiv nu poate participa la procesul de producere.

În schema de mai jos este prezentată amplasarea grafică a principalelor imobile – părți componente ale Uzinei de mașini de salubritate din Făleşti.

Schema 4. Structura amplasării proprietăților imobiliare pe suprafața USM Făleşti.



Sursa: www.wikimapia.org . Prezentarea autorului.

În rezultatul analizei datelor din tabelul 2 și cele din figura 6 rezultă trei deducții:

1. Suprafețe suficiente neexplorate, dar nici finisate ca principiu de construcție – 33 675 m²;
2. Din suprafețele antrenate în activitatea operațională, practic doar punctul 5 (vezi schema 4) funcționează în prezent, deci se definesc încă 16 722 m² de spațiu favorabil eventual unui proces de producere;
3. Toate imobilele care sunt la bilanțul întreprinderii sunt într-o stare foarte deplorabilă.

Situația precară a imobilelor Uzinei este concentrată și în analiza valorii de bilanț a acestora și a faptului că, la moment, din totalitatea de imobile se mai calculează uzura doar pentru:

- Blocul Nr.2 Forjerie și Turnătorie. Din valoarea inițială de bilanț de 1 242 469 lei valoarea reziduală curentă este de 824 284 lei;
- Blocul principal a cărui valoare inițială de bilanț este de 675 397 lei, iar valoarea reziduală curentă este de 448 074 lei;
- Blocul administrativ al Uzinei a ieșit din uz deoarece a fost realizate pe teren rău, ceea ce a dus în perioada de exploatare la apariția unor probleme foarte serioase – tasarea amplasamentului și apariția fisurilor, respectiv degradarea totală a clădirii. La aceasta a influențat și nerealizarea lucrărilor de reparație și întreținere în termenii necesari.
- În luna noiembrie a anului 2008 au fost realizate lucrări de reconstrucție al clădirii provizorii – fostul dormitor al muncitorilor constructori pentru realizarea unor încăperi administrative necesare, al cărei valoare reziduală curentă este de 29 176 lei.

Totodată, valoarea de bilanț totală a imobilelor S.A. “UMS Făleşti” la finele anului 2009 constituia valoarea de 48 587 966 lei, dintre care în tabelul ce urmează.

Tabelul 19. Valoarea de bilanț a proprietăților imobiliare a S.A. „UMS Făleşti”.

Nr.	Denumire obiect	Valoare
1.	Clădiri cu destinație productivă	34 112 610 lei
2.	Clădiri cu destinație neproductivă: - Case de locuit, etc.	2 154 114 lei
3.	Construcții speciale: - Drumuri interne, cale ferată, stația de pompare, etc.	11 850 703 lei;
4.	Instalații de transmisi: - Energie electrică, încălzire, etc.	461 539 lei

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

Pentru crearea ulterioară a unui Parc Industrial, ca concept, există premise puternic avantajoase din punct de vedere al spațiilor disponibile – cca. 50,4 mii m². Însă, starea în care se află aceste suprafețe, dotarea tehnică și infrastructura neexistentă nu descrie într-o manieră atât de avantajoasă ideea de creare a unui Parc Industrial. În acest moment, una din deciziile care poate realiza transformarea suprafețelor de producere existente în spații optime desfășurării unei activități economice în cadrul juridic al Parcului Industrial este realizarea unor investiții de proporții pentru crearea condițiilor potrivite acestor tipuri de activități.

Pentru aprecierea necesarului de resurse financiare a fost elaborată **Analiza expres a stării tehnice** în baza documentației existente precum și a cercetărilor realizate la fața locului. Astfel s-a apreciat starea generală a clădirilor și edificiilor ca fiind foarte deplorabilă. Aceasta este condiționată în primul rând de faptul că unele din ele nu au fost finisate și dotate corespunzător și de asemenea în ultima perioadă de 15 ani întreprinderea nu a activat la capacitatea proiectată respectiv majoritatea construcțiilor și edificiilor nu au fost exploatate corect.

Lipsa resurselor financiare nu a permis menținerea acestora în stare bună prin efectuarea intervențiilor și lucrărilor de reparație periodice necesare. Din momentul începerii funcționării întreprinderii nu au fost realizate nici o lucrare de reparație, reconstrucție sau consolidare, fapt care a dus la deteriorarea în timp al acestora foarte tare, unele din ele ajungând chiar la necesitatea de demolare.

Unele din principalele clădiri au fost realizate pe teren rău, ceea ce a dus în perioada de exploatare la apariția unor probleme foarte serioase – apariția fisurilor, ridicarea nivelului apelor subterane, imposibilitatea utilizării încăperilor.

Toate clădirile la moment nu sunt asigurate cu utilitățile și dotările necesare, rețele tehnico sanitare, căi și drumuri de acces la interior bine amenajate. Doar rețelele electrice și calea feroviară există și pot fi utilizate pe viitor, respectiv cu realizarea unor lucrări de îmbunătățire.

Hala principală de producere este o construcție din schelet portant metalic cu anvelopă (pereții și acoperișul) din plăci din tablă zincată cu miez din vată minerală. Ferestrele și felinarele de la acoperiș sunt formate din rame metalice cu sticlă obișnuită.

Foto 2. Hala principală de producere (Blocul II. Nefinisat).



O parte din această clădire, $\approx 22\,491\text{ m}^2$ nu a fost finalizată și este formată doar din scheletul metalic utilizabil. Acoperișul este foarte deteriorat, pardoselile nu există, pereții parțiali și practic neutilizabili.

Hala forjeriei și turnătoriei este formată din elemente prefabricate din beton armat (coloane, ferme și plăci de perete și acoperiș) cu consolidări din elemente metalice. Ferestrele și felinarele de la acoperiș de asemenea sunt formate din rame metalice cu sticlă obișnuită care în marea parte lipsește. Pardoseala are crăpături semnificative și spațiile de acces la subsolul utilajelor sunt inundate de apele subterane.

Foto 3. Pardoseala.



Depozitele de producție finită sunt formate din elemente prefabricate din beton armat (coloane, ferme și plăci de perete și acoperiș) cu consolidări din elemente metalice. Ferestrele și felinarele de la acoperiș de asemenea sunt formate din rame metalice cu sticlă obișnuită. Acoperișul este deteriorat. Depozitul de chimicale este într-o stare deplorabilă și necesită demolare completă.

Drumurile interioare nu au fost finisate cu îmbrăcăminte rutieră din beton asfaltic. De asemenea spațiile pentru parări sunt în stare deplorabilă și insuficiente ca suprafață.

Rețelele electrice există de capacitatea corespunzătoare dar necesită reabilitări esențiale.

Rețelele de încălzire, alimentare de apă și canalizare nu există deloc. Acestea au ieșit din funcțiune și au fost demontate parțial.

Spațiile verzi au crescut cu buruieni și nu sunt îngrijite.

Corpul administrativ cu două nivele executat din zidărie din blocuri din calcar, planșee și acoperiș din beton armat monolit este în stare avariata foarte gravă și nu poate fi supus reabilitării.

Foto 3. Corpul administrativ avariât.



Cantina neterminată de asemenea este în stare deplorabilă.

Toate construcțiile și edificiile specificate pot fi reparate și exploatate în continuare, datorită utilajelor valoroase care se află în acestea. O astfel de abordare necesită clădirea forjeriei și turnătoriei unde utilajul este în stare bună și poate fi utilizat la capacitatea maximă. De asemenea și hala de producere principală poate fi utilizată cu intervențiile corespunzătoare.

Concluzii - au fost determinate principalele acțiuni necesare de realizat, și anume:

- ***Reparația capitală a rețelelor de canalizare parțial existente.*** Acestea trebuie reproiectate și realizate conform cerințelor noi din materiale performante cu durată de exploatare mare.
- ***Reparația capitală a rețelelor electrice.*** Necesită montarea unor stâlpi de susținere și repararea panourilor de transformare.
- ***Execuția rețelelor de alimentare cu apă*** noi cu proiectarea conform cerințele planificate.
- ***Execuția unei cazangerii și al rețelelor de încălzire.*** Realizarea unei cazangerii este necesară în cazul execuției unui corp administrativ nou și existența unor încăperi de producere cu un confort mai ridicat (realizarea unor echipamente pentru automatizări, etc.). În halele mari de producere încălzirea poate fi realizată prin utilaje speciale de încălzire de la rețelele de gaz direct.
- Rețelele de gaze naturale sunt în apropiere și nu necesită efort mare pentru aducerea pînă la întreprindere.
- ***Demolarea clădirilor avariate*** (corpul administrativ, cantina și depozitul de materiale chimice).
- ***Realizarea drenajului*** pentru evacuarea apelor subterane de la clădirea Forjeriei și turnătoriei.
- ***Reparații curente la construcțiile auxiliare*** (garaj, depozit).
- ***Reconstrucția și consolidarea halelor de producere***, prin realizarea principalelor lucrări:
 - ✓ **Hala principală de producere activă:**
 - Schimbarea învelișului acoperișului,
 - Schimbarea ferestrelor și luminătoarelor de la acoperiș,
 - Reparația pardoselii,
 - Vopsirea, etc.
 - ✓ **Hala principală de producere nefinisată:**
 - Schimbarea învelișului acoperișului,
 - Montarea ferestrelor și luminătoarelor de la acoperiș,
 - execuția pardoselii,
 - execuția pereților exteriori din panouri tip SANDVICH,
 - Vopsirea cu anticoroz, etc.

- Reproiectarea încăperilor pe verticală şi orizontală, respectiv construirea pereţilor despărţitori şi a planşelor adăugătoare.

Ultima va duce la majorarea suprafeţei încăperilor de producere cu $\approx 22\,400\text{ m}^2$.

✓ Forjeria şi turnătoria:

- Consolidarea structurii portante,
- Consolidarea fundaţiei şi pardoselilor,
- Reparaţia acoperişului,
- Înlocuirea ferestrelor şi luminătoarelor de la acoperiş,
- Zugrăveli şi vopsitorii, etc.

✓ Depozitul de produse finite:

- Reparaţia pardoselilor şi pereţilor,
- Reparaţia acoperişului,
- Schimbarea ferestrelor şi luminătoarelor de la acoperiş,
- Zugrăvirea şi vopsirea, etc.

- Construcţia aleilor de acces şi al unei parcuri pentru camioane,
- Construcţie unui corp administrativ – auxiliar cu birouri, oficii, cantină şi sală de conferinţă moderne.
- Construcţia depozitelor suplimentare, al spaţiilor de producere, etc.

Din totalul suprafeţei întreprinderii de 13,2 ha construcţiile sunt amplasate pe o suprafaţă de aproximativ 8,0 ha, inclusiv aleile de acces şi calea ferată cu depozit deschis:

- a. Hala principală de producere activă – 11 907 m²,
- b. Hala principală de producere nefinisată – 22 491 m²,
- c. Forjeria şi turnătoria – 3 872 m²,
- d. Depozitul de produse finite – 1 803 m²,
- e. Corpul administrativ avariat – 1 130 m²,
- f. Cantina neterminată – 1 583 m²,
- g. Depozit nefinalizat – 432 m².
- h. Garajul – 453 m².

4.2.2.2. Descrierea utilajului şi echipamentelor.

Conform rapoartelor financiare anuale, la bilanţul întreprinderii pentru **trimestru III 2010** sunt înregistrate Mijloace Fixe la valoarea de **52 778 581 lei**. La o analiză imediată se poate de concluzionat, că din acest punct de vedere, dimensiunea întreprinderii este una puternică, capabilă de a efectua o activitate economică de producere cu o creştere constantă şi dispunând astfel de condiţii optime pentru transformarea în Parc Industrial. Însă analiza intrinsecă a calităţii dotării tehnice a Uzinei defineşte o realitate mai puţin pozitivă. Din valoarea totală a Mijloacelor Fixe de la activul bilanţului, descifrarea pentru „Maşini şi utilaje” este prezentată în tabelul următor.

Tabelul 20. Descifrarea utilajului şi echipamentului SA „UMS Făleşti”.

Nr.	Nr. unităţi	Denumire echipament (per secţii, tipuri)	Valoare
1.	34	Forjerie	755 769 lei
	31	- Secţia instrumentală	440 079 lei
	20	- Secţia metize	400 057 lei
	31	- Secţia ZŞU	267 157 lei
	103	- Secţia reparaţie	255 479 lei
	121	- Turnătoria	297 607 lei
	≈	- Secţia mecanică	1 887 398 lei
2	6	Mijloace de transport	190 788 lei
3	≈	Alte mijloace	23 174 lei

Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.2009.

Valoarea totală a tehnicii și echipamentului aflat în posesia S.A. “UMS Făleşti” este de **4 517 510 lei**. Astfel, conform descifrării, utilajul Uzinei reprezintă 8,55% din valoarea mijloacelor fixe. Totodată, din structurarea întregului set de mijloace fixe, realmente în cadrul procesului operațional curent se utilizează doar **aprox. 11%** din numărul de utilaje existente sau doar **aprox. 20%** din valoarea acestora. În concluzie, utilajul neutilizat în procesul operațional fie este conservat fie indiferent de starea avansată de uzură nu poate fi utilizat din lipsă direcției de activitate pe care acesta o poate efectua.

În tabelul următor sunt prezentate utilajele încadrate în procesul de producere curent și la care se calculează uzura în scopuri fiscale și financiare. Pe parcursul anilor 2008-2010 nu au fost înregistrate modificări în acest sens.

Tabelul 21. Lista fondurilor fixe pentru care se calculează uzura în scopuri fiscale și financiare pentru anii 2008-2010.

Nr.	Denumire	Model	Nr. de inventar	Valoare de bilanț	Intrări		Valoare totală de bilanț	Termen de exploatare	Valoare reziduală 1.09.2009
					data	valoare			
1	Станок ток.-винт.	1K62	43004	7638			7 638	8 ani	
2	Станок ток.-винт.	SN502	43006	36779			36 779	8 ani	
3	Станок верт-сверл.	2H135	43019	1590			1 590	8 ani	
4	Станок тог-чилиф	3K631	43022	5933			59 33	8 ani	
5	Станок унив-заточн.	3D692	43035	714			714	8 ani	
6	Станок унив-фрез	FV36CP	43043	18105			18 105	8 ani	
7	Станок верт- фрез	6T121	43046	4321			4 321	8 ani	
8	П/а отрезной круглопил.	8Г662	43051	5555			5 555	8 ani	
9	П/а отрезной круглопил.	8Г663	43024	6820			6 820	8 ani	
10	Пресс горячей гитамн	КБ8544	41001	164443			164 443	8 ani	
11	Пресс отрезной	КБ9584	41002	12183			12 183	8 ani	
12	Молот ковочный	МА4140	41008	10231	12/08	20 565	30 796	8 ani	
13	Пресс кож.	Н1838Г	41010	116231			116 231	8 ani	
14	Электрон. печь	СНО914	41017	7533			7 533	8 ani	
15	Электрон. печь	ЦК350011	41022	3314			3 314	8 ani	
16	Станок ток.-винт.	1М63М	f/n	17205			17 205	8 ani	
17	Электрон. мотовой	г/п205г	f/n	26486			26 486	8 ani	
18	Трансформ. силовый	ТНЗП1000	f/n	9915			9 915	8 ani	
19	Станок точильн.-гилтф.	3К633	42166	949			949	8 ani	
20	Станок токарно-винт.	SN402	44002	18811			18 811	8 ani	
21	Станок точильн.-чилиф.	3К633	44006	1042			1 042	8 ani	
22	Станок универс-фрезер.	FV32	44011	12927			12 927	8 ani	
23	Станок поперечно.строг.	П7307	44012	7843			7 843	8 ani	
24	Станок токарно. Винт.	1М63Б	40012	12078			12 078	8 ani	
25	Станок токарно. Винт.	16К20	40014	10751			10 751	8 ani	
26	Станок токарно. Винт.	1К62	40015	7347			7 347	8 ani	
27	Станок вертик.-сверл.	2С132	40019	3108			3 108	8 ani	
28	Станок вертик.-сверл.	2С132	40020	3108			3 108	8 ani	
29	Станок горизонт.-фрез.-сверл.	6П82Ш	40030	10466			10 466	8 ani	
30	Пила ножовочная	8725	40036	787			787	8 ani	
31	Кран мостовой	5м	40000	26986			26 986	8 ani	
32	Электрокранбалка	ТЭ320	40001	6473			6 473	8 ani	
33	Ножницы листовые	HD3221	40073	32556			32 556	8 ani	
34	Станок зубофрезерн.	ЕЗС050	40035	36679			36 679	8 ani	
35	Станок универс - фрезерн.	ESS400	40033	8649			8 649	8 ani	
36	Станок ток-виторезн.	SN402	43005	18197			18 197	8 ani	
37	П/а сварочный	BC632	47067	882			882	8 ani	
38	П/а сварочный	ВДГ303	43068	601			601	8 ani	
39	Принтер		f/n	1699			1 699	6 ani	
40	Calculator		f/n	-	05/08	5 533	5 533	5 ani	

41	Xerox		f/n	-	05/08	2 166	2 166	5 ani	
42	Fax		f/n	-	08/08	1 437	1 437	5 ani	
43	Calculator		f/n	-	12/08	6 552	6 552	5 ani	
	Total utilaj			707 684		36 285	743 696		76 325
	<i>Inclusiv pînă la 1.01.08</i>			707 684		-	707 684		
	<i>După 01.01.08</i>					36 285	743 696		
44	Automobil	3ИЛ730	f/n	11 662			11 662	6 ani	
45	Autoturism „Renault”	Megane	f/n	-	09/08	171 616	171 616	8 ani	
	Total transport			11 662		171 616	183 278		166 092

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”.

Sintetizînd informațiile oferite de întreprindere cu privire la utilajul tehnic de producție se evidențiază faptul că utilajul este afectat mai mult de Uzura morală, care este inevitabilă atît prin pierderea valorii de piață dar și prin învechirea echipamentului, dar și prin simpla trecere a timpului de la darea în exploatare și pînă în prezent. Însă, în atenția fiecărui producător cade Uzura fizică a utilajului pe care îl utilizează și proprietățile lui productive la fiecare etapă de analiză. Astfel, în ciuda vârstei înaintate a utilajului existent (în producere dar și conservat), acestea și-a păstrat o parte din proprietățile sale de exploatare, în special datorită efortului echipei administrative de a îmbunătăți capacitățile de producere a utilajului eventual prin repararea acestuia sau prin înlocuirea unor piese esențiale, ceea ce a condus la majorarea termenului de producție al echipamentului.

În concluzie, înzestrarea tehnică a Uzinei supusă în total uzurii morale poate fi încă utilizată în procesul de producere ca urmare a capacității întreprinderii de a reduce efectele negative și a pierderilor cauzate de uzura morală.

Crearea parcului industrial și prin implicarea Uzinei de mașini de salubritate din Făleşti ca întreprindere administratoare va permite rezolvarea problemei activelor neintegrate în circuitul economic prin punerea eventuală a acestora la dispoziția întreprinderilor rezidente în vederea utilizării în bază de locațiune pentru desfășurarea activităților de producere.

4.2.3. Diagnosticul tehnologic și operațional.

Particularităților procesului tehnologic și operațional reiese din identificarea diagnosticului imobilelor și a utilajului utilizat de companie în acest sens.

Capacitatea de producere a uzinei nu a fost valorificată la maximum prevăzut de proiectul de fondare nici de la primele dări în exploatare a halelor de producere. Iar odată cu ieșirea din sistema de activitate sovietică, aceasta nu a mai reușit să își creeze o strategie proprie și viabilă de activitate ceea ce a condus la agravarea situației în modul în care, în prezent, doar **11% din utilajele** disponibile – uzate moral – sunt antrenate în procesul de producere. Aceste utilaje înglobează doar **20% din valoarea** de bilanț a echipamentului existent.

Coeficientul de utilizare a spațiilor de producere este de doar **cca. 24%** care reprezintă Hala principală de producere (vezi punctul 5 din schema 4). Totodată, din suprafața de producere a acestei Hale, doar maximum 15% din aceasta este utilizată efectiv la procesul de producere.

Confirmarea acestei imagini se completează și cu starea tehnică a clădirii precum și calitatea infrastructurii, care real nici nu există.

În consecință, despre organizarea unui proces tehnologic se poate de menționat doar prin prisma succesiunii acțiunilor și operațiilor prin care se realizează fiecare comandă apărută, pentru că, începînd din anul 1994 Uzina activează (aprox. la 95%) doar în bază de comenzi periodice. Acest fapt conduce la instabilitatea definirii unui proces tehnologic precis și la existența doar a activității operaționale orientată către activitatea de producere.

Procesul tehnologic este determinat de specificul celui **operațional**, care după cum s-a menționat este variabil – diferă de la comandă la comandă prin tipul produsului care se solicită de realizat. Actele de comandă iau formă contractuală ce presupune realizarea în termen de către Uzină a unui produs anumit. Lansarea către producere presupune trasarea a câtorva etape:

- *Recepționarea cererii de comandă;*

- *Analiza posibilităţii de realizare a comenzii;*
- *Acceptarea comenzii;*
- *Calcularea costurilor de producere şi determinarea preţului de realizare a comenzii;*
- *Lansarea procesului de producere.* După cum s-a menţionat, procesul de producere în cadrul uzinei este variabil din punct de vedere al comenzii existente. Etapele de producere şi specificul tehnologic este adaptat caracteristicilor dorite pe care trebuie să le conţină produsul. În corespundere cu acestea se determină tipurile de strunguri care vor fi implicate în procesul de producere, în caz de necesitate, strungul se adaptează prin completarea cu anumite piese pentru realizarea cu succes a procesului operaţional.
- *Determinarea lotului de produs finit;*
- *Predarea comenzii.*

Crearea parcului industrial va conduce la:

- ✓ Catalizarea organizării şi eficientizării procesului antreprenorial de pe teritoriul vizat, al „UMS Făleşti”;
- ✓ Crearea condiţiilor necesare şi a premiselor pentru revizuirea strategiei de activitate a companiei S.A. “UMS Făleşti”.

În cazul companiei S.A. “UMS Făleşti”, cercetarea fezabilităţii creării parcului industrial pe teritoriul pe care este amplasată poate conduce la restructurarea organizării activităţii, astfel obţinându-se condiţii pentru transformarea acesteia în Întreprindere administratoare a parcului industrial.

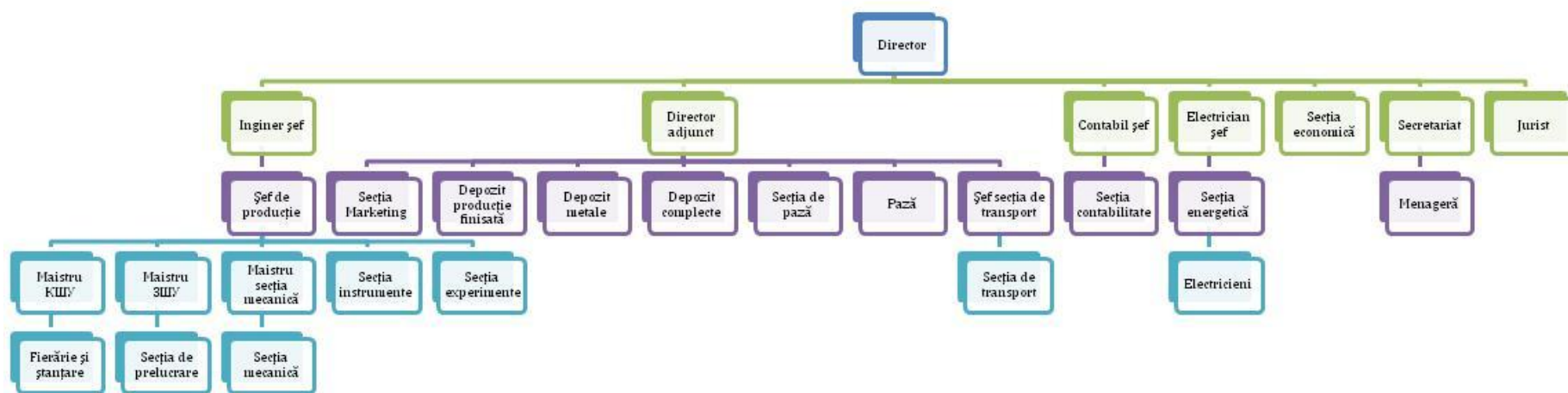
Sintetizînd informaţia de mai sus, menţionăm că, S.A. “UMS Făleşti” dispune de resurse disponibile pentru transformarea în Întreprindere administratoare a parcului industrial mai puţin prin modul de administrare, organizare şi desfăşurare a activităţii curente. Una din cauzele explicative constau în lipsa cadrelor specializate. Deci, această ipoteză se poate ulterior de cercetat în esenţa acesteia, de întreprins măsurile de rigoare şi de eliminat din context cauza problemei.

Prin întrunirea impacturilor fondării parcului industrial şi a efectelor aferente acestuia, în cadrul procesului de producere al S.A. “UMS Făleşti” se vor înregistra fără dubii progrese şi în domeniul organizării procesului operaţional pe baza eficientizării activităţii de marketing al producerii prin toate componentele sale.

4.2.4. Resursele umane și structura organizatorică.

Structura organizatorică a întreprinderii definește perioada de activitate de la începutul fondării, ceea ce la specificul activității curente nu corespunde în mare parte realității. În figura de mai jos este prezentată organigrama întreprinderii prevăzută în proiectul de creare al Uzinei.

Figura 24. Organigrama Uzinei de mașini de salubritate din Fălești.



Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Fălești”.

Managementul și procesul organizatoric curent este mult mai simplu (vezi tabelul 24). Activitatea în general fiind organizată pe orizontală, astfel, că managerii de nivel superior până și directorul întreprinderii se încadrează direct în organizarea activității, catalizând și celelalte direcții organizatorice. Totuși, acest fapt nu a fost capabil să se materializeze în rezultate pozitive ale activității Uzinei.

Prin urmare, în cazul cercetării **S.A. “UMS Fălești” ca Întreprindere Administratoare a Parcului Industrial**, se impune necesitatea restructurării structurii organizatorice manageriale sub aspect de conținut și direcție de orientare.

Este necesar de a se analiza real avantajele și dezavantajele întreprinderii în vederea stabilirii direcțiilor coerente și viabile de activitate pe viitor precum și de completat structura organizatorică cu specialiști din domenii prioritare la moment pentru întreprindere, cum ar fi: marketing, planificare, chiar și organizarea producției. În cazul producției, întreprinderea dispune de specialiști calificați în domenii, care activează de la începutul activității întreprinderii, însă pentru a putea asigura o activitate perpetuă în condițiile actuale ale economiei de piață, este vital pentru orice agent economic de a completa posturile cu persoane tinere și calificate. Schimbul de experiență între generații este o forță internă care asigură pe termen lung activitatea și succesul întreprinderii, dacă cunoștințele sunt aplicate eficient.

Scăderea volumului de producție în ultimii ani a condus și la diminuarea personalului implicat în activitatea operațională (vezi

Figura 21. Evoluția personalului „UMS Fălești”, 2007-2010. Avantajul curent al structurii personalului constă în faptul că a fost păstrat, în linii generale, personalul calificat – cca. 93%.

Tabelul 22. Structura personalului în funcție de studii.

Nr.	Nivel de studii	Nr. de persoane	Pondere în total, %
1	Studii superioare	10	34,48
2	Studii medii	17	58,62
3	Muncitori necalificați	2	6,9
Total		29	100

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Fălești”. Calculul autorului.

Însă, analiza în funcție de vârstă denotă o îmbătrânire a personalului, peste 70% reprezintă forța de muncă cu vârsta cuprinsă între 45 ani și peste 55 ani, ceea ce pe termen lung nu caracterizează pozitiv situația întreprinderii (vezi tabelul următor).

Tabelul 23. Structura personalului în funcție de vârstă.

Nr.	Categorie de vârstă	Nr. de persoane	Pondere în total, %
1	Până la 35 ani	2	6,9
2	Între 35-45 ani	6	20,7
3	Între 45-55 ani	16	44,8
4	Peste 55 ani	8	27,6
Total		29	100

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Fălești”. Calculul autorului.

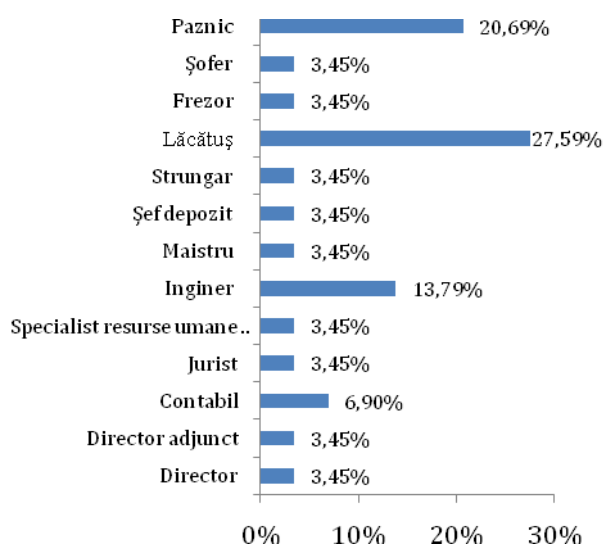
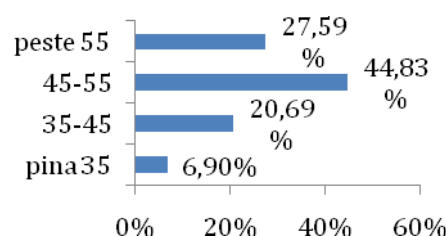
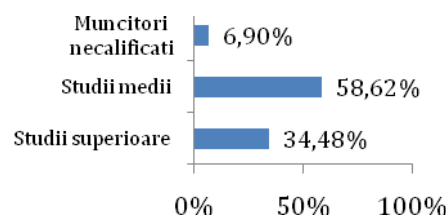
Din punct de vedere al calificării și specializării personalului peste 58% reprezintă calificările profesionale implicate direct în procesul de producere (vezi tabelul 8).

Tabelul 24. Structura personalului în funcție de specializare profesională.

Nr.	Nivelul de calificare profesională	Nr. de persoane	Pondere în total, %
1	Director	1	3
2	Director adjunct	1	3
3	Contabil	2	7
4	Jurist	1	3
5	Specialist resurse umane (secretar)	1	3
6	Inginer	4	14
7	Maistru	1	3
8	Șef depozit	1	3
9	Strungar	1	3
10	Lăcătuș	8	28
1	Frezor	1	3
12	Șofer	1	3
13	Paznic	6	21
Total		29	100

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Fălești”. Calculul autorului.

O mare parte din personalul angajat este antrenat în asigurarea securității întreprinderii. Pentru S.A. „UMS Fălești” asigurarea securității presupune reducerea riscului de distrugere a halelor de producere sau chiar a dispariției utilajului prin furt. Astfel, peste 20% din personalul angajat reprezintă paznicii.

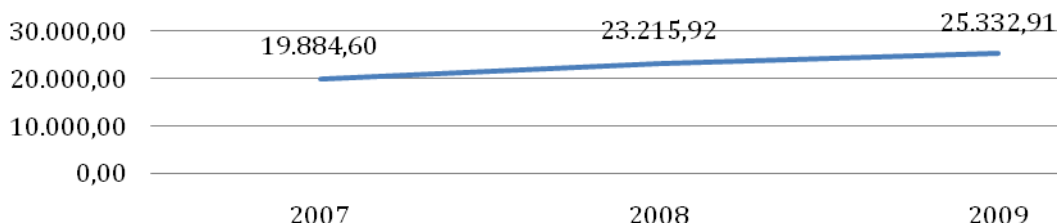


În decursul activităţii sale, structura organizatorică a Uzinei a fost redusă la maximum. Cauza primordială a constatat în înrăutăţirea situaţiei financiare, scăderea volumului de producţie, dar şi pensionarea angajaţilor. Iar condiţiile actuale în care se află Uzina sunt absolut neatractive pentru forţa de muncă tânără şi calificată.

În direcţia păstrării personalului existent, în decursul ultimului an, administraţia întreprinderii a recurs la sporirea motivării financiare a personalului, astfel încât, pe parcursul anilor 2007-2009 a crescut permanent fondul de salarizare (vezi *Figura 22. Dinamica fondului de salarizare, 2007-2009.*) urmat paralel cu o descreştere a numărului de angajaţi (vezi

Figura 21. Evoluţia personalului „UMS Făleşti”, 2007-2010. Salariul mediu anual per un angajat în cadrul S.A. “UMS Făleşti” este în jur de 25 300 lei pentru anul 2009, cea mai mare valoare pentru perioada 2007 – 2009 (vezi *figura de mai jos*).

Figura 25. Salariul mediu per angajat la S.A. “UMS Făleşti”, 2007-2009.



Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.

Cea mai mare creştere s-a înregistrat în anul 2008, pentru anul 2009 majorarea indicatorului a devenit mai lentă în rezultatul înrăutăţirii accelerate a activităţii: scăderea volumului de producere, diminuarea vânzărilor. În asemenea condiţii, totuşi atenţia materială către personalul angajat nu a avut într-atât de suferit. Eliberările din funcţii a 2 persoane s-au produs în baza pensionării, ceea ce nu afectează negativ calitatea strategiei de motivaţie a personalului sub forma majorării fondului de salarizare.

Concluzii:

Diagnosticarea segmentului de resurse umane în interiorul S.A. “UMS Făleşti” evidenţiază abordarea acestuia prin prisma factorilor externi, a etapelor de activitate a uzinei.

- ✓ Planificarea sovietică a investiţiilor pentru crearea Uzinei a fost afectată de destrămarea uniunii sovietice, ceea ce a dus respectiv la stoparea investiţiilor pentru darea totală în exploatare a Uzinei.
- ✓ Planificarea la nivel superior (planurile cincinale) a activităţii a format o deprindere de executare a ordinelor de către conducerea administrativă a Uzinei.
- ✓ Ieşirea din spaţiul sovietic a condus la dispariţia:
 - Cererii constante de producere;
 - Pieţei de desfacere stabile;
 - Planificarea din exterior a activităţii.
- ✓ Perioada de tranziţie nu a condus la reabilitarea sistemului de management: strategia de activitate a devenit aleatorie; uzina a început o reprofilare a producerii în baza aceluiaşi utilaj, ceea ce a condus la majorarea costurilor suplimentare suportate. Lipsa unei strategii concrete de dezvoltare pe viitor a uzinei în condiţiile inexistenţei unui plan de perspectivă investiţională a condus la scăderea volumului de producere şi respectiv aceste efecte cumulative s-au soldat cu reducerea evidentă a personalului.

Efectele creării parcului industrial pe teritoriul S.A. “UMS Făleşti” asupra resurselor umane a întreprinderii se evidenţiază din dubla perspectivă ca:

1. S.A. “UMS Făleşti” – întreprindere rezidentă a parcului industrial.

Crearea parcului industrial presupune existenţa unei infrastructuri opreme pentru desfăşurarea afacerii, iar concentrarea a mai multor activităţi antreprenoriale va conduce la valorificarea culturii antreprenoriale. În rezultat, întreprinderea are şanse de a-şi reorienta strategia de activitate pentru

producerea unei game de produse stabile şi cu o cerere crescândă, ceea ce va facilita crearea de relaţii contractuale de lungă durată. Rezultatul direct al acestei perspective este creşterea nivelului calitativ al resurselor umane – se vor crea condiţii pentru antrenarea în activitatea operaţională a specialiştilor din domenii ca: marketing, planificare – finanţe, precum şi producere pentru a asigura continuitatea activităţii, în condiţiile în care personalul actual este în perioada pre-pensionării.

2. S.A. “UMS Făleşti” – Întreprindere administratoare a parcului industrial.

Pentru administrarea parcului industrial, întreprinderea trebuie să revizuiască sistemul de management conform condiţiilor din punctul de mai sus. Obţinerea acestui titlu va aduce întreprinderii o serie de beneficii de natură economică. În condiţiile actuale, întreprinderea nu dispune de resursele umane necesare pentru a îndeplini obligaţiile impuse de această funcţie, motiv pentru care se impune necesitatea restructurării sistemului managerial şi cel al asigurării cu cadre calificate.

4.3. Diagnosticul comercial şi de marketing.

Relaţiile comerciale ale întreprinderii sunt determinate de specificul activităţii operaţionale. Lipsa planificării producerii, cauzată de dependenţa de comenzile ocazionale, provoacă existenţa unui sistem comercial sensibil atât în relaţiile cu clienţii dar ca consecinţă şi cu furnizorii. Reprofilarea permanentă a producerii nu permite întreprinderii să formeze stocuri mari de materie primă, care efectiv nu ar putea fi utilizată pentru producerea fiecărui produs.

În decursul activităţii sale întreprinderea a beneficiat de relaţii contractuale cu întreprinderi din exterior, cum ar fi ţările din spaţiul ex-sovietic, dar mai recent din ţări ca România, Italia, etc.

Din analiza principalelor clienţi pentru perioadele anterioare şi curente, se evidenţiază următorii:

- „Electromentaj”, Bălţi;
- ÎS „Vibropribor”, Chişinău;
- SA „Red – Nord”, Făleşti;
- SRL „Mecanica – M”;
- SRL „Doneţc - Metal”;
- SC „Asam”, România;
- SC „Vima – Group”, România;
- SC „Bastai – Groziano”, Italia, etc.

Politica de vânzare a întreprinderii este realizată în baza unei singure metode - **Vînzarea produselor în baza comenzilor înregistrate**, iar în acest sens influenţează doi factori:

- a. Imaginea întreprinderii ca producător specializat de anumite produse pe care ulterior le solită cumpărătorul;
- b. Activitatea administratorului întreprinderii în vederea stabilirii de anumite oferte şi negocierea de contracte cu obiectiv de producere.

Geneza problemei existente şi în sistemul de vânzări a întreprinderii rezidă în influenţa comună a următorilor factori:

- a. Gradul de uzură morală şi fizică a utilajului existent;
- b. Situaţia deplorabilă a spaţiilor de producere;
- c. Lipsa unei strategii exacte, coerente şi viabile de activitate.

Primele două puncte analizate separat impun necesitatea acerbă de investiţii pentru reabilitarea situaţiei în vederea creării condiţiilor favorabile pentru desfăşurarea activităţii.

Analizate în complet toate cele 3 puncte explică nivelul scăzut de organizare atât a managementului dar şi în consecinţă a sistemului de vânzări. Iar despre o activitate de promovare a întreprinderii este prematur de menţionat din moment ce aceasta nici nu intra, ca esenţă, în activitatea operaţională.

În lipsa unei infrastructuri favorabile desfăşurării în condiţii optime a activităţii de producere, organizare, nu poate sub nici un aspect să conducă la susţinerea unui personal calificat şi cu atât mai mult la organizarea unui sistem de vânzări, de relaţii contractuale cu furnizori în modul în care să permită dezvoltarea întreprinderii. Crearea unui parc industrial prin implicarea părţilor interesate în ameliorarea climatului de afaceri de pe teritoriul uzinei va permite eliminarea tuturor indicilor negativi ai organizării

activităţii, dar şi, din punct de vedere al climatului comercial, va permite crearea şi a unui sistem de marketing – vital pentru asigurarea creşterii activităţii Uzinei. Prin cercetarea cerinţelor şi necesităţilor pieţei va fi posibilă determinarea orientării viitoare a producerii întreprinderii, iar stabilirea relaţiilor contractuale avantajoase şi durabile va permite întreprinderii majorarea nivelului calitativ de activitate şi în rezultat se va crea condiţiile necesare transformării în Întreprindere administratoare a parcului industrial.

Crearea parcului industrial trebuie tratată ca un instrument strategic de determinare a cursului viitor al activităţii S.A. “UMS Făleşti” cu luarea în calcul a momentelor conform cărora:

- Din punct de vedere teritorial, tehnic, S.A. “UMS Făleşti” dispune de resursele necesare pentru crearea unui parc industrial şi eventual de a deveni Întreprindere administratoare;
- Din perspectiva organizatorică a resurselor umane, a politicii comerciale există discrepanţe, care trebuie eliminate.

Per ansamblu, în rezultatul diagnosticării întreprinderii din punctul de vedere al infrastructurii tehnice, tehnologice, organizatorice şi comerciale – perspectiva creării unui parc industrial devine viabilă doar în cazul realizării unui proces investiţional în forţă per toate aceste segmente enumerate.

Concluzii:

- Nu există activităţi de marketing şi vânzări.
- Întreprinderea depinde de cererile ocazionale parvenit din exterior.
- Nu sunt promovate serviciile.

4.4. Diagnosticul economico-financiar .

Aprecierea situaţiei organizatorice, tehnice, comerciale, etc. a întreprinderea nu a detectat o imagine favorabilă, ceea ce presupune necesitatea elaborării diagnosticului financiar (vezi tabelul 25) în sensul determinării unor decizii eventuale de gestionare a întreprinderii pe viitor. Cu referire la determinarea posibilităţii creării parcului industrial pe teritoriul S.A. “UMS Făleşti”.

Tabelul 25. Analiza expres a S.A. “UMS Făleşti” pe perioada 2006-01.10.2010.

Denumirea poziţiilor	Um.	2006	2007	2008	2009	Tr.III.2010
Caracterizarea averii						
Total active	mii lei	61 706 343	61 120 551	61 653 073	60 301 774	59 754 049
Active pe termen lung	mii lei	59 989 157	59 847 310	59 430 861	59 211 397	58 809 323
Active curente	mii lei	1 717 186	1 273 241	2 222 212	1 090 377	944 726
Valoarea activelor nete	mii lei	55 241 752	59 331 850	61 000 798	59 685 610	59 030 552
Caracteristica lichidităţii						
Coeficientul lichidităţii totale	ori	0,27	0,71	3,41	1,77	1,31
Coeficientul lichidităţii absolute	ori	0,00	0,02	1,57	0,40	0,02
Capitalul circulant net, NWC	mii lei	-4 747 405	-515 460	1 569 937	474 213	221 229
Caracteristica stabilităţii financiare						
Coeficientul lichidităţii generale	ori	0,90	0,97	0,99	0,99	0,99
Coeficientul autonomiei	ori	8,55	33,17	93,52	96,87	81,59
Ponderea datoriilor pe termen lung în valuta bilanţului	%	0%	0%	0%	0%	0%
Caracteristica rentabilităţii						
Rentabilitatea capitalului total	%	0%	7%	3%	-1%	-1%
Rentabilitatea capitalului propriu	%	0%	7%	3%	-1%	-1%
Levierul financiar	ori	0,12	0,07	0,02	0,01	0,01
Caracteristica profitabilităţii afacerii						
Venituri din vânzări (fără TVA)	mii lei	2 057 861	1 857 435	2 004 150	929 367	146 322
Profit net	mii lei	118 626	4 090 098	1 668 948	-781 064	-319 266
Profitabilitate pentru afacere	%	6%	220%	83%	-84%	-218%
"Rezerva de rezistenţă"	%	100%	-	-	-	-
Caracteristica activităţii de afaceri						
Viteza de rotaţie activelor	ori	0,0	0,0	0,0	0,0	
Viteza de rotaţie a activelor pe TL	ori	0,0	0,0	0,0	0,0	

Viteza de rotație a creanțelor	zile	90,3	65,2	50,7	111,0	
Viteza de rotație a avansurilor	zile	97,5	93,0	69,6	133,1	
Viteza de rotație a stocurilor	zile	86,6	80,9	60,2	121,8	

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”. Calculul autorului.

4.4.1. Analiza Bilanțului Contabil.

ACTIVE.

Situația bilanțieră a întreprinderii de notă valoarea totală a activelor de 59 754 049 lei cu o diminuare de 3,16% față de anul 2006, în special din contul:

- scăderea valorii de bilanț a activelor pe termen lung cu 1 179 834 lei (1,97%);
- reducerea valorii stocurilor de mărfuri și materiale cu 393 725 lei (35%).

Cea mai importantă influență a fost exercitată de către valoarea activelor pe termen lung, care dețin o pondere de 98% din activul bilanțier față de 1,12% a stocurilor de mărfuri și materiale pentru ultima perioadă a anului 2010.

Active pe termen lung.

Structura activelor pe termen lung la sfârșitul perioadei de analiză reflectă o depășire a valorii activelor în curs de execuție cu 18,6%:

- mijloace fixe - 23 941 107 lei (40,7%);
- active materiale în curs de execuție - 34 868 216 lei (59,3%).

Analiza structurii și valorii activelor materiale detectă una din originea dezechilibrului general al întreprinderii:

- ✓ valoarea majoră a activelor în curs de execuție care datează de la etapele de creare a întreprinderii reduc din capacitatea productivă a acesteia, etc.;
- ✓ din analiza intrinsecă a mijloacelor fixe ale întreprinderii realizate în punctul 2.2. denotă faptul că din totalitatea de mijloace fixe existente, doar cca. 11% sunt utilizate, respectiv valoarea uzurii de 28 837 474 lei este calculată doar pentru 11% din mijloacele fixe înregistrate la bilanțul întreprinderii. Astfel, se deduce gradul înalt de uzură al dotării tehnice a întreprinderii. Totodată se delimitează o altă concluzie conform căreia, valoarea înregistrată a mijloacelor fixe nu corespunde realității de piață, ceea ce conduce la majorarea nejustificată a valorii întreprinderii. În acest sens, se impune necesitatea reevaluării activelor materiale. O astfel de procedură va facilita procesul de remediere a dezechilibrelor interne a întreprinderii inclusiv în sensul cercetării cazului de crearea a unui parc industrial în baza dotării tehnice curente a S.A. „UMS Făleşti”.

Active pe termen scurt.

Astfel, reducerea valorii activului bilanțier este explicabilă în primul rând prin reducerea stocurilor de mărfuri și materiale care a determinat o reducere a activității de ansamblu a întreprinderii. În lanț, efectele s-au reflectat și asupra relației cu consumatorii săi prin reducerea creanțelor pe termen scurt cu cca. 67%. Pentru situația existentă, reducerea valorii creanțelor nu definește o îmbunătățire a relațiilor comerciale cu clienții săi ci mai degrabă despre o scădere a activității. Din valoarea de 143 231 lei – creanțe aferente facturilor comerciale cca. 78% sunt creanțe curente expirate (vezi tabelul 26).

Tabelul 26. Situație privind creanțele comerciale ale S.A. “UMS Făleşti”, 1.10.2010, lei.

Nr.	Denumire debitor	Sold la data de 1.10.2010	Data formării	Calificativ	descifrare
1	SA Agroservicii - Ungheni	2 810	03/2003	expirat	Materiale/servicii
2	Stecolin Chişinău	997	04/2003	Expirat	Materiale/servicii
3	SRL Acalifa – Nord	393	08/2004	expirat	Materiale/servicii
4	Îl Tabaranu	600	02/2005	expirat	Materiale/servicii
5	Direcția Cultură Făleşti	6,81	04/2005	expirat	Materiale/servicii
6	DPGCL Făleşti	5220	04/2005	expirat	Materiale/servicii
7	SRL Careu – Prim Făleşti	1 617	06/2005	expirat	Materiale/servicii
8	BC Banca Socială	69	09/2005	expirat	Materiale/servicii
9	SRL Bălți - Gaz	400	10/2005	expirat	Materiale/servicii
10	CAPC Consăteni	2 480	10/2005	expirat	Materiale
11	SRL Cenagro - Impex	67	02/2006	expirat	Materiale
12	SA Avicola Nord	893	03/2008	expirat	Servicii
13	SRL Voal Bălți	153	10/2006	expirat	Servicii
14	SRL Amicrist - Făleşti	143	10/2006	expirat	Servicii
15	Rasovschii F. Ef.	403	08/2006	expirat	Servicii
16	Electromontaj Bălți	1 000	08/2004	expirat	Servicii
17	SA Bălțimetrăut	601	08/2008	expirat	Servicii
18	Comisariatul de Poliție Bălți	3 583	11/2008	expirat	Servicii
19	Bodrug V. Făleşti	140	11/2008	expirat	Servicii
20	ÎS Vibropribor Chişinău	6590	12/2008	expirat	Servicii
21	SA Aqua Termalis Făleşti	17 389	12/2008	expirat	Servicii
22	SA Red Nord Făleşti	17 900	10 / 2009	curent	Servicii
23	SC Mecanica – M SRL	1 500	07/2009	expirat	Servicii
24	SA Hidroimpex, or. Soroca	5 985	09 / 2009	curent	Servicii
25	Doneț Metal	6 697	07/2000	expirat	Servicii
26	SC Asam România	2 862	06/2001	expirat	Servicii
27	SC Vima Grup România	18 645	12/2003	expirat	Servicii
28	Bastai – Graziano Italia	44 077	12/2003	expirat	Servicii
Total		143 231			

Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.

Analiza per totală a situației cu privire la creanțele întreprinderii – peste 79% sunt expirate (152 244lei).

Începînd cu anul 2007, mijloacele băneşti înregistrate la contul de decontare a întreprinderii a înregistrat majorări continue în comparație cu anul 2006. În primele 9 luni ale 2010, acestea s-a majorat cu 231% (9 931 lei). Analiza indicatorilor de evoluția a situației financiare a întreprinderii, în special cei de creștere nu denotă și o situație favorabilă – aceste trenduri de creștere sunt net inferioare capacității prestabilite odată cu crearea uzinei.

PASIVE.

Capitalul propriu.

În ceea ce privește sursele de finanțare a pasivul bilanțier al întreprinderii, acestea în mare parte sunt formate din capitalul propriu. La sfîrșitul perioadei de analiza, acest indicator a înregistrat o majorare de 3 788 800 lei (+7%) cota acestuia fiind de 98,8% din pasivul bilanțier ce corespunde valorii de 59 030 522 lei. Acest lucru indică o deteriorare a stabilității financiare și a apariției riscului financiar. Capitalul propriu este format în proporție de 26,1% din capitalul statutar.

Datorii pe termen lung.

Pentru perioada de timp analizată, întreprinderea nu a atras resurse de finanțare pe termen lung, dar totodată nici nu a înregistrat activități investiționale de dezvoltare. Finanțarea activității din contul capitalului propriu s-a orientat către susținerea activității operaționale. Acest fapt nu caracterizează pozitiv organizarea activității întreprinderii, iar pentru activitățile viitoare ale întreprinderii se determină necesitatea de atragere a resurselor cu caracter investițional – singura forță capabilă de a resuscita situația curentă.

Datorii pe termen scurt.

Datoriile pe termen scurt deţin o pondere de 1,2% ceea ce corespunde valorii de 723. 497 lei în valoare absolută. Structura datoriilor pe termen scurt presupune:

- datorii privind facturile comerciale – 43%;
- datorii privind personalul – 17,7%.

Ponderea considerabilă a datoriilor privind personalul îşi are originea în acumularea restanţelor privind achitarea salariilor, ceea ce corespunde unui sold negativ al activităţii întreprinderii.

Situaţia financiară a întreprinderii din punctul de analiză al bilanţului contabil prezintă deficienţe atât la categoria active materiale cât şi la organizarea activităţii curente, care pentru perioada de analiză a înregistrat reduceri valorice. În acest caz, crearea unui parc industrial în baza S.A. “UMS Făleşti” ar reprezenta o strategie de dezvoltare în mediul specific economiei locale în scopul remedierii dezechilibrelor apărute.

4.4.2. Analiza rezultatelor financiare.

Analiza situaţie întreprinderii în baza rezultatelor financiare va permite determinarea performanţelor investiţionale ale acesteia în rezultatul sintetizării fluxurilor economico – financiare de intrare, prelucrare şi ieşire pentru perioada de analiză.

Tabelul 27. Rezultatele financiare ale S.A. “UMS Făleşti”, 2006-01.10.2010.

Indicatorii	2006	2007	2008	2009	Tr. III 2010
Vânzări nete	2 057 861	1 857 435	2 004 150	929 367	146 322
Costul vânzărilor	1 290 817	1 128 954	1 595 708	791 827	145 329
Profit brut (pierdere globală)	767 044	728 481	408 442	137 540	993
Alte venituri operaţionale	134 714	263 125	108 919	42 944	228 851
Cheltuieli comerciale	1 475			69	
Cheltuieli generale şi administrative	672 645	849 603	923 149	965 455	551 342
Alte cheltuieli operaţionale	160 337	358 549	57 653	10 681	33 658
Rezultatul din activitatea de investiţii	51 325		1 547 562	14 657	35 890
Rezultatul din activitatea financiară		-14	-2		
Profit net (pierdere netă)	118 626	4 090 098	1 668 948	-781 064	-319 266

Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”.

În decursul perioadei de analiză, veniturile întreprinderii, per ansamblu au înregistrat ritm de diminuare cu excepţia anului 2008. La sfârşitul perioadei analizate veniturile întreprinderii au constituit valoarea de 146 322 lei cu o diminuare de 1 911 539 lei (-92,9%) faţă de anul 2006. Ponderea costului vânzărilor în total venituri înregistrate este de 99,3% sau 143 329 lei în valoare absolută. Costul vânzărilor s-a redus în termen de 5 perioade de analiză cu 88,7% sau cu 1 145 488 lei.

La finele primelor 9 luni ale anului 2010, întreprinderea a înregistrat pierdere, -319 266 lei, ceea ce reprezintă -218 % din valoarea totală a veniturilor. Rezultatul financiar net s-a diminuat cu 437 892 lei (-369 %).

Cea mai importantă valoare pozitivă a rezultatului financiar net a fost înregistrat în anul 2007 – 4 090 098 lei, dar care au fost orientaţi către acoperirea pierderilor din programul de amnistie fiscală.

Conform rapoartelor financiare ale întreprinderii, ultima repartizare a profitului a fost realizată în anul 2008 conform următoarelor destinaţii:

- a. Achitarea dividendelor – 500 684 lei inclusiv statului – 471 264 lei;
- b. Fondul de dezvoltare – 550 753 lei;
- c. Capitalul de rezervă (conform statutului) – 83 447 lei;
- d. Recompensa organelor de conducere – 53 406 lei.

Reducerea marcantă a rezultatului financiar net pe parcursul a două perioade consecutive reprezintă un factor negativ pentru activitatea întreprinderii.

În perioada de raportare, profitul marginal s-a redus cu 643 273 lei (de cca. 7 ori) şi a constituit -550 349 lei, ceea ce caracterizează negativ situaţia întreprinderii prin lipsa rezervei de acoperire a costurilor şi a profitului.

Decalajul mic între valoarea vânzărilor și a costurilor antrenate reflectă dependența întreprinderii de comenzile ocazionale de producere ce conduc la:

1. o instabilitate a acumulării bănești și în ultima perioadă la diminuarea vânzărilor;
2. permanenta necesitate de ajustare a utilajului, echipamentului la cerințele tehnice ale produsului, ceea ce implică costuri suplimentare, care evident nu pot fi acoperite de prețul de comercializare a produsului sau a serviciului în maniera în care să acopere și costurile aferente activității operaționale în scopul obținerii de profit.

În aceste condiții, se impune necesitate de a stabili o strategie de dezvoltare pe termen mediu și lung în vederea utilizării eficiente a activelor întreprinderii precum și de a demara activității de atragere a investițiilor. Una din metodele posibile de atragere a capitalului investițional rezidă în crearea Parcului Industrial pe teritoriul Uzinei. Beneficiile aferente acestei direcții de dezvoltare se vor reflecta în dimensiunea indicatorilor financiari înregistrați.

4.4.3. Analiza pe baza indicatorilor financiari.

Aprecierea performanțelor și a riscurilor la care este supusă întreprinderea rezidă în analiza indicatorilor ca:

4.4.3.1. Indicatorii de lichiditate.

Tabelul 28. Indicatorii de lichiditate pe perioada 2006-2009.

Denumirea indicatorilor	u.m.	2006	2007	2008	2009
Coeficientul lichidității generale (CR)	ori	0,27	0,71	3,41	1,77
Modificarea coeficientului lichidității generale	ori	-	0,45	2,70	-1,64
Influența modificării capitalului investit	ori	-	0,63	0,93	-2,02
Influența modificării activelor fixe	ori	-	0,02	0,23	0,34
Influența modificării pasivelor curente	ori	-	-0,21	1,53	0,04
Coeficientul lichidității curente (QR)	ori	0,09	0,13	2,28	0,75
Coeficientul lichidității absolute	ori	0,00	0,02	1,57	0,40
Fondul de Rulment (FR)	lei	-4 747 405	-515 460	1 569 937	474 213
Plățile medii zilnice	lei	5 458	4 606	5 285	3 696
Coeficientul de acoperire a plăților curente cu mijloace bănești	zile	0,8	7,8	193,8	66,9

Sursa: S.A. „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti”. Calculul autorului.

Pe parcursul perioadei de analiză se constată o majorare a **Fondului de rulment** cu 5 221 618 lei (110%) și a constituit 474 213 lei. Majorarea ponderii capitalului circulant net în total active cu 110,2% constituind 0,8% definește o ameliorare a capacității de plată precum și a finanțării activelor din contul resurselor proprii. Necesarul de fond de rulment la sfârșitul perioadei constituie 299 061 lei. Valoarea de facto a acestui indicator depășește valoarea admisă, ceea ce constituie un avantaj prin faptul că întreprinderea este capabilă să își finanțeze activele curente din resursele proprii.

Suficiența indicatorului fondului de rulment a determinat atribuirea unor coeficienți de lichiditate corespunzători:

- **lichiditatea generală** cu valoarea de 0,27 în anul 2006 și de 1,77 în 2009 (nivelul optim recomandat e de 1,5-2) cu o creștere de peste 5,6 ori, ceea ce caracterizează pozitiv capacitatea de plată a întreprinderii;
- **lichiditatea curentă** – 0,75 (nivelul optim recomandat de 0,7) depășește pentru ultimii doi ani de analiză nivelul recomandat, ceea ce caracterizează pozitiv capacitatea întreprinderii de a finanța activele curente din contul resurselor proprii ceea ce presupune un rezervă de rezistență;
- **lichiditatea absolută** – 0,40 (un nivel optim, în dependență de specificul activității s-ar încadra în limitele de 0,05-0,1) – ceea ce determină o derulare a afacerii în condiții optime ținând cont și de faptul că indicatorii respectivi au cunoscut și majorări treptate de la o perioadă la alta.

La sfârșitul perioadei analizate, resursele bănești libere sunt în stare să acopere 66 zile de plată, cu o diminuare față de anul precedent cu peste 65%, ceea ce corespunde și diminuării lichidității absolute de la 1,57 ori la 0,4 ori.

Conform indicatorilor de lichiditate ce caracterizează situaţia curentă şi precedentă a întreprinderii, se constată un efort depus de întreprindere de a face faţă plăţilor curente, iar ca sursă de finanţare acestea fac referire la capacităţile interne, ceea ce pe termen mediu şi lung nu reprezintă factori de dezvoltare. În acest sens, se defineşte potenţial disponibil de atragere a resurselor investiţionale orientate către reabilitarea infrastructurii de utilităţi şi tehnice a întreprinderii pentru formarea condiţiilor optime desfăşurării activităţii de producere pe care este specializată – prelucrarea metalului. Crearea parcului industrial este oportună prin condiţiile pe care le implică.

4.4.3.2. Indicatorii de rentabilitate.

Tabelul 29. Indicatorii de rentabilitate pe perioada 2006-2009.

Denumirea indicatorilor	2006	2007	2008	2009
Rentabilitatea capitalului total	0,2%	6,7%	2,7%	-1,3%
Rentabilitatea capitalului propriu	0,2%	7,1%	2,8%	-1,3%
Influenţa vitezei de rotaţie tuturor activelor	0,00	0,00	0,01	-0,01
Influenţa profitabilităţii afacerii	0,00	0,07	-0,05	-0,03
Rentabilitatea capitalului acţionar	0,8%	26,5%	10,8%	-5,1%
Rentabilitatea activelor fixe	0,2%	6,8%	2,8%	-1,3%
Viteza de rotaţie activelor	0,03	0,03	0,03	0,02
Profitabilitate pentru toată afacerea	0,06	2,20	0,83	-0,84
Rentabilitatea activelor circulante	6,9%	273,5%	95,5%	-47,2%

Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”. Calculul autorului.

Activitatea întreprinderii pe parcursul perioadei analizate este caracterizat de dezechilibru la toate nivelele analizate în capitolele anterioare. Ieşirea din spaţiul sovietic de organizare a activităţii, stoparea investiţiilor în finisarea construcţiei, reducerea numărului şi a calităţii relaţiilor contractuale cu clienţi de talie internaţională, dependenţa de comenzile ocazionale, lipsa investiţiilor în dotarea tehnică, reducerea permanentă a personalului calificat au condus la reducerea valorică a rezultatelor financiare. În rezultat, capacitatea întreprinderii de a utiliza capitalul propriu în vederea obţinerii profitului s-a redus considerabil.

Rentabilitatea capitalului total şi respectiv a celui **propriu** s-a redus până la valoarea de -1,3% în anul 2009, în timp ce **rentabilitatea capitalului acţionar** defineşte înregistrarea a 2,1 leu pierderi la fiecare acţiune. Deci, întreprinderea nu utilizează eficient mijloacele proprii. Una din motive rezidă în *influenţa rentabilităţii utilizării activelor*. Reducerea perpetuă a indicatorului şi înregistrarea unei valori negative pentru ultima perioadă de analiză explică şi influenţa asupra reducerii rentabilităţii capitalului propriu prin:

- Micşorarea vitezei de rotaţie a activelor;
- Micşorarea rentabilităţii vânzărilor cu implicaţii asupra reducerii profitabilităţii pentru toată afacerea cu -0,84 ceea ce a condus la influenţarea diminuării rentabilităţii capitalului propriu cu -0,03.

Dacă, utilizarea mijloacelor fixe ale întreprinderii nu este eficientă şi din considerentele caracteristicilor tehnice şi tehnologice curente ale acestora, atunci eficacitatea utilizării mijloacelor circulante se prezintă şi mai puţin pozitivă – rentabilitatea activelor circulante este de -47,2% pentru anul 2009. Unul din factorii de influenţă constau în aceleaşi două motive:

- a. Comenzile ocazionale şi neconcordanţa acestora cu destinaţia de producţie a uzinei;
- b. Starea tehnică joasă a utilajului şi cheltuieli suplimentare de ajustare.

Astfel, profitul obţinut nu este capabil să acopere costurile de producere şi cele auxiliare ceea ce conduce la ineficienţa utilizării capitalului propriu.

În condiţiile actuale, întreprinderea nu este în stare să îşi dezvolte activitatea pe cont propriu şi nici să îşi reînnoiască activele sale într-o perioadă scurtă de timp şi fără ajutor financiar extern. Atragerea resurselor de finanţare investiţionale prin prisma creării condiţiilor antreprenoriale optime reprezintă una din direcţiile oportune de dezvoltare pe viitor.

4.4.3.3. Indicatori de stabilitate financiară.**Tabelul 30. Indicatorii stabilităţii financiare.**

Denumirea indicatorilor	u.m.	2006	2007	2008	2009
Valoarea activelor nete	lei	55 241 752	59 331 850	61 000 798	59 715 030
Coeficientul autonomiei	ori	8,55	33,17	93,52	96,87
Coeficientul solvabilităţii	ori	0,90	0,97	0,99	0,99
Coeficientul capacităţii de manevrare	ori	-0,09	-0,01	0,03	0,01
Ponderea surselor proprii pentru finanţare a activelor curente	%	-276%	-40%	71%	43%
Coeficientul de asigurare a rezervelor din sursele proprii de finanţare	ori	-5,28	-0,80	4,50	1,59
Coeficientul imobilizării	ori	34,93	47,00	26,74	54,30
Coeficientul suficienţei capitalului propriu	ori	0,92	0,99	1,03	1,01
Ponderea datoriilor pe termen lung în valuta bilanţului	%	0%	0%	0%	0%
Coeficientul total de acoperire a datoriei	ori	-	1,1	29,2	-12,5

Sursa: S.A. „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti”. Calculul autorului.

Coeficientul autonomiei financiare la sfârşitul perioadei de analiză a constituit 96,87 ori cu o majorare de peste 10 ori sau de 3,4 ori per an. Limita stabilită de corelaţie între capitalul propriu şi atras fiind de 1, este necesar de atras atenţia la faptul că posibilitatea de a stinge datoriile întreprinderii depinde de nivelul de lichiditate a activelor şi de finanţarea din contul resurselor proprii. Astfel, în condiţiile descrise aceşti indicatori, pentru situaţia curentă a întreprinderii, valoarea admisă a indicatorului de autonomie este de 0,8, ceea ce în realitate depăşeşte şi prin urmare stabilitatea financiară a întreprinderii este relativ pozitivă. Întreprinderea fiind pe linia de plutire, adică resurse din interior de gestionare a activităţii în condiţii precare există, cu atât mai mult se vor manifesta în condiţii optime de dezvoltare create de activitatea investiţională potenţială.

Stabilitatea financiară acceptabilă este caracterizată şi de **coeficientul capacităţii totale de plată** (coeficientul solvabilităţii), care la sfârşitul perioadei constituie valoarea de 0,99 ori cu o majorarea de 10,6% faţă de 2006 şi care depăşeşte cu cca. 0,5 unităţi limita admisă.

Capacitatea de manevrare a activităţii reflectă o creştere de 109,2% faţă de anul 2006, adică se înregistrează o îmbunătăţire a manevrării mijloacelor circulante implicate în procesul operaţional, care sunt finanţate în proporţie de 43% din sursele proprii ale întreprinderii.

Majorarea **indicatorului imobilizărilor** cu 55% în 2009 faţă de 2006 şi respectiv cu 103% faţă de 2008 reflectă o diminuare a lichidităţii activelor şi respectiv o diminuare a posibilităţilor întreprinderii de a răspunde obligaţiilor pe termen scurt.

Creşterea valorică a indicatorului de **suficienţă a capitalului propriu** cu cca. 9% per întreaga perioadă de analiză indică o îmbunătăţire a garanţiilor existente în vederea atragerii de capital extern de finanţare a activităţii. Însă situaţia rămâne a fi totuşi precare din considerentele diminuării indicatorului în ultimii doi ani de analiză. Atragerea resurselor investiţionale şi stabilirea direcţiilor strategie ce dezvoltare rămâne viabilă şi în aceste condiţii.

După cum am menţionat anterior, întreprinderea îşi finanţează activitatea din sursele proprii, iar structura datoriilor curente cuprind cele comerciale şi cele pe termen scurt calculate.

Concluzii pentru crearea parcului industrial.

Disponând de un complex important de active fixe, deşi uzate, S.A. „UMS Făleşti” are premize favorabile din start din punct de vedere al creării şi transformării acesteia în parc industrial, care va permite astfel o majorare esenţială a valorii lor din moment ce parcul industrial va oferi facilităţi pentru rezidenţii care vor activa pe teritoriu. În acelaşi timp, ponderea esenţială a mijloacelor proprii determină un înalt nivel de stabilitate al companiei şi o siguranţă superioară în faţa eventualelor creditori sau investitori, desigur corelată cu riscuri sporite din punct de vedere al eficienţei financiare.

Analizată prin prisma indicatorilor financiari, S.A. „UMS Făleşti” prezintă situaţia benefică la capitolul lichiditate, nivelul înalt al căreia, per ansamblu, ar oferi posibilităţi sporite de gestiune a companiei. O situaţia destul de dificilă este reflectată în indicatorii de rentabilitate, valoarea negativă a cărora confirmă încă o dată în plus necesitatea restructurării companiei şi orientării acesteia pe proiecte investiţionale ce

pot atrage investitori care pot mări valoarea mijloacelor fixe disponibile şi pot genera un rezultat financiar final favorabil.

Astfel, posibilităţile reduse ale managementului companiei nu sunt date de lipsa cunoştinţelor în domeniu, ci de faptul că Întreprinderea S.A. „UMS Făleşti”, fiind o întreprindere cu capital preponderent de stat, dispune de imobile aflate într-o stare relativ deplorabilă, fapt ce nu impune posibilităţi de obţinere a veniturilor. În acelaşi timp, lipsa infrastructurii de utilităţi reduc simţitor atractivitatea investiţională, iar în plină criză economică efecte benefice pe termen scurt din utilizarea imobilelor şi utilajelor de producere uzate nu se pot realiza.

Beneficii scontate pentru companie.

Pentru asigurarea unor condiţii optime de profitabilitate şi crearea premiselor pentru o dezvoltare viabilă se impune o reorientare a activităţii S.A. „UMS Făleşti” prin crearea parcului industrial care ar permite o îmbinare a activităţii de producere cu posibilităţi sporite de investire şi atragere a investiţiilor străine. Astfel, Întreprinderea îşi va putea acoperi cheltuielile datorită implicării acestui flux de investiţii din exterior şi posibilităţilor de a crea condiţii optime pentru activitatea întreprinderilor rezidente. Disponibilităţile de imobile şi utilaje, dacă vor fi renovate vor putea fi utilizate în diverse activităţi, iar din acestea Întreprinderea ar putea obţine 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 a Întreprinderii.

În rezultatul realizării diagnosticului general al situaţiei curente a întreprinderii S.A. „UMS Făleşti” în vederea delimitării viabilităţii creării Parcului Industrial pe teritoriul şi în baza activelor întreprinderii, s-a realizat Analiza SWOT prin prisma viabilităţii sau nu a creării parcului industrial.

Tabelul 31. Analiza SWOT a S.A. „UMS Făleşti”.

	Pozitiv	Negativ
	Avantaje (S)	Dezavantaje (W)
Factori interni	Existenţa spaţiilor disponibile pentru activităţi industriale; Potenţial tehnic de producere; Reţea de transport intern – cale ferată; Sortiment planificat de producţie diversificat; Teren liber de sarcini; Capital majoritar de stat, ceea ce facilitează procesul de luare a deciziilor; Cale ferată şi auto de acces; Suprafaţă mai mare de 5 ha (13,2 ha); Este posibilă racordarea la utilităţi publice; Terenul nu necesită schimbare de destinaţie; Există planul de amplasare a terenului; Terenul este atribuit în folosinţă pe o perioadă nelimitată; Este posibil de propus Guvernului să elaboreze şi să propună Parlamentului spre adoptare măsuri concrete de stabilire facilităţi; Situaţie geografică la confluenţa căilor de acces către Ungheni (Europa) şi oraşele mari din Moldova.	Situaţia precară a clădirilor şi edificiilor; Construcţia unor edificii pe teren rău fapt ce a condus la apariţia fisurilor, ridicarea nivelului apelor subterane, imposibilitatea utilizării utilajului; Clădirile nu sunt asigurate cu utilităţi şi dotări tehnice necesare, reţele tehnico-sanitare, căi şi drumuri de acces. Uzura fizică şi morală a utilajului existent; O mare parte din utilaj este conservat; Costuri mari de întreţinere. Utilizarea tehnologiilor şi a echipamentului învechit în procesul de producere; Dependenţa de comenzile ocazionale ceea ce conduce la suportarea costurilor suplimentare pentru ajustarea utilajului la cerinţele noilor produse; Lipsa sistemelor informaţionale moderne; Lipsa infrastructurii de utilităţi; Problemă cronică a personalului - lipsa specialiştilor, etc. Personal şi capacităţi insuficiente pentru realizarea obiectivului propus; Salariile sunt mici, fapt ce influenţează negativ asupra motivării şi recrutării personalului cu calificare înaltă; Lipsesc politicile şi practice de gestionare, dezvoltare şi evaluare a resurselor umane; Teren proprietate a administraţiei publice locale; Lipsă facilităţi fiscale clare.

Factori externi	Oportunități (O)	Riscuri (T)
	Amplasarea geografică favorabilă. Proximitatea cu România; 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 deetimizarea 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 de bază pentru chiria anuală a bunurilor⁴; Optimizarea controalelor de stat asupra activității rezidenților prin stabilirea unor controale planificate, aprobate prin H.G. și a celor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei; Posibilități de finanțare de la bugetul de stat sau locale; Posibilitatea creării de parteneriate public-privat.	Aprofundarea efectelor negative ale crizei financiare mondiale și prelungirea recesiunii economice; Scăderea cererii din partea principalilor clienți ceea ce a condus la descreșterea activității din punct de vedere cantitativ și calitativ; Instabilitatea politică la nivel național, exprimată prin incoerența politicilor în domeniul dezvoltării regionale și modificările frecvente ale cadrului normativ; Conexiunea limitată cu UE prin România; Dependența de resursele energetice și fluctuațiile prețurilor la energie; Migrația continuă a populației economic active din teritoriu; Creșterea frecvenței calamităților naturale și stărilor de vreme extreme ca rezultat al proceselor de schimbare a climei.

Sursa: Elaborată de autor.

Rezultatele aferente diagnosticului factorial al situației curente a S.A. „UMS Făleşti” delimitează lipsa condițiilor optime de creare a Parcului Industrial.

Viabilitatea proiectului de creare a parcului în baza întreprinderii analizate devine posibilă exclusiv în condițiile de atragere a resurselor financiare pentru demararea procesului investițional în vederea dezvoltării infrastructurii tehnice și de producție.

În acest sens se precaută în cercetarea curentă opțiunile de dezvoltare a parcului industrial prin prisma organizării activității și delimitarea resurselor optime de finanțare.

⁴ Legea bugetului de stat pentru anul 2010, Nr. 133 – XVIII din 23.12.2009. Anexa 8.

5. SCENARIILE DE DEZVOLTARE ALE PARCULUI INDUSTRIAL**5.1. Determinarea scenariilor de dezvoltare a parcului industrial.**

Crearea parcului industrial este condiţionată de nevoia de dezvoltare industrială a economiei capabilă să conducă la optimizarea costurilor de producţie, obţinerea producţiei calitative şi competitivă pe pieţele de desfacere, etc., iar ca efect aferent se impune accelerarea proceselor investiţionale în ţară.

Precondiţiile creării Parcului Industrial reiese din analiza realizată a regiunii dar şi a Întreprinderii S.A. “UMS Făleşti” în baza căreia se preconizează construcţia Parcului şi acestea prevăd:

1. Nivelul scăzut de diversificare a economiei raionului bazată la momentul de faţă pe industria alimentară (vezi Tabelul 2. *Producţia industrială după tipuri de activităţi, 2009.*);
2. Discrepanţe înspre specializare istorică industrială şi productivitatea întreprinderilor din acest sector (6,15% din producţia industrială pentru anul 2009);
3. Deficit de infrastructură tehnică, de utilităţi, personal calificat, sistem de organizare;
4. Potenţial înalt de desfacere a producţiei prin prisma amplasării geografice;
5. Aprecierea dezvoltării sectoriale a raionului Făleşti identifică specializarea cu precădere industrială (vezi Tabelul 3. *Principalii indicatori sectoriali ai raionului Făleşti, 2006-2009.*).

Din sinteza acestor analize realizate, precum şi a concepţiei Parcului Industrial, se prezintă următoarele direcţii de activitate:

Tabelul 32. Determinarea scenariilor de activitate a parcului industrial.

	Modelul 1. Specializare unidirecţională	Modelul 2. Specializare diversificată
Misiune	Activizarea procesului inovaţional, modernizarea tehnologică a sectorului;	Diversificarea şi majorarea stabilităţii economice a oraşului/raionului;
Specializarea de bază	Fabricarea produselor finite din metal şi fabricarea de maşini şi echipamente.	Varianta 1. Industria alimentară – industria constructoare de maşini şi echipamente; Varianta 2. Industria materialelor de construcţie – industria constructoare de maşini şi echipamente; Varianta 3. Industria constructoare de maşini şi echipamente – industria materialelor de construcţie – industria alimentară.
Activităţile de bază	Păstrarea direcţiei de activitate a S.A. “UMS Făleşti” dar şi oferirea posibilităţii noilor rezidenţi de a produce producţie similară. - maşini de salubritate; - utilaj de salubritate; - prelucrarea metalului; - producerea pieselor; - producerea echipamentului/ utilajului pentru industria de construcţii; - producerea echipamentului şi pieselor pentru utilaj de diverse tipuri; - producerea utilajului pentru prelucrarea producţiei agricole (inclusiv producerea ambalajului pentru producţia agricolă): <i>: echipament pentru prelucrarea porumbului cu ştiulete, etc.;</i> <i>: echipamente pentru prelucrarea legumelor şi fructelor – separator, utilaj de calibrare, etc.;</i> <i>: utilaje pentru producerea nutreţurilor pentru animale, etc.</i> - reparaţia utilajului de toate tipurile: industrial – agricol, etc.; - deservirea tehnică a întreprinderilor agricole, tehnicii agricole, etc.;	Varianta 1. Scăderea ritmului de dezvoltare a industriei grele a raionului trebuie completată cu situaţia din agricultură, dar cu orientare industriale. Astfel, se include: - procesarea cărnii; - procesarea produselor lactate; - procesarea legumelor/fructelor; - producerea nutreţurilor pentru animale; - producerea ambalajului pentru producţia agricolă; Pentru industria constructoare de maşini şi echipamente se includ activităţile stabilite pentru modelul 1. Varianta 2. Ca element primordial s-a accentuat industria materialelor de construcţie. Construcţiile cu structură metalică prezintă avantaje esenţiale de dezvoltare pentru modelul precăutat. Pentru industria constructoare de maşini şi echipamente se includ activităţile stabilite pentru modelul 1. Varianta 3. Reprezintă o abordare concentrată pe trei domenii esenţiale pentru economia locală şi include

	- activităţi de asamblare. Ca activitatea suplimentară se evidenţiază crearea de Incubator de Afaceri pentru dinamizării activităţilor de producere şi beneficierea de avantajele aferente.	activităţile menţionate în variantele propuse anterior.
Rezidenţi	S.A. “UMS Făleşti” şi alţi agenţi economici locali, investitori străini orientaţi către industria constructoare de maşini şi echipamente. În special se mizează pe segmentul IMM – cel mai activ din economia locală.	S.A. “UMS Făleşti” şi alţi agenţi economici printre care: - SRL „Logofăt - Prim”- cu orientare posibilă către procesarea cărnii, laptelui, ambalajului; - SRL „Taras – Scop - Agro” – direcţia posibilă – procesarea cărnii de pasăre, ambalaj, necesitate de producere a nutreţurilor, etc.; - SRL „Miledi”- procesarea cărnii (abator), etc.; - SRL “ATAI” – procesarea legumelor şi fructelor, ambalaj, etc.; Rezidenţi ai parcului în vederea realizării direcţiilor de activitate menţionate pot fi atât companiile locale existente dar şi companiile străine interesate de piaţa moldovenească. Totodată, crearea parcului industrial va reprezenta motive eventuale pentru crearea de noi întreprinderi în concordanţă cu direcţia de activitatea aleasă a parcului, precum şi a condiţiilor oferite.
Perspectivă de dezvoltare	Resuscitarea producerii existente a S.A. “UMS Făleşti” şi utilizarea activelor conservate neincluse în circuitul economic precum şi dezvoltarea continuă a producţiei din metal, ceea ce va conduce la scăderea dependenţei de importul producţiei pentru care există condiţii de realizare pe teritoriul ţării; deschiderea pieţelor de export; accelerarea procesului inovaţional; creşterea calităţii produselor obţinute şi cucerirea de noi pieţe, etc. Totodată, în sensul cucerii pieţelor de export şi atragerea de noi tehnologii se propune ca perspectivă de dezvoltare a potenţialului parcului industrial prin crearea unei Zone economice libere în interiorul Parcului.	Crearea unei structuri de reţea a parcului industrial cu includerea direcţiilor de activitate specifice dezvoltării sectoriale a raionului. Perspectivile constau în adaptarea acestora la producţia industrială – direcţie capabilă de creare a valorii adăugate majore pentru viitor.

Sursa: Elaborată de autor.

5.2. Selectarea, analiza și argumentarea scenariului optim.

În vederea aprecierii modelului de activitate optimal al Parcului Industrial s-a identificat o listă de norme comparative, cum ar fi:

- **Resurse** (echipamente și tehnologii, capacitatea de producere, infrastructura și utilități, calificarea personalului, sisteme de organizare resurse de materie primă, infrastructura de transport, specializarea internă și regională, etc.);
- **Ramuri conexe** (ramuri generatoare de ofertă pentru producția industrială previzionată);
- **Piața de desfacere** (a direcțiilor de activitate planificate, potențialul de export);
- **Concurența** (concurenții din regiune);
- **Efecte** (impactul creării Parcului Industrial asupra întreprinderii actuale, impactul general asupra regiunii).

Tabelul de mai jos distinge oportunitatea scenariilor și direcțiilor de dezvoltare menționate în funcție de criteriile determinante.

Tabelul 33. Analiza scenariilor de activitate a parcului industrial.

	Modelul 1. Specializare unidirecțională	Modelul 2. Specializare diversificată
Resurse <i>Factori interni</i>		
1. Suprafețe de producere	Existența premiselor puternic avantajoase prin spații disponibile pe o suprafață de cca.50,4 mii m.p. Starea nu este satisfăcătoare, doar cca. 24% reprezintă suprafață în stare de utilizare, diferența sunt încăperile de producere pentru care nu au fost finisate construcțiile nefiind date în exploatare.	Pentru activitățile orientate către prelucrarea producției agricole, suprafețele de producere în starea curentă, dar și după efectuarea investițiilor de reabilitare, nu satisfac în totalitate normele de activitate. Pentru procesarea producției agricole este necesar de îndeplinit norme sanitare cu mult mai complexe și stricte decât pentru producția metalică, a materialelor de construcție, etc.
2. Echipament și utilaj	Existența echipamentului și utilajului cu destinație de prelucrare metalică pe teritoriul întreprinderii analizate, care este afectat de uzura fizică și morală.	Insuficiența echipamentului și utilajului pentru desfășurarea tuturor tipurilor de activități preconizate.
3. Tehnologie	Posibilitatea de adaptare a utilajelor existente la tehnologiile de realizare a producției metalice.	
	<i>Posibilitatea totală.</i>	<i>Posibilitate parțială.</i>
4. Specializare curentă	Coresponderea specializării întreprinderii – baza de cercetare cu tipurile de produse previzionate în scenariu, printre care cele prevăzute de statut: - Construirea mașinilor de salubritate; - Producerea mărfurilor de larg consum, etc. Dar și alte tipuri de activități efectuate în prezent, precum: - reparația utilajului; - ștanțarea metalului; - prelucrarea metalului feros negru și colorat; - producerea pieselor forjate, etc.	
	<i>Posibilitatea totală.</i>	<i>Posibilitate parțială.</i>
		Neconcordanța specializării curente și a celei previzionate presupune impedimente și din perspectiva dotării suprafețelor de producere spre exemplu pentru prelucrarea producției agricole, precum și desfășurarea în vecinătate a acestor trei direcții de activitate propuse.

5. Infrastructura de utilități	Situația infrastructurii de utilități se prezintă în special prin: - Lipsa sistemului de alimentare cu apă (existența problemei apei de suprafață); - Sistemul de canalizare în stare deplorabilă; - Sistemul de alimentare cu energie electrică problematică; - Lipsa sistemului de încălzire; - Situația precară a sistemului de drumuri, etc.		
6. Resurse umane	Forța de muncă implicată în prezent în procesul operațional – de producere metalică – nu este suficientă, numeric analizând, pentru încadrarea și realizarea genurilor de activitate propuse cu destinație de producere metalică. Din interiorul cercetării, sistemul de organizare a managementului precum și calificarea personalului necesită investiții intense pentru posibilitatea aplicării scenariilor propuse.		
Ramuri conexe Factori externi			
1. Specializarea regiunii / localității	Specializarea industrială istorică a regiunii / localității. Existența potențialului de dezvoltare a activităților industriale.		
		Ponderea majoră a industriei alimentare în economia locală → capacitate crescândă de dezvoltare; dinamica și potențialul ridicat al industriei construcțiilor la nivel de regiuni și respectiv de țară.	
2. Dezvoltarea de ramură			
a. industria	Orientarea industrială a regiunii: 98 întreprinderi orientate în industria raională. 37 de întreprinderi din 99 (industrie și agricultură) activează în domeniu industrial – cca. 37,4% - per or. Făleşti. Existența și spațiilor industriale ce pot fi utilizate. Făleşti a fost tradițional zonă industrială.		
b. agricultura		•62 de întreprinderi activează în domeniu agricole (în or. Făleşti) – cca. 63%. •Potențial zootehnic dezvoltat printre care: - SRL „Logofăt - Prim” – fermă de vite, 411 capete →necesitate de prelucrare a laptelui, cărnii, producere nutrețuri, materiale de ambalat, etc. - SRL „Taras – Scop - Agro” – creșterea păsărilor, 1000 tone de carne pe an → necesitate de prelucrare a cărnii, producere nutrețuri, materiale de ambalat, etc. - SRL „Miledi”- creșterea bovinelor și porcinelor → necesitate prelucrare carne, producere nutrețuri, materiale de ambalat, etc. - SRL “ATAI” – procesare legume și fructe; etc. •Potențial nevalorificat de prelucrare a producției animaliere; •Dezvoltarea șeptelului →lipsa activităților de procesare a producției animaliere: - carne (există doar 2 întreprinderi); - legume/ fructe (există 1 întreprindere); - lapte (există doar 2 întreprinderi). Lipsa producerii de nutrețuri pentru animale.	
c. construcții	Lipsa satisfacerii cererii corelată cu existența capacității de producere a utilajului de specialitate.		
		Necesitatea plasării resurselor investiționale suplimentare pentru adaptarea la producerea propriu-zisă a materialelor de construcție (inclusiv construcții metalice).	
3. Furnizori	Pentru producția metalică există stabilite o serie de relații cu potențiali furnizori. În mare parte, materia primă este de import.		
		Specializarea de prelucrare a producție agricole și cu orientare spre industria de construcții se impune necesitate de a stabili noi relații cu furnizorii de materie primă. Pentru celelalte două direcții de activitate incluse în scenariu (ind. agricolă și de construcții), furnizării pot fi și de pe teritoriul țării.	

4. Reţeaua de transport	Infrastructura de transport a raionului Făleşti, inclusiv a oraşului Făleşti sporeşte atractivitatea antreprenorială a regiunii în vederea implementării oricărui din aceste scenarii.		
Piaţa de desfacere			
	Relaţii stabilite cu clienţii locali.		
	Piaţă de desfacere orientată spre Uniunea Europeană prin vecinătatea cu România.		
	Relaţiile stabilite cu clienţii străini determină majorarea potenţialului de export prin dezvoltarea calitativă/cantitativă a procesului operaţional de producere.		
	Potenţial de desfacere pentru echipamentele şi piesele metalice (şi pentru ind. de construcţii).		
		Potenţial de desfacere pentru produsele industriei de prelucrare a producţiei agricole, etc.	
	Piaţă de desfacere disponibilă în localitate, în raioanele învecinate, per republică.		
	Necesitatea de întreţinere şi dezvoltare a gradului de mecanizare a agriculturii: în raion activează cca. 31 staţii de mecanizare situaţia cărora este precară.	Potenţial de desfacere a producţiei agricole şi animaliere pe piaţa locală, raională şi naţională generat de starea proaspătă a producţiei.	
Cererea crescândă de maşini de salubritate pentru întreţinerea drumurilor naţionale, etc.			
Concurenţa			
	Raionul / localitatea Făleşti este caracterizată de potenţial industrial, dar şi de capacităţile sale nevalorificate.		
	Amplasarea geografică implică avantaje comparative cu vecinii săi din punct de vedere al dezvoltării industriale (vezi pag. 2,3 Analiza regională).		
	În domeniul metalurgic, pentru producţia de maşini şi echipamente sunt înregistrate în oraşul Făleşti 4 întreprinderi, 2 dintre care sunt cu orientare pentru producţia de maşini agricole: • Uzina de ţevi din Moldova "PROTOS" S.A. – a sistat activitatea; • SA „Uzina de maşini de salubritate din Făleşti” – se menţine pe piaţă prin continuarea activităţii; • SA "Întreprinderea specializata de reparaţie a tehnicii din Făleşti" – maşini agricole; • SA "Agroservice-Făleşti" - maşini agricole.		
	Lipsa concurenţei pentru producerea echipamentului şi utilajului pentru industria de construcţii şi pentru prelucrarea producţiei agricole.	•Concurenţa minimă la prelucrarea producţiei agricole / animalieră; •Lipsa concurenţei pentru producerea nutreţurilor pentru animale.	
Efecte			
Pozitive	Eliminarea spaţiului de producere neexplorat.		
	Rezolvarea problemelor activelor existente neintegrate în circuitul economic.		
	Valorificarea culturii antreprenoriale.		
	Accelerarea procesului antreprenoriale va impune necesitatea atragerii resurselor de muncă de un grad înalt de calificare, ceea ce va conduce la atragerea forţei de muncă emigrante precum şi a tinerilor specialişti. Reducerea şomajului.		
		Atragerea forţei de muncă dintr-o gamă mai largă de domenii de orientare profesională.	
	Sporirea potenţialului investiţional al localităţii, implicit a Parcului Industrial.		
	•Specializare va genera calitatea produselor finite. •Majorarea potenţialului / capacităţii de activitate.		
	Sporirea potenţialului de export.		
	Crearea relaţiilor de lungă durată / strategice cu partenerii comerciali (furnizori, clienţi, etc.)		
	Crearea posibilităţii pentru întreprinderile rezidente de a dispune de spaţiu de producere cu utilităţi aferente la un preţ preferenţial de locaţiune atât a spaţiului de producere cât şi a utilajului.		

		•Axarea pe o gamă diversificată de servicii ca reduce riscul de dependență față de principalii parteneri; •Corelația dintre direcții diferențiate de activitate conduce la accelerarea dezvoltării antreprenoriatului local; •Specializarea diversificată oferă posibilitatea creării unui lanț valoric în vederea satisfacerii complexe a potențialului client; Axarea pe dezvoltarea industriei agricole implică avantaje comparative la nivel de țară: trecerea de la dezvoltarea agriculturii brute la cea de prelucrare.
	Crearea lanțului valoric pentru întreprinderile rezidente: obținerea produsului finit – cucerirea clientului prin produs finit (producție autohtonă) cu calitate garantată de la producător.	
Negative	Specializarea unidirecțională a parcului industrial poate implica lipsa numărului necesar de personal calificat pentru direcțiile de activitate propuse	Lipsa forței de muncă autohtone calificate pentru direcțiile de activitate propuse.
	Concentrarea activității antreprenoriale va genera creșterea competitivității → necesitatea de a reînnoi dotarea tehnică a producerii cu utilaj modern→creșterea costurilor de producere→majorarea prețului de comercializare a produsului finit pentru o piață încă nepregătită pentru o asemenea conjunctură.	
	Riscul dependenței de o singură ramură de activitate în cazul scăderii cererii, deprimării condițiilor economice.	
	Riscul de incapacitate de a identifica în regim optim potențialii investitori și întreprinderile rezidente.	
	- Lipsa resurselor investiționale suficiente din partea structurilor de stat pentru crearea infrastructurii de utilități și a celei tehnice.	
	Riscul apariției conflictelor interne între Întreprinderea – baza de cercetare a creării parcului industrial și eventualele întreprinderi rezidente.	
	Dezvoltarea birocrăției administrative în cazul existenței organului unic de control – Întreprinderea administratoare.	

Sursa: Elaborată de autor.

Analiza comparativă a scenariilor propuse pentru crearea parcului industrial a determinat selectarea **modelului 1 de scenariu**, care presupune **specializarea unidirecțională a parcului industrial cu păstrarea destinației de producție a întreprinderii în baza căreia se cercetează crearea acestuia – producția metalică, a echipamentelor și utilajului pentru diverse scopuri**. Argumentele primordiale rezidă în:

- Corespunderea specializării de producere metalică a Societății pe Acțiuni „Uzina de mașini de salubritate din Făleşti” cu direcțiile de activitate propuse în scenariul vizat;
- Specializarea industrială a regiunii / localității;
- Majorarea efectelor pozitive prin reducerea suprafețelor și a utilajului de producere neinclus în circuitul economic;
- Amplificarea efectelor pozitive ale implementării primului scenariu în comparație cel de al doilea propus asupra întreprinderilor rezidente, asupra regiunii precum și existența resurselor de reducere a riscurilor aferente, etc.

Ca și orice activitatea economică, activitatea parcului industrial în conformitate cu scenariul optim ales, implică anumite efectele negative sau riscuri care pot apărea în decursul creării sau funcționării parcului. De gradul de influență al acestora depinde, în mare măsură, argumentarea modelului activitate al parcului ales. Este important să menționăm riscurile care au fost identificate în alegerea acestui tip de scenariu și căile de depășire propuse.

Tabelul 34. Riscurile alegerii scenariului 1 și căile de depășire.

<i>Denumire</i>	<i>Căi de depășire</i>
Riscul de incapacitate a determinării 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.
Lipsa resurselor suficiente de la stat pentru creare infrastructuri 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 arenda ulterioare, sau diminuate din prețul de privatizare a 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.
Riscul de apariție a conflictelor administrative și corporative între Întreprinderea în baza căreia se cercetează oportunitatea creării parcului și întreprinderile viitoare rezidente	• promovarea conștientizării aportului pe care îl au întreprinderile la dezvoltarea industriilor importante din regiune; • reflectarea oportunităților de colaborare pe teritoriu și de creare a efectului de sinergie pe toată suprafața parcul; • acordarea echitabilă a acelorași condiții și facilități de activitate pentru toate întreprinderile-rezidente.
Dezvoltarea birocrăției administrative datorită existenței unicului organ de control al 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 autorităților publice locale.

Sursa: Elaborată de autor.

Totodată argumentarea scenariului optim ales presupune identificarea beneficiilor implementării viitoare a acestuia pentru toate categoriile de beneficiari implicați, după cum urmează în tabelul de mai jos.

Tabelul 35. Beneficiile scenariului 1 pe categorie de beneficiari.

<i>Categorie</i>	<i>Beneficii</i>
Întreprinderea administratoare	• Focusarea surselor de venituri pe două direcții: - Din administrarea parcului industrial; - Din desfășurarea activității de bază (ca propunere). • Diminuarea riscului de a depinde de anumite direcții de specializare în cazul unor scăderi economice; • Optimizarea cheltuielilor, datorită dării în locațiune a spațiilor de producere curent nevalorificate; • Conștientizarea aportului pe care îl vor determina întreprinderile-rezidente pentru dezvoltarea industriilor cu valoare regională care vor contribui ulterior la dezvoltarea PIB locale; • Efectele conexe ale administrării parcului industrial se vor reflecta și asupra productivității și bunăstării finale a personalului implicat, etc.
Întreprinderi-rezidente	• Crearea condițiilor avantajoase pentru demararea unei noi activități cu orientare de producere or dezvoltarea direcțiilor de activitate existente; • Majorarea volumului de vânzări datorită ridicării competitivității produselor obținute – producția de mașini și echipamente, respectiv cu impact asupra creșterii cererii locale; • Posibilitatea întreprinderilor de a colabora între ele în cadrul parcului, pentru a crea efecte de sinergie la nivel de regiune în vederea fabricării de mașini și echipamente; • Sporirea potențialului de atragere a investitorilor străini, rezultată din diversificarea produselor din aceeași direcție de activitate; • Conștientizarea aportului pe care îl au întreprinderile-rezidente la dezvoltarea industriilor importante din regiune, dar și în total PIB pe economia țării; • Ameliorarea condițiilor de remunerare pentru angajați datorită creșterii volumului de producție. • Beneficierea de reducerea costurilor pentru inițierea afacerii.
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	• Îmbunătățirea calității produselor fabricate în cadrul parcului prin orientarea producerii de mașini și echipamente în bază de tehnologii moderne generatoare de valoare adăugată a produselor și costuri de producere respectiv micșorate; • Acces la utilitățile de infrastructură create datorită reorganizării întreprinderilor în parc industrial (apă, canalizare, încălzire, etc.)
Întreprinderi din ramurile conexe și agenți economici interesați în parteneriate	• Datorită diversificării produselor vor crește și ramurile conexe (cu probabilitate și cele incluse în scenariul 2 de dezvoltare) și va fi 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-ramură.

Sursa: Elaborată de autor.

5.3. Identificarea potențialelor întreprinderi-rezidente.

În conformitatea cu concepția parcului industrial, rezidenți ai acestuia pot fi **agenții economici care desfășoară activități economice în baza unui contract încheiat prealabil cu Întreprinderea administratoare**. Direcțiile principale de activitate trebuie să **corespundă activității de producție industrială, prestării de servicii, dar și valorificării cercetărilor științifice și/sau dezvoltării tehnologice**.

În tabelul diagnostic al scenariilor de dezvoltare al parcului industrial (Tabelul 32. Determinarea scenariilor de activitate a parcului industrial.) s-a identificat originea principalilor rezidenți ai parcului. Prin urmare, acestea pot fi atât companiile autohtone (din localitate, raion, regiune sau țară) dar și agenții economici străini interesați să desfășoare activitatea în conformitate cu direcțiile propuse.

În Republica Moldova activează (conform datelor BNS pentru anul 2009) 214 întreprinderi în domeniul producerii de maşini şi echipamente⁵. Pentru majoritatea dintre acestea condiţiile de activitate sunt precare, însă cererea pentru asemenea produse nu este satisfăcută pentru piaţa internă cu atât mai mult vorbind despre avantajul comparativ spre export, în cazul plasării resurselor investiţionale în renovarea bazei tehnice de activitate şi a tehnologiilor aplicate.

Per ansamblu, activitatea curentă a acestor întreprinderi nu poate fi caracterizată productivă:

- Per întreprindere revine cca. 23 salariaţi – *număr inferior capacităţilor caracteristice unei întreprinderi de asemenea dimensiuni*;
- Cca. 47% din acestea au obţinut profit în 2009; Per fiecare întreprindere revine în mediu 604,8 mii lei profit – *denotă un sector neproductiv*;

Cauzele rezidă în lipsa de investiţii şi a unui management calificat.

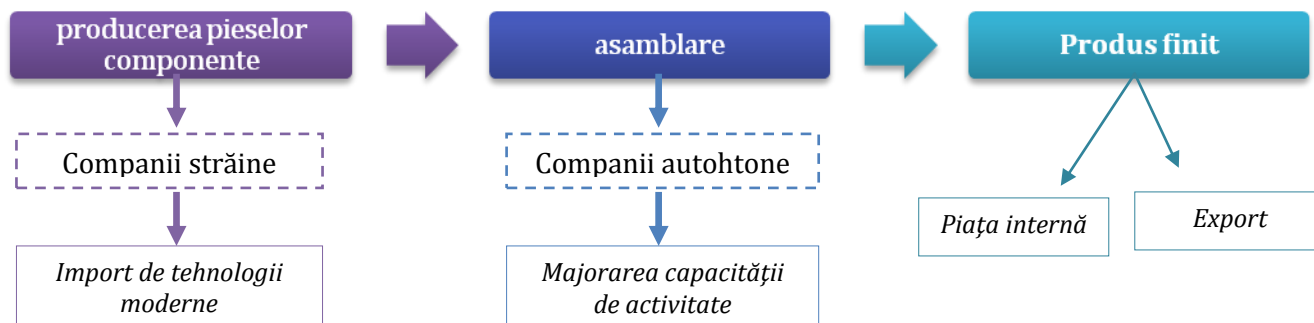
În acest sens, condiţiile create de parcul industrial va reprezenta un pol de atragere pentru întreprinderile din domeniu, astfel detaşându-se o sursă de identificare a potenţialilor rezidenţi ai parcului.

Ca oportunitate, pentru companiile autohtone este crearea de noi întreprinderi (fie şi întreprinderi - fiice) în baza personalului existent şi atragerea de noi specialişti.

Potenţialul industrial al regiunii reprezintă şi un factor atractiv pentru investitorii străini, pentru atragerea cărora este necesar doar un cadru normativ stabil orientat în favoarea acestora şi asupra obţinerii beneficiilor aferente asupra regiunii de investire.

În cazul activităţii previzionate – **construcţie de maşini şi echipamente** - se evidenţiază opţiunea activităţii investitorilor străini din punctul de vedere al tehnologiilor moderne pe care le pot aplica la condiţiile tehnice existente.

Pentru această direcţie se defineşte şi posibilitatea creării unui lanţ operaţional de conlucrare între companiile străine şi cele autohtone în vederea creării unui ciclu închis de producere, după următoarea formulă:



Sursa: Elaborată de autor.

Pentru această direcţie la Consiliul Raional precum şi la Autoritatea Publică Locală au fost înregistrate din partea unor investitori străini, după destinaţie:

- Din Japonia – în direcţia asamblării cablurilor pentru maşini;
- Din Rusia – în direcţia asamblării mijloacelor de transport;
- Din Italia – în vederea prelucrării metalelor, producerea pieselor pentru maşini agricole, etc.

Pentru celelalte tipuri de activităţi menţionate în scenariul optim ales, ca potenţiali rezidenţi se identifică atât companiile autohtone cât şi cele străine.

⁵ <http://statbank.statistica.md/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>

5.4. Identificarea surselor de finanţare .

Procesul de finanţare prin prisma concepţiei parcului industrial prevăzută de lege⁶ se referă la crearea infrastructurii tehnice şi de producţie a parcului industrial.

Sursele de realizare a acestor necesare de finanţări pot fi:

- **Bugetul de stat sau bugetul unităţilor administrativ-teritoriale;**
- **Cofinanţare** (bugetul de stat, bugetele unităţilor administrativ teritoriale, mijloace ale donatorilor externi, mijloace ale agenţilor de dezvoltare regională sau mijloace ale agenţilor economici).

În conformitate cu scenariul optim ales şi reieşind din condiţiile curente ale situaţiei din regiune şi din interiorul întreprinderii S.A. “UMS Făleşti”, s-au identificat două opţiuni de atragere a resurselor financiare necesare pentru crearea infrastructurii tehnice şi de producţie în vederea creării finale a parcului industrial.

Opţiunea 1 presupune ca **investitor total sau parţial STATUL şi/sau Administraţia Publică Locală.**

Acţiunea de optare pentru această alegere are la bază prevederile legii cu privire la parcurile industriale⁷.

În tabelul de mai jos au fost identificate o serie de modalităţi care pot realiza opţiunea de finanţare dată.

Tabelul 36. Modalităţi de finanţare a Parcului Industrial prin prisma investitorului – Statul şi/sau Administraţia publică locală.

Investitor		Sursa şi modalităţile obţinere
STATUL	APC	Bugetul de stat - exclusiv
	APC	Atragerea de finanţări externe - Împrumuturi, Fonduri de investiţii, Proiecte transfrontaliere, etc.
	Cofinanţare: a. APC – APL	a. din bugetul de stat şi bugetul administraţiei publice locale – exclusiv
	b. APC – Statul ca acţionat majoritar al S.A. “UMS Făleşti”	b. din bugetul de stat sau prin atragerea de finanţări externe şi vânzarea din activele curente ale uzinei: - case de locuit; - o parte din suprafeţele unor investitori de producere cu stabilirea condiţiilor către aceştia de obţinere a titlului de rezident al parcului.
	c. APC – Statul ca acţionat majoritar al S.A. “UMS Făleşti” – rezidenţii parcului (după selectarea acestora)	c. punctul b. şi resursele financiare proprii ale agenţilor economici – întreprinderi rezidente ale parcului după crearea în comun a infrastructurii tehnice şi de producţie optime.

Sursa: Elaborată de autor.

Alegerea opţiunii date pentru finanţarea infrastructurii tehnice şi de producţie în vederea creării parcului industrial implică avantaje ulterioare oferite de stat prin prima valorii adăugate pe care o antrenează funcţionarea viitoare a parcului: dezvoltarea activităţii antreprenoriale, creşterea producţiei industriale, scăderea şomajului, creşterea bunăstării populaţiei, majorarea încasărilor la bugetul autorităţii publice locale, scăderea dependenţei financiare faţă de autoritatea publică centrală, etc.

În plus, crearea unui cadru normativ avantajos clasei antreprenoriale şi demersul statului de a investi în crearea unor asemenea condiţii va constitui o garanţie în plus pentru unităţile economice (autohtone şi străine) şi obţinerea rezultatului final de accelerare a procesului antreprenorial.

⁶ Lege Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurilor industriale.

⁷ Lege Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurilor industriale.

Opţiunea 2 presupune implicarea resurselor financiare a **INVESTITORULUI PRIVAT**.

În cazul lipsei capacităţii financiare a Statului de a investi în crearea parcului industrial se cercetează varianta atragerii investitorului privat autohton sau străin. Modul de atragere a investitorului străin rezidă în **vînzarea întreprinderii S.A. “UMS Făleşti” în bază de concurs investiţional** sau în bază de Parteneriat Public – Privat şi cu menţionarea condiţiilor ulterioare de către Agenţia Proprietăţii Publice (acţionarul majoritar) de creare a Parcului industrial în baza dotării imobiliare şi tehnice a uzinei.

Particularităţile de realizare a surselor investiţionale precum şi a procesului de atragere propriu-zis este prezentat în tabelul de mai jos.

Tabelul 37. Modalităţi de finanţare a Parcului Industrial prin prisma investitorului privat.

Investitor		Sursa şi modalităţile obţinere
Investitor privat	Agent economic privat	Resursele proprii ale investitorului
	Agentul economic privat – partener public	În baza Parteneriatului Public Privat ce implică atragerea resurselor proprii ale investitorului privat şi o parte de cheltuieli fiind suportate de bugetul de stat. Unele din formele de realizare a acestei surse de finanţare este: • Contract de antrepriză; • Contract de administrare fiduciară; • Contract de locaţiune; • Contract de concesiune; • Contract de societate civilă.
	Cofinanţare: Agentul economic privat (în drept de operare a activităţii parcului) - rezidenţii parcului (după selectarea acestora)	resurselor proprii ale investitorului privat şi resursele financiare proprii ale agenţilor economici – întreprinderi rezidente ale parcului după crearea în comun a infrastructurii tehnice şi de producţie optime.

Sursa: Elaborată de autor.

Opţiunea 3 implică aplicarea efectului de sinergie în vederea compilării resurselor disponibile ale celor 3 „actori” implicaţi în analiză vizată: **S.A. „UMS Făleşti”, INVESTITORUL PRIVAT** şi **AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ**.

O altă variantă rezidă în cumularea eforturilor materiale ale S.A. „UMS Făleşti” şi ale unui investitor străin cu implicarea indirectă a Autorităţii Publice Locale prin prisma terenului pe care se află Uzina şi care se află la bilanţul primăriei satului Făleşti Noi. Scenariul constă în crearea unei Întreprinderi, în care următorii dintre participanţi vor veni, în structura capitalului social, cu aporturile sale exprimate prin:

- S.A. „UMS Făleşti” – activele existente;
- *Investitorul privat* – mijloacele financiare necesare pentru realizarea infrastructurii tehnice şi de producţie pentru demararea activităţii Parcului industrial.

Participarea Autorităţii Publice Locale va viza suprafaţa de 13,2 ha pe care este amplasată Uzina, iar relaţia APL-ului cu privire la Întreprinderea Administratoare a parcului se prezintă a fi una de colaborare cu referire la darea în arendă sau în comodat a terenului pentru desfăşurarea eficientă a activităţii ulterioare.

În vederea determinării scenariului optim de identificare a resurselor investiţionale este necesar de a elabora compararea acestora în funcţie de avantajele şi dezavantajele pe care le implică cu referire la conceptul de parc industrial precum şi efectiv la modul de activitate ulterioară al acestuia. Astfel, în tabelul de mai jos sunt prezentate aceste puncte de reper.

Tabelul 38. Compararea opțiunilor de identificare a surselor de finanțare ale parcului industrial.

Opțiunea 1		Opțiunea 2		Opțiunea 3	
Avantaje	Dezavantaje	Avantaje	Dezavantaje	Avantaje	Dezavantaje
- Posibilitatea de a decide crearea parcului industrial în cei mai restrânși termeni; - Interesul direct al statului și/sau APL în dezvoltarea parcului industrial;	- Austeritate bugetară; - Procesul de luare a deciziilor este birocratizat; - Dependență de fluctuațiile politice; - Implicarea statului și/sau a APL poate genera o reticență din partea potențialilor rezidenți;	- Libertatea de acțiune, de care poate dispune investitorul privat; - Capacitatea de a identifica și accesa surse financiare pentru acoperirea integrală a costului investiției; - Posibilitatea de a lua decizii în termeni restrânși; - Posibilitatea de a beneficia și utiliza bunurile proprietate publică.	- Risc de a nu putea vinde acțiunile SA „UMS Fălești”; - Durata lungă de timp, necesară pentru organizarea și desfășurarea concursului investițional; - Reticența potențialilor investitori față de riscul de a li se declara contractul nul în cazul în care nu vor putea respecta condițiile stabilite; - Obstacole de ordin birocratic, de care se poate lovi investitorul în luarea deciziilor ce implică și voința APL sau statului (prin ministerul de resort).	- Cumularea a două surse de finanțare, ceea ce reduce povara financiară pentru fiecare dintre cei doi investitori; - Participarea SA „UMS Fălești” de rând cu un investitor privat, ar genera interesul APL de a da în locațiune sau comodat suprafața de 13,2 ha generînd astfel profituri la bugetul local; - Posibilitatea de a utiliza terenul fără a opera investiții majore în procurarea acestuia; - O parte din activele existente pot fi adaptate la necesități, iar cele inutile pot fi comercializate, sursele obținute putînd fi folosite pentru dezvoltare; - Obținerea rezultatelor economice favorabile din desfășurarea activității de administrare a parcului cu orientare ulterioare a Întreprinderii Administrative de a deveni și rezident al parcului.	- Independență parțială de natură financiară și decizională; - Dependență de factorul birocratic în ceea ce privește privatizarea terenului la prețul normativ și/sau transmiterea în folosință gratuită a celorlalte bunuri proprietate publică (care este însă atenuat de interesul APL în dezvoltarea parcului industrial).

Sursa: Elaborată de autor.

Din analiza comparativă a celor 3 opțiuni de finanțare a infrastructurii tehnice și de producție în vederea creării Parcului Industrial, se evidențiază viabilitatea celei de a III opțiuni. Motivațiile de bază constau în disponibilitatea capacităților menționate de către fiecare participant la formarea capitalului investițional pentru crearea Parcului industrial și de avantajele pe care le implică acțiunea fiecăruia din participanți la formula de finanțare.

5.5. Organizarea activității parcului industrial.

Conform concepției parcului industrial, activitatea acestuia trebuie să fie administrată de o întreprindere cu **funcții de administrare a parcului** și anume⁸:

- ✓ să coordoneze și să monitorizeze procesul de creare a infrastructurii tehnice și de producție, precum și activitatea de producție a parcului industrial;
- ✓ să organizeze concursuri de selectare a rezidenților parcului industrial;
- ✓ să elaboreze și să promoveze strategii și programe de dezvoltare a parcului industrial;
- ✓ să atragă investitori pentru dezvoltarea activităților de producție și de prestare a serviciilor în parcul industrial;
- ✓ să asigure funcționarea normală a rețelelor de utilități conform cerințelor tehnice;
- ✓ să dezvolte infrastructura tehnică și de producție în corespundere cu necesitățile tehnologice;
- ✓ să supravegheze respectarea condițiilor contractelor încheiate cu rezidenții parcului industrial;
- ✓ să colaboreze cu organele centrale de specialitate ale administrației publice și cu autoritățile administrației publice locale;
- ✓ să poarte responsabilitatea pentru utilizarea rațională și potrivit destinației a mijloacelor alocate de la bugetul de stat sau de la bugetele unităților administrativ-teritoriale pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție.

În cadrul abordării conceptuale a parcului industrial este necesar **de a prevedea în organizarea managementului Întreprinderii administratoare o gamă diversă de servicii**. Pentru direcția de dezvoltare aleasă se propune divizarea serviciilor în două categorii:

1. **servicii centralizate (de bază)** – un număr minim de servicii necesare pentru buna funcționare a parcului;
2. **servicii de extensie (suplimentare)** - oferite pentru membrii a parcului industrial pentru a obținerea unei implementare mai eficiente a afacerii proprii, ținând seama de beneficiile de localizare în parcul industrial.

Următorul tabel oferă o listă de servicii și o scurtă descriere a relevanței lor pentru a Întreprinderii de administrare precum și pentru membrii rezidenți ai parcului industrial.

Tabelul 39. Identificarea serviciilor prestate de Întreprinderea Administratoare.

Serviciu	Relevanța pentru Întreprinderea administratoare	Relevanța pentru întreprinderile rezidente
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.
Sub-arendarea terenurilor cu infrastructura inginerescă, tehnică și de comunicații pentru construcția de sine-stătătoare sau împreună cu întreprinderile participante a suprafețelor de producere	Aranjamente flexibile de realizarea a procesului investițional în crearea infrastructurii de producere a parcului.	Aranjamente mai flexibile de finanțare a propriilor activități în parcul industrial și posibilitatea de a dobândi dreptul de proprietate industrială în interiorul parcului industrial.
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.

⁸ Lege Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, art. (18), al.(2).

Alimentarea cu energie electrică pînă la intrarea în spaţiului de producere propriu-zis	Garantarea unui volum desemnat de servicii prestate pentru întreprinderile – rezidente şi obţinerea unei surse de venit sigure din exploatarea ulterioară a serviciilor oferite.	
Încălzire		
Alimentare cu apă caldă şi rece		
Servicii de telecomunicaţii		
Aer condiţionat		
Întreţinerea zonelor comune, gestionarea deşeurilor solide		
Asigurarea antiincendiară		
Asigurarea pazei şi a sistemului de securitate		
Servicii de telecomunicaţii şi IT	Obţinerea veniturilor din administrarea parcului ca sursă din exploatarea unui obiect comercial şi imobiliar.	Asigurarea cu standarde informaţionale moderne şi servicii de telecomunicaţii.
Locuri de parcare pentru automobile şi mijloace de transport de mare tonaj		Asigurarea cu condiţii moderne de deservire a cerinţelor antreprenoriale.
Prestarea serviciilor medicale (Punct medical)	Majorarea nivelului de deservire a participanţilor parcului industrial	Creşterea calităţii condiţiilor de activitate a personalului
Servicii suplimentare		
Oferirea serviciilor de consultanţă	Sursă suplimentară de venit din contul lărgirii sferei de servicii prestate rezidenţilor parcului, dar şi organizaţiilor din regiune.	Asigurarea cu condiţii suplimentare de dezvoltare a afacerii din contul beneficiarii de servicii calificate.
Recrutarea personalului, organizarea cursurilor de specializare		
Asistenţă privind siguranţa muncii		
Consultanţă juridică		
Consultanţă tehnică, tehnologică, desfăşurarea cursului de specializare		
Standardizarea producerii		
Consultanţă de marketing, studierea pieţelor de desfacere		
Consultanţă financiară, ţinerea evidenţei contabile		
Consultanţă de brokeraj vamal		
Asistenţă în desfăşurarea activităţii		
Servicii de asistenţă în business (secretariat, sala de conferinţă)		
Servicii de transport, servicii de catering		

Sursa: Elaborată de autor.

Setul de servicii suplimentare inclus în direcţia de administrare a parcului se propune a fi cît mai amplă din considerentele conceptului de sprijin pre care trebuie să îl îndeplinească Întreprinderea administratoare în relaţiile sale cu întreprinderile rezidente ale parcului.

În conformitate cu conceptul de acordare a pachetului complex de servicii de bază şi suplimentare sunt mai multe abordări posibile pentru punerea în aplicare a funcţiilor planificate a Întreprinderii administratoare.

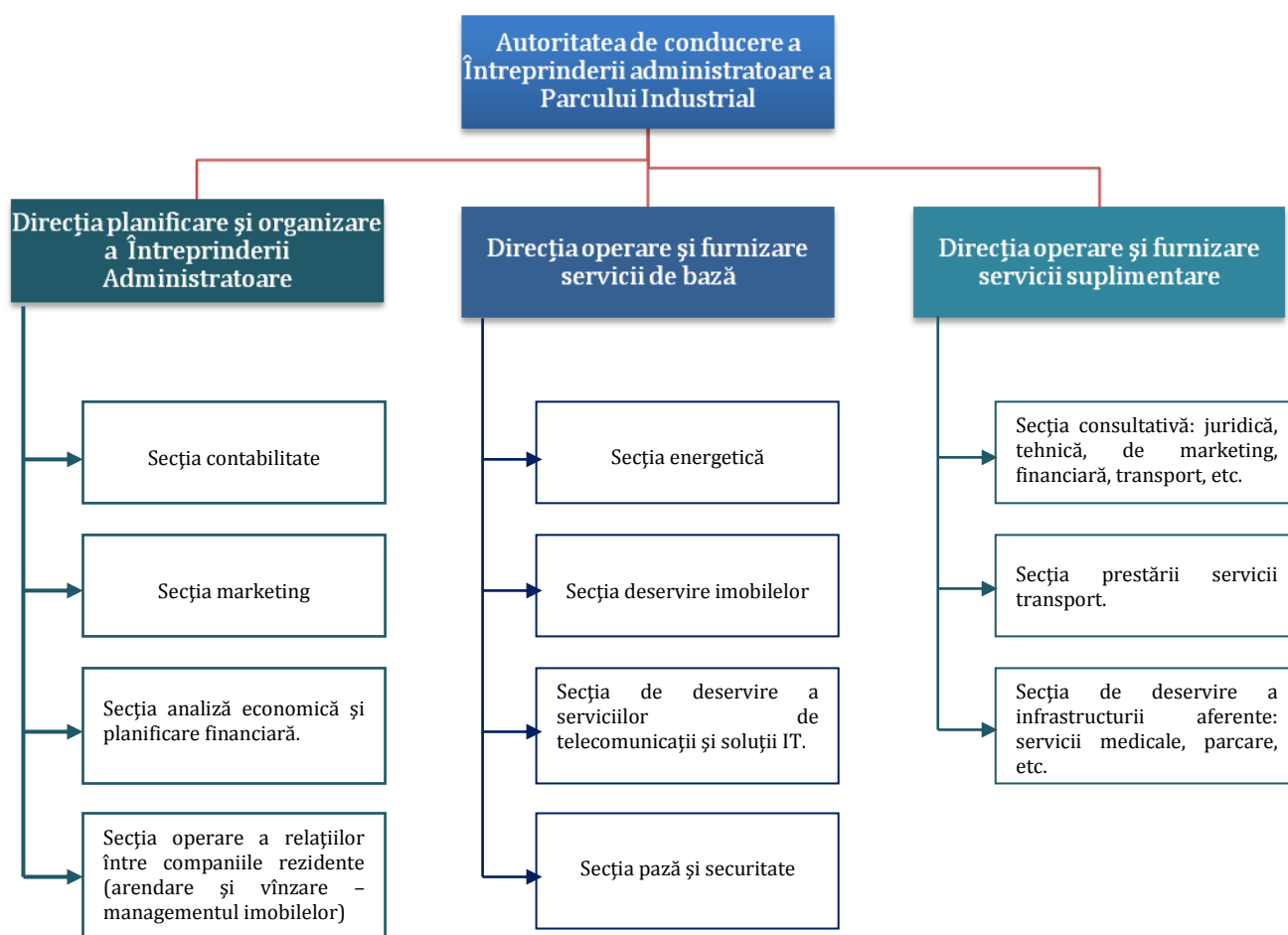
Gama completă de funcţii poate fi efectuată direct în cadrul unităţilor structurale ale Întreprinderii de administrare, dar, de asemenea, posibilitatea de a presta anumite servicii bazate pe terţe companii de outsourcing.

Conceptual, structura organizatorică a societăţii de administrare trebuie să se bazeze pe o bază liniară. Structura de conducere al parcului industrial se formează în funcţie de forma juridică şi statutul societăţii. În general, nu contează forma organizatorico-juridică a societăţii ce va administra parcul industrial, atîta timp activitatea acesteia nu excede limitelor legale. Astfel, Întreprinderea administratoare poate să fie organizată sub diverse forme: S.A., S.R.L., Societate Civilă etc.

Părţile-cheie ale Întreprinderii administratoare poate fi: *vezi figura de mai jos.*

Opţiunea 1.

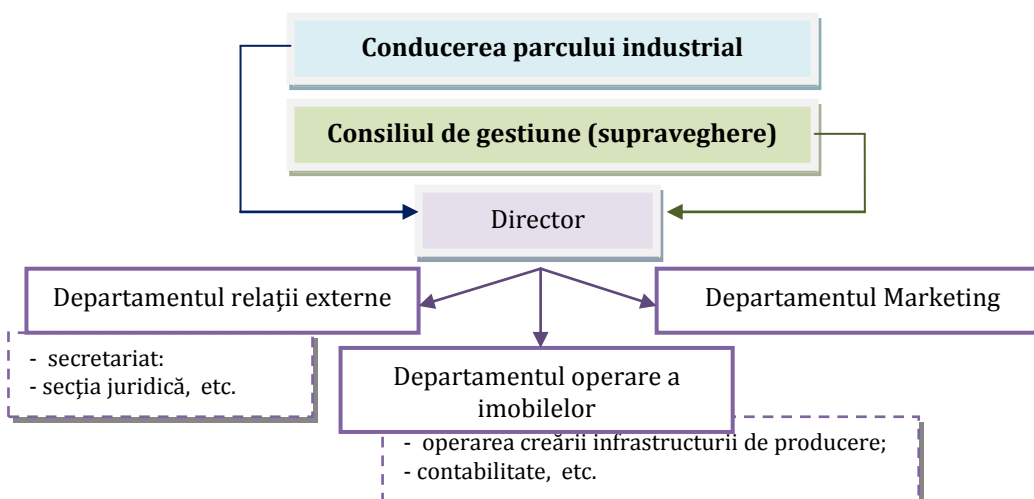
Figura 26. Organigrama integrată de organizare a Întreprinderii administratoare.



Sursa: Elaborată de autor.

Opţiunea 2.

Figura 27. Organizarea elementară a Întreprinderii administratoare.



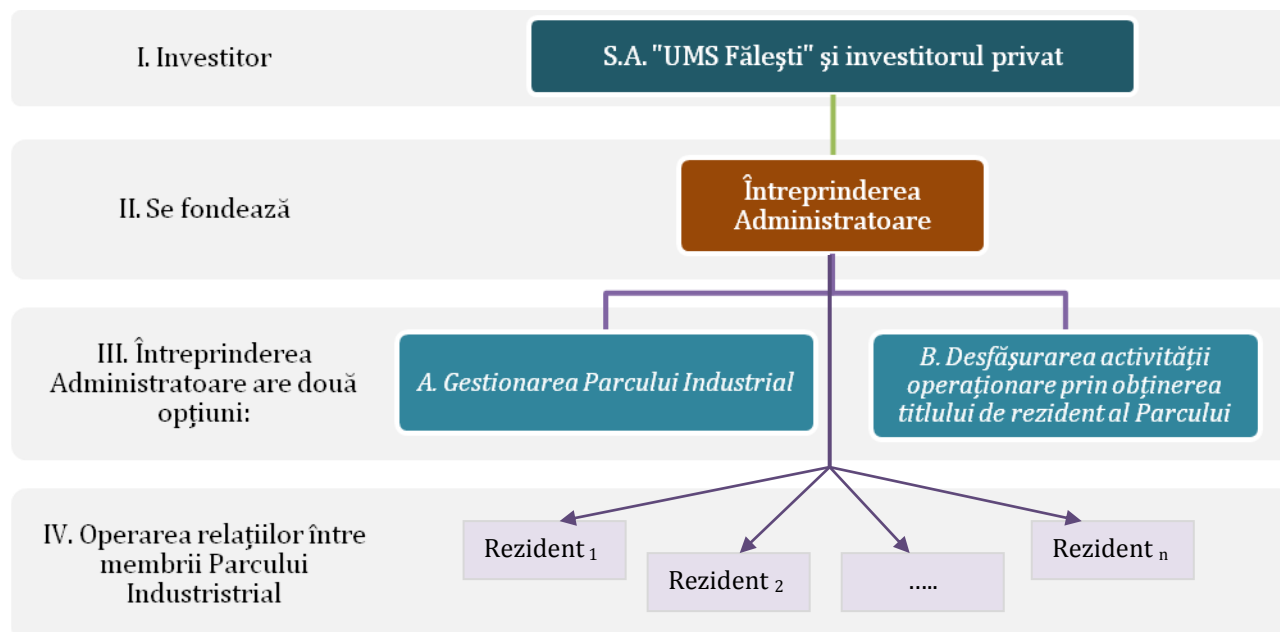
Sursa: Elaborată de autor.

Toate unitățile structurale ale parcului sunt strâns legate, funcționarea eficientă a acestora va depinde, inclusiv de studiu detaliat al responsabilităților funcționale ale specialiștilor prevăzute de regulamente, reglementări, standarde ale unități individuale structurale ale întreprinderii de administrare.

Crearea Întreprinderii Administratoare se va realiza, deci, prin aportul a celor doi factori de influență: S.A. Făleşti și a investitorului străin, în conformitate cu sursa identificată de finanțare a infrastructurii

tehnice şi de producţie în vederea creării Parcului Industrial. În aceste condiţii, relaţiile în interiorul parcului, precum şi posibilităţile apărute pentru Întreprinderea Administratoare sunt prezentate în continuare.

Figura 28. Relaţiile create în interiorul Parcului prin prisma organizării activităţii.



Sursa: Elaborată de autor.

Organizarea activităţii are loc având la bază mecanismele de gestionare a Întreprinderii Administratoare, care are obligaţia de a facilita activitatea curentă a întreprinderilor rezidente creându-se astfel şi condiţii optime pentru crearea relaţiilor de parteneriat şi colaborare liniară între întreprinderile rezidente.

Conform opţiunii 3 de identificare a resurselor de finanţare a parcului industrial, stabilită ca fiind optimă, infrastructura tehnică şi de producţie a parcului industrial se va realiza prin aport a celor doi factori de influenţă: S.A. „UMS Făleşti” şi investitorul privat.

Este necesar să se țină cont că terenul pe care se propune crearea parcului industrial aparţine Autorităţii Publice Locale – primăria satului Făleşti Noi, motiv pentru care se va conduce la crearea relaţiilor dintre Întreprinderea Administratoare şi APL în vederea posibilităţii de continuare a activităţii pe teritoriul de 13,2 ha ce aparţine primăriei s. Făleşti Noi. În acest sens, una dintre soluţii rezidă în darea în locaţiune a terenului sau în relaţii de comodat de către primăria s. Făleşti Noi către Întreprinderea Administratoare a parcului industrial. Totodată, terenul respectiv are un anumit grad de dotare tehnică şi de producţie. De aceea nu putem vorbi despre crearea parcului industrial integral din contul investitorului străin. Totodată, dotările de pe terenul pe care se propune crearea parcului industrial aparţin S.A. „UMS Făleşti”.

Cea mai potrivită soluţie ar fi crearea parcului industrial al cărui administrator va fi crearea unei Întreprinderi sub forma juridică a unei Societăţi cu Răspundere Limitată, iar drept surse de finanţare pentru dezvoltarea infrastructurii tehnice şi de producţie trebuie să servească cele prezentate în opţiunea 3 de identificare a resurselor investiţionale.

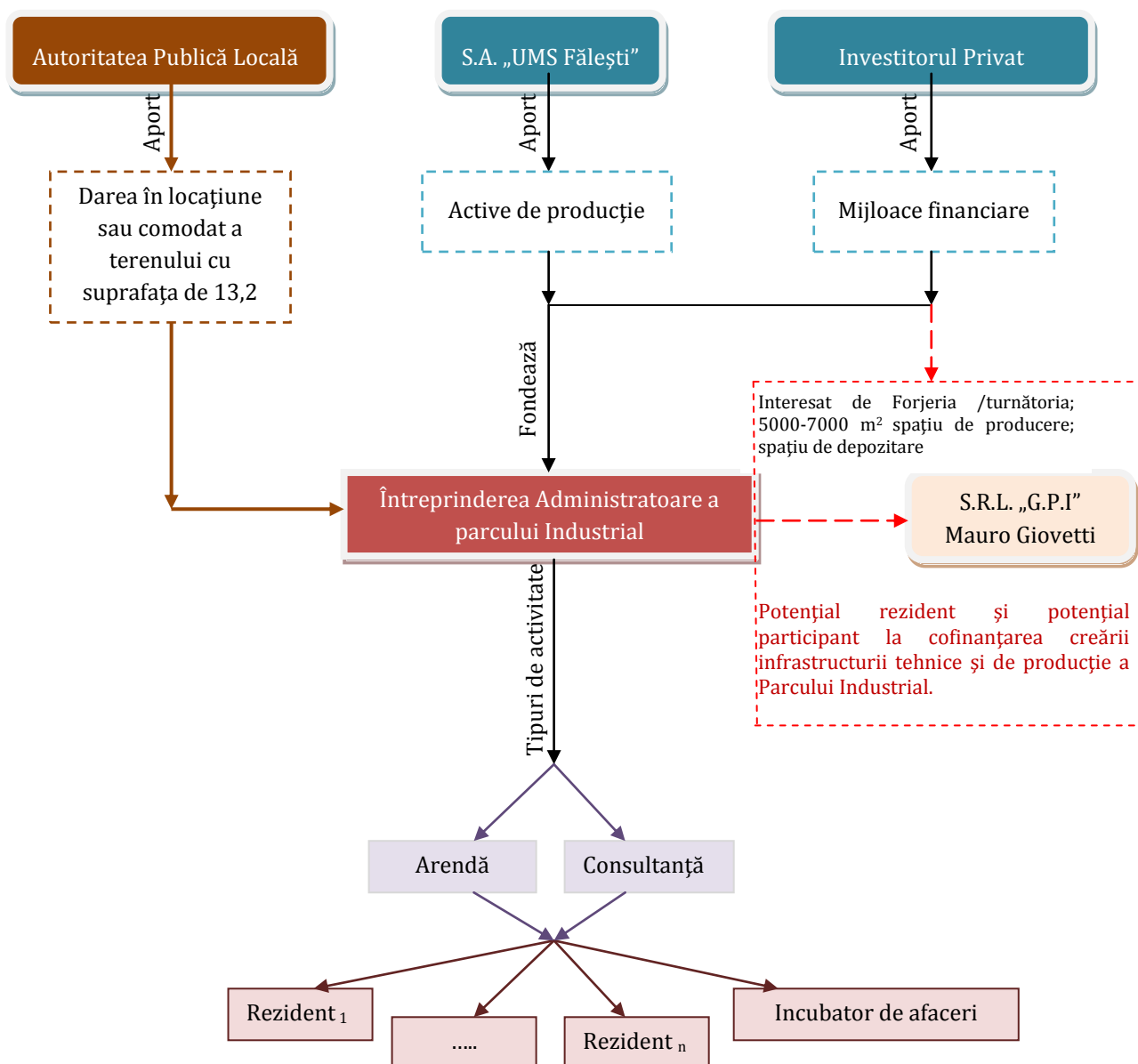
În rezultatul identificării scenariului optim de dezvoltare a parcului industrial (din perspectiva specializărilor), a resurselor posibile de finanţare a infrastructurii tehnice şi de producţie precum şi după definirea opţiunilor de organizare a Întreprinderii Administratoare, a tipurilor de servicii şi a relaţiilor cu potenţialii rezidenţi ai parcului **s-a stabilit varianta optimă de activitate a parcului:**

- alegerea unei surse din finanţare conform opţiunii 3;
- crearea unei întreprinderi noi ca Întreprindere Administratoare prin participarea materială a S.A. „UMS Făleşti” şi a unui investitor privat;
- identificarea unui rezident real – Mauro Giovetti, SRL „G.P.I.”, Italia;
- orientarea activităţii parcului către activitatea de producere industrială cu servicii suplimentare şi includerea activităţii unui Incubator de Afaceri;

În vederea creării Incubatorului de Afaceri, Parcul Industrial va asigura spații de lucru dotate cu infrastructura tehnică necesară precum și a unui pachet complet de servicii și dotări comune pentru agenții economici din domeniul Întreprinderilor Mici și Mijlocii. La baza acestei direcții de activitate a parcului stau motivații ca: reducerea migrației forței de muncă tinere din domeniul producerii industriale, stimularea demarării afacerilor și reducerea șomajului precum și asigurarea continuității pregătirii profesionale.

Un model viabil de organizare a activității parcului industrial este ilustrat în figura următoare.

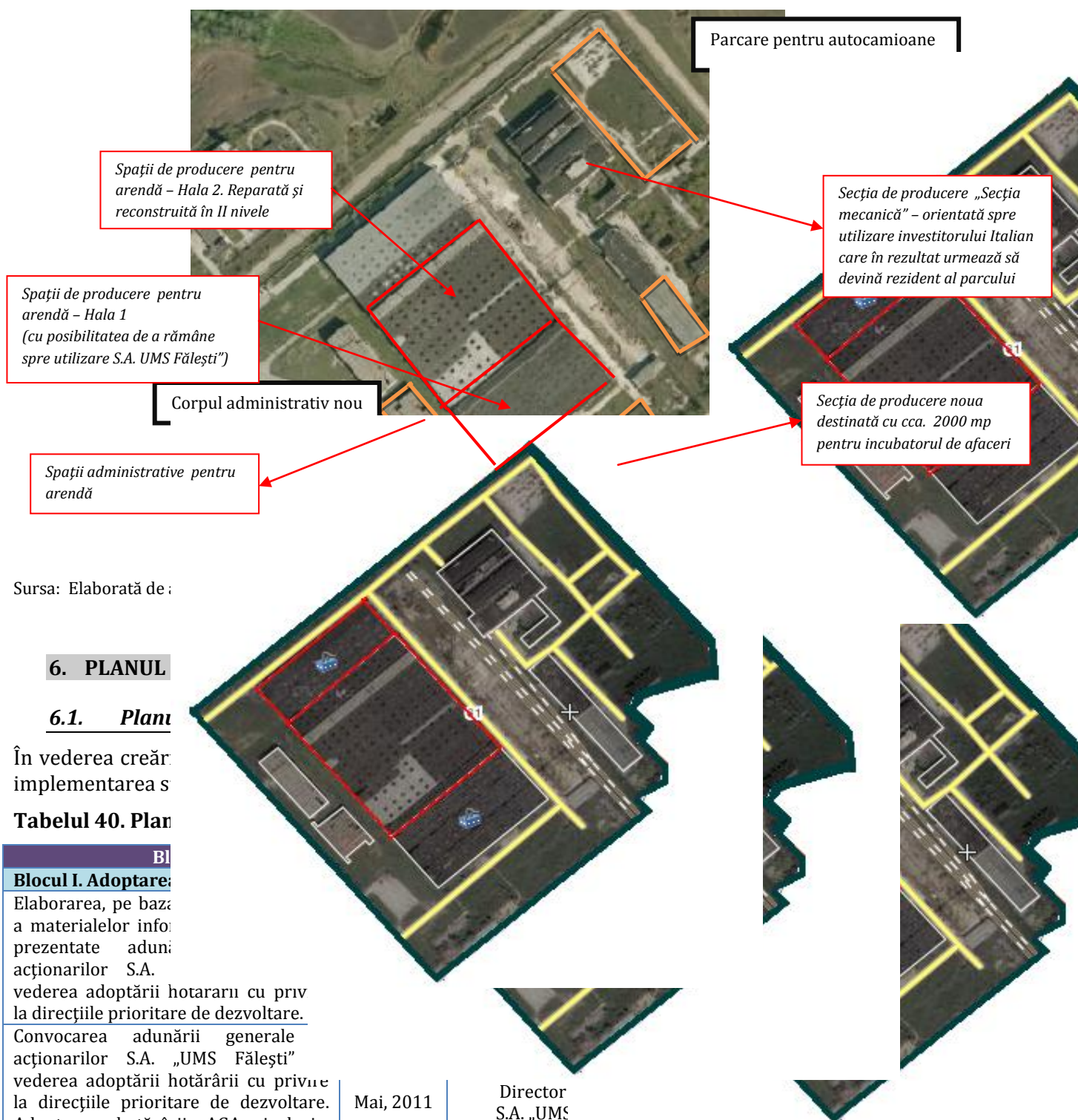
Figura 29. Model de organizare a activității parcului industrial.



Sursa: Elaborată de autor.

În conformitate cu acest tip de organizare infrastructura tehnică și de producție a parcului industrial poate fi utilizată conform schemei de mai jos.

Schema 5. Organizarea infrastructurii tehnice şi de producţie a parcului industrial.



Sursa: Elaborată de :

6. PLANUL

6.1. Plan

În vederea creării implementarea s

Tabelul 40. Plan

BL			
Blocul I. Adoptare:			
Elaborarea, pe baza a materialelor info: prezentate adun: acționarilor S.A. vederea adoptării hotărârii cu priv la direcțiile prioritare de dezvoltare.			
Convocarea adunării generale acționarilor S.A. „UMS Făleşti” vederea adoptării hotărârii cu privire la direcțiile prioritare de dezvoltare. Adoptarea hotărârii AGA, inclusiv, reorganizare internă a societății și crearea parcului industrial.	Mai, 2011	Director S.A. „UMS	
Aducerea Hotărârii la cunoștința tuturor persoanelor interesate, inclusiv autoritățile administrației publice locale.	Mai, 2011	Director General S.A. „UMS Făleşti”	Informația furnizată către actorii interesați, inclusiv publicată în mijloacele mass-media.
Inițierea procedurii de reorganizare internă a societății.	Mai-iunie, 2011	Director General, Jurist S.A. „UMS Făleşti”	Reorganizare efectuată.
Fondarea Întreprinderii mixte, cu participarea SA „UMS Făleşti” și a investitorului privat.	Mai, 2011	Directorul General al SA „UMS Făleşti”, investitorul străin	Întreprinderea creată.
Pregătirea materialelor necesare creării parcului pentru prezentare	Iunie, 2011	Directorul întreprinderii mixte nou creată	Copii a Hotărârii AGA, a documentelor de pe actele ce confirmă deținerea

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti”, oraşul Făleşti

Consiliului Local.			terenului, a extraselor de la OCT.
Depunerea cererii de creare a parcului industrial şi atribuire în arendă a terenului respectiv (S.A. „UMS Făleşti”), către Consiliul Local.	Iunie, 2011	Directorul întreprinderii mixte nou creată	Cererea şi materialele aferente depusă la Consiliul Local.
Aprobarea deciziei de creare a parcului industrial, de atribuire în arendă a terenului respectiv şi dispunerea formării Comisiei pentru crearea şi funcţionarea parcului industrial.	Iulie, 2011	Consiliul Local	Decizia Consiliului Local de aprobare a cererii şi de creare a Comisiei adoptată şi publicată în organul de presă local.
Semnarea contractului de arendă a terenului	Iulie, 2011	Directorul întreprinderii mixte nou creată şi Primarul mun. Făleşti	Contractul de locaţiune semnat, autentificat notarial şi înregistrat la OCT Făleşti
Formarea Comisiei pentru crearea parcului industrial	Iulie, 2011	Primarul localităţii	Dispoziţia de creare a Comisiei şi comisia creată.
Pregătirea materialelor necesare prezentării Ministerului Economiei.	Iulie, 2011	Directorul întreprinderii mixte nou creată	a) copiile actelor de constituire ale întreprinderii administratoare; b) copiile documentelor ce confirmă dreptul de folosinţă pentru cel puţin 30 de ani sau dreptul de proprietate asupra terenului şi clădirilor destinate creării parcului industrial; c) planul de amplasare a terenului destinat parcului industrial; d) declaraţia deţinătorului sau proprietarului terenului privind îndeplinirea condiţiilor prevăzute la art. 5 lit. a) şi b); e) avizele deţinătorilor reţelelor de utilităţi publice; f) dosarul cadastral privind modificarea destinaţiei terenului sau autorizaţia pentru construcţia obiectivului; g) acordul consiliului local în a cărui jurisdicţie se află terenul destinat parcului industrial; h) studiul de fezabilitate privind crearea parcului industrial.
Depunerea, la ME, a cererii pentru obţinerea titlului de parc industrial.	August, 2011	Directorul întreprinderii mixte nou creată	Cererea depusă şi înregistrată la ME, cu materialele aferente descrise mai sus.
Obţinerea titlului de parc industrial.	Octombrie, 2011	Ministerul Economiei	Titlul de parc industrial.
Blocul II. Planificarea activităţii şi stabilirea relaţiilor de colaborare			
Elaborarea planului de activitate.	Iunie, 2011	Administratorul Parcului Industrial	Plan elaborat.
Adoptarea planului de activitate de către Consiliul Societăţii.	Iunie, 2011	Consiliul Societăţii	Plan adoptat.
Înaintarea solicitărilor către Consiliul Local cu privire la participarea autorităţii publice locale în crearea parcului industrial.	Iulie, 2011	Administratorul Parcului Industrial	Solicitare înregistrată şi aprobată.
Elaborarea şi semnarea Acordului de Parteneriat public Local (dacă se optează pentru crearea parcului pe principii PPP).	Septembrie - octombrie, 2011	Jurist, Administratorul Parcului Industrial	Acorduri semnate.
Elaborarea procedurilor de activitate a parcului şi a principiilor de colaborare cu rezidenţii.	Septembrie - octombrie, 2011	Jurist, şefi departamente, Administratorul Parcului Industrial	Manual de proceduri elaborat şi adoptat.
Elaborarea contractelor destinate colaborării cu rezidenţii.	Iunie, 2011	Jurist	Modele contracte elaborate.
Semnarea contractelor cu rezidenţii	Octombrie, 2011 - permanent	Administratorul Parcului Industrial	Contracte semnate

Sursa: Elaborată de autor. Mai jos este prezentată expunerea schematică a planului de acţiuni juridic.

Tabelul 41. 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. „UMS Fălești” în vederea adoptării hotărârii cu privire la direcțiile prioritare de dezvoltare.						
Convocarea adunării generale a acționarilor S.A. „UMS Fălești” 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.						
Fondarea Întreprinderii mixte, cu participarea, SA „UMS Fălești” și a investitorului privat						
Pregătirea materialelor necesare creării parcului pentru prezentare Consiliului Local						
Depunerea cererii de crearea a parcului, cu materialele anexate, către Consiliul Local						
Aprobarea cererii, emiterea deciziei de formare a Comisiei pentru crearea și funcționarea parcului industrial						
Semnarea contractului de arendă 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						
Fondarea unei societăți cu răspundere limitată						
Elaborarea schemelor contractuale a relațiilor de colaborare fondator și SRL nou format						
Selectarea și aprobarea componenței nominale a managerilor SRL						
Elaborarea sarcinilor managerilor						
Blocul III						
Elaborarea planului de activitate.						
Adoptarea planului de activitate de către Consiliul Societății						
Înaintarea solicitărilor către Consiliul Local cu privire la participarea autorității publice locale în crearea parcului industrial, conform cerințelor art.7 din Legea cu privire la parcurile industriale						
Elaborarea si semnarea Acordului de Parteneriat public Local						
Elaborarea procedurilor de activitate a parcului si a principiilor de colaborare cu rezidenții						
Elaborarea contractelor destinate colaborării cu rezidenții						
Semnarea contractelor cu rezidenții						

Sursa: Elaborată de autor.

6.2. Planul operațional de acțiuni.

Activitățile necesare pentru reabilitarea construcțiilor și obiectelor, ce aparțin S.A. „UMS Fălești”:

1. Elaborarea studiului necesar 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 (5 acte preliminare necesare , inclusiv RET, art.3, 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 rețelor;
- studiul topographic;
- 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 nr.361 din 25.06.96 cu privire la asigurarea calității construcțiilor) - 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 cu privire la asigurarea calității construcțiilor);

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, incl. 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 la Hotărârea Guvernului 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 42. Plan de acţiuni pentru reabilitarea construcţiilor şi infrastructurii .

Tabelul 42. Plan de acţiuni pentru reabilitarea construcţiilor şi infrastructurii Întreprinderii Administratoare.

Nr. ord.	Activităţi	Luni							
		3	6	9	12	15	18	21	24
1	Elaborarea studiului de (pre-) fezabilitate inclusiv determinarea efectelor economice (1-2)								
2	Efectuarea expertizei tehnice şi obţinerea actelor şi acordurilor necesare pentru proiectare (3-5)								
3	Lucrări de proiectări, prospectări, controlul de autor, expertizarea acestora şi obţinerea avizelor necesare(6-12)								
4	Realizarea lucrărilor de construcţii-montaj (13-15), din care:								
4.1	- Execuţia reparaţiilor la halele de producere								
4.2	- Execuţia obiectelor noi								
4.3	Execuţia reţelelor exterioare								
4.4	- Execuţia drumurilor şi parcării								
5	Recepţia lucrărilor finalizate şi perfectarea actelor								

Sursa: Elaborată de autor.

Acţiuni de promovare şi informatizare.

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

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

Campania informaţională presupune următoarele activităţi:

- ✓ Elaborarea şi editarea unui bucllet informaţional al parcului industrial;
- ✓ Plasarea informaţiei adecvate în mass-media (publicitate în ziare, reviste, TV, radio, etc.);
- ✓ Elaborarea unei prezentări a parcului pentru beneficiari şi autorităţi;
- ✓ Prezentarea informaţiei la diferite întruniri specializate, la autorităţi locale, Ministere interesate etc.;
- ✓ Elaborarea paginii – web şi promovarea ei;
- ✓ Promovarea parcului la expoziţii specializate (ex. Fabricat în Moldova, etc.) atât în Moldova, cât şi la cele internaţionale (de ramură);
- ✓ Elaborarea unor principii de bază pentru participanţii parcului industrial (tipul de activitate, cerinţele faţă de participant, etc.);
- ✓ Livrarea informaţiei directe întreprinderilor, care ar putea fi incluse în parc.

Activităţile vor fi efectuate în mod consistent pe parcursul întregii perioade de formare a parcului industrial, până la completarea suprafeţelor disponibile a parcului cu întreprinderi-rezidente adecvate şi în cazul apariţiei necesităţii atragerii unor rezidenţi noi cu parametri specificaţi.

7. DIAGNOSTICUL INVESTIȚIONAL ŞI FINANCIAR

7.1. Estimarea volumului investiţiei necesare.

În direcţia creării parcului industrial conform concepţiei stabilite de legislaţia în vigoare, este necesar de existenţa unei infrastructuri tehnice şi de producţie optime. În rezultatul cercetării situaţiei curente per regiune şi propriu-zis pe întreprinderea în baza căreia se analizează crearea parcului industria,

premizele nu permit implementarea ideii de proiect. În acest sens, s-a identificat necesitatea de alocare a resurselor investiţionale pentru reabilitarea situaţiei.

Totodată, resursele investiţionale ce urmează a fi alocate pentru crearea parcului investiţional trebuie să fie şi generatoare de venituri în măsura în care să asigure recuperarea investiţiei prin obţinerea de valoare adăugată.

Din datele prezentate în capitolul 2 al studiului se constată că Întreprinderea S.A. „UMS Făleşti” dispune de un set vast de imobile dar şi utilaje aflate într-o stare rea sau deplorabilă.

Pornind de la premisele conform cărora din total suprafaţa întreprinderii de 13,2 ha construcţiile reprezintă o suprafaţă de aproximativ 8,0 ha, inclusiv aleile de acces şi calea ferată cu depozit deschis repartizarea acestora face referire la :

- a. Hala principală de producere activă – 11 907 m²,
- b. Hala principală de producere nefinisată – 22 491 m²,
- c. Forjeria şi turnătoria – 3 872 m²,
- d. Depozitul de produse finite – 1 803 m²,
- e. Corpul administrativ avariata – 1 130 m²,
- f. Cantina neterminată – 1 583 m²,
- g. Depozit nefinalizat – 432 m².
- h. Garajul – 453 m².

Pentru identificarea necesarului de investiţi, în primă instanţă s-au delimitat natura lucrărilor care va necesita a fi realizate (vezi Schema 5).

Ca urmare investiţiile necesare pentru ameliorarea situaţiei la întreprindere se pot diviza în patru categorii:

- ✓ Investiţii pentru lucrări de reparaţie capitală;
- ✓ Investiţii pentru realizarea reţelelor inginereşti;
- ✓ Investiţii pentru drumuri şi parcare;
- ✓ Investiţii pentru obiecte noi.

Reieşind din aceste divizări urmează de evaluat următoarele lucrări cu cantitatea respectivă:

- ✓ Lucrări de reparaţie capitală la spaţii active – 17 565 m²;
- ✓ Lucrări de reparaţie capitală la spaţii neactive – 22 491 m²(2 nivele);
- ✓ Drumuri şi parări - 15 000 m²;
- ✓ Reţele inginereşti exterioare:
 - De alimentare cu apă – 2,2 km;
 - De canalizare – 1,8 km;
 - De gazificare naturală – 1,5 km;
 - Electrice – 2,5 km.
- ✓ Obiecte noi:
 - Corpul administrativ – 1 500 m²(clădire cu 3 nivele câte 500 m²);
 - Depozite şi spaţii de producere – 12 500 m²;
 - Cazangeria – 500 m².

Investiţiile în crearea infrastructurii tehnice şi de producţie pentru crearea Parcului Industrial ating valoarea de 321 272 000 lei.

Tabelul 43. Valoarea estimativă a lucrărilor generale de construcţii şi a reţelelor inginereşti interioare şi exterioare necesare de efectuat pentru reabilitarea procesului de producţie al întreprinderii S.A. “UMS Făleşti”.

Nr.	Denumirea obiectivului	Suprafaţa Totală, m ²	Costul estimativ a lucrărilor la 1 m ² de suprafaţă,	Total, mii lei
-----	------------------------	----------------------------------	---	----------------

mii lei

1	Lucrări de reparație capitală la spații active	17 565		
	Lucrări de construcție		1 920	33 724,80
	Rețele ingineresti		1 120	19 672,80
	Total cheltuieli		3 040	53 397,60
2	Lucrări de reparație capitală la spații neactive	22 491		
	Lucrări de construcție		3 878	87 220,10
	Rețele ingineresti		1 072	24 110,35
	Total cheltuieli		4 950	111 330,45
3	Construcții ce necesită demolare	3 613		
	Lucrări de construcție		1 440	5 202,72
	Total cheltuieli		1 440	5 202,72
4	Construcții noi - birouri, cu sală de conferințe și cantină	1 500		
	Lucrări de construcție		6 885	10 327,50
	Rețele ingineresti		1 616	2 424,00
	Total cheltuieli		8 501	12 751,50
5	Construcții noi - cazangeria, depozite și spații de producere	13 000		
	Lucrări de construcție		6 985	90 805,00
	Rețele ingineresti		1 016	13 208,00
	Total cheltuieli		8 001	104 013,00
6	Construcția rețelelor exterioare de alimentare cu apă, canalizare, gazificare, energie electrică în punctele principale de racordare			
	Construcția rețelelor de apă, km	2,20	280	616,000
	Construcția rețelelor de canalizare, km	1,80	220	396,000
	Construcția rețelelor de alimentare cu gaz, km	1,50	280	420,000
	Reparația capitală rețelelor de alimentare cu energie electrică, km	2,50	145	362,500
	Total cheltuieli			1 794,500
7	Drumuri și parcuri	15 000		
	Realizarea îmbrăcămintei rutiere, inclusiv lucrărilor auxiliare		0,55	
	Total cheltuieli		0,55	8 250,00
	TOTAL PE OBIECTIV	296 740		
	din care:			
	Total lucrări de construcție pe obiectiv			227 280,12
	Total drumuri și parcuri			8 250,00
	Total rețele ingineresti interioare pe obiectiv			59 415,15
	Total rețele ingineresti exterioare pe obiectiv			1 794,500
	Total alte lucrări conform devizului			24 532

Sursa: Elaborată de autor.

Devizul general de construcție este prezentat în Anexa 1.

În ceea ce privește identificarea surselor de finanțare, la etapa de determinare a structurii investițiilor necesare pentru crearea parcului industrial s-au delimitat doar după sursa de destinație – proprie sau atrasă.

Tabelul 44. Structura investiției.

Articole de investiție	Suprafața, m.p.	Total Investiții	Resurse	
			Proprii	Atrase

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti”, oraşul Făleşti

		MDL	MDL	MDL
Lucrări de reparație capitală la spații active:	17 565	53 397 600		53 397 600
<i>lucrări de construcție</i>		33 724 800		33 724 800
<i>rețele ingineresti</i>		19 672 800		19 672 800
Lucrări de reparație capitală la spații neactive	22 491	111 330 450		111 330 450
<i>lucrări de construcție</i>	<i>în două nivele</i>	87 220 100		87 220 100
<i>rețele ingineresti</i>		24 110 350		24 110 350
Construcții ce necesită demolare	3 613	5 202 720		5 202 720
Construcții noi - birouri, cu sală de conferințe și cantină	1 500	12 751 500		12 751 500
<i>lucrări de construcție</i>		10 327 500		10 327 500
<i>rețele ingineresti</i>		2 424 000		2 424 000
Construcții noi - cazangeria, depozite și spații de producere	13 000	104 013 000		104 013 000
<i>lucrări de construcție</i>		90 805 000		90 805 000
<i>rețele ingineresti</i>		13 208 000		13 208 000
Construcția rețelelor exterioare de alimentare cu apă, canalizare, gazificare, energie electrică în punctele principale de racordare		1 794 500		1 794 500
Drumuri și parcuri	15 000	8 250 000		8 250 000
Alte cheltuieli conform devizului		24 532 230	24 532 230	
Total, suma	73 169	321 272 000 lei	24 532 230 lei	296 739 770 lei
Total, %		100%	8%	92%

Sursa: Elaborată de autor.

Plasarea resurselor financiare cu scop de investiții în vederea dezvoltării producției industriale reprezintă un punct strategic de creștere economică per ansamblul țării. Prin demararea activității profitabile a unui Parc Industrial se contribuie direct la formarea unui sector industrial în economia țării capabil să devină un segment sustenabil a produsului intern brut prin dezvoltarea producției orientate spre export, în mare parte. În același timp, aceste investiții necesită a fi susținute de cheltuieli suplimentare în crearea utilităților interne și externe ale parcului industrial.

Costurile de execuție cumulative al acestor lucrări de îmbunătățire al stării clădirilor și construcțiilor a fost realizată cu luarea în considerație al celor menționate mai sus (vezi tabelul anterior).

O bună parte din cheltuielilor investiționale au fost orientate către demolarea construcțiilor în stare deplorabilă și construcția de noi edificii cu destinație administrativă, de producere, depozitare dar și locuri de parcare, drumuri interne, cazangerie, etc.

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.

7.2. Planul financiar.

7.2.1. Prognoza veniturilor Întreprinderii administratoare.

Scenariul optim ales pentru dezvoltarea Parcului Industrial implică efecte directe asupra Întreprinderii administratoare prin înregistrarea veniturilor din tipurile de servicii prestate delimitate prin aceiași opțiuni optime de activitate.

Prin urmare, în rezultatul implementării proiectului și demarării activității Parcului Industrial, sursele principale de venituri ale Întreprinderii administratoare fac referire la:

1. Înregistrarea veniturilor din darea în locațiune a spațiilor de producere, depozitare, parcare, etc.;
2. Înregistrarea veniturilor din prestarea serviciilor suplimentare: consultanță, etc.

În ceea ce privește activitatea orientată către darea în locațiune a spațiilor de producere, prognoza veniturilor aferente a fost realizată luată fiind în calcul posibilitatea acordării facilității prevăzută la alin. lit. e), art.(1) al Legii nr. 182 din 15.07.2010 *cu privire la parcurile industriale*. În acest sens, a fost calculat inițial prețul pentru chiria celor trei tipuri de spații menționate mai sus în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2010, nr. 133 – XVIII din 23.12.2009, Anexa 8 cu aplicarea ulterioară a unui coeficient de reducere de până la 30% (vezi tabelul de mai jos. Anexa 3).

Aplicarea coeficientului de reducere de până la 30% conform punctului (e) al legii nr. 182 din 15.07.2010 *cu privire la parcurile industriale* implică în final o abordarea pesimistă a prognozei financiare a activității parcului industrial. În cazul neaplicării, rezultatele financiare vor înregistra valori considerabil majore.

Tipul de activitate	Suprafața, m2	$Pai = Tb \times (1 + K1 + K2 + K3) \times K4 \times S,$	Tb	K1	K2	K3	K4	S,	Reducerea aplicată conform legislației*
I. Producere, depozitare, parcare:	88 047 m2								
Producere, depozitare	82 675 m2	480 lei/m2	127,40	0,45	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
Forjerie și turnătorie	3 872 m2	489 lei/m2	127,40	0,50	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
Drumuri și parcare	1 500 m2	489 lei/m2	127,40	0,50	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
II. Spațiu administrativ	1 500 m2	669 lei	127,40	0,50	0,50	1,50	1,50	1,00	30%

Din suprafața totală a spațiului orientat pentru desfășurarea activităților operaționale ale parcului (vezi Anexa 1) pentru oferirea în locațiune vor fi destinați cca. **88 047 m² de spațiu de producere inclusiv spații de depozitare și administrativ va fi orientat către crearea Incubatorului de Afaceri pe teritoriul Parcului.**

În ceea ce privește darea în locațiune a spațiilor, activitatea Întreprinderii Administratoare este divizată pe categorii:

- a) Spații de producere, depozitare care reprezintă construcții încorporate sau anexate – 82 675 m²;
- b) Spații de producere – construcții separate – 3 872 m²;
- c) Drumuri parcare - construcții separate – 1 500 m²;
- d) Spațiu administrativ – 1 500 m²;

Prin urmare, valoarea, structura veniturilor prognozate din activitatea parcului industrial sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Tabelul 45. Venituri prognozate pentru Întreprinderea Administratoare, mii lei (inclusiv TVA).

Perioada de prognoză: Anul I - XII

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1. Venituri din prestarea serviciilor de bază												
Locațiunea spațiilor de:	31 713 031	33 298 683	34 963 617	36 711 798	38 547 388	40 474 757	42 498 495	44 623 420	46 854 591	49 197 320	51 657 186	54 240 045
<i>Producere, depozitare</i>	29 741 980	31 229 079	32 790 533	34 430 059	36 151 562	37 959 141	39 857 098	41 849 952	43 942 450	46 139 573	48 446 551	50 868 879
<i>Forjeria și turnătoria</i>	1 420 683	1 491 717	1 566 303	1 644 618	1 726 849	1 813 192	1 903 851	1 999 044	2 098 996	2 203 946	2 314 143	2 429 851
<i>Drumuri și parcare</i>	550 368	577 886	606 781	637 120	668 976	702 425	737 546	774 423	813 144	853 801	896 491	941 316
Locațiunea spațiilor administrative	702 293	737 407	774 277	812 991	853 641	896 323	941 139	988 196	1 037 606	1 089 486	1 143 960	1 201 159
subtotal	32 415 324	34 036 090	35 737 894	37 524 789	39 401 028	41 371 080	43 439 634	45 611 616	47 892 196	50 286 806	52 801 147	55 441 204
2. Venituri din prestarea serviciilor suplimentare												
Asistență / Consultanță	760 000	798 000	837 900	879 795	923 785	969 974	1 018 473	1 069 396	1 122 866	1 179 009	1 237 960	1 299 858
subtotal	760 000	798 000	837 900	879 795	923 785	969 974	1 018 473	1 069 396	1 122 866	1 179 009	1 237 960	1 299 858
Total Venituri Operaționale	33 175 324	34 834 090	36 575 794	38 404 584	40 324 813	42 341 054	44 458 107	46 681 012	49 015 063	51 465 816	54 039 106	56 741 062

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1. Venituri din prestarea serviciilor de bază													
Locațiunea spațiilor de:	56 952 048	59 799 650	62 789 632	65 929 114	69 225 570	72 686 848	76 321 191	80 137 250	84 144 113	88 351 318	92 768 884	97 407 329	102 277 695
<i>Producere, depozitare</i>	53 412 323	56 082 939	58 887 086	61 831 440	64 923 012	68 169 163	71 577 621	75 156 502	78 914 327	82 860 043	87 003 045	91 353 198	95 920 858
<i>Forjeria și turnătoria</i>	2 551 343	2 678 910	2 812 856	2 953 498	3 101 173	3 256 232	3 419 044	3 589 996	3 769 496	3 957 970	4 155 869	4 363 662	4 581 846
<i>Drumuri și parcare</i>	988 382	1 037 801	1 089 691	1 144 176	1 201 384	1 261 454	1 324 526	1 390 753	1 460 290	1 533 305	1 609 970	1 690 468	1 774 992
Locațiunea spațiilor administrative	1 261 216	1 324 277	1 390 491	1 460 016	1 533 016	1 609 667	1 690 151	1 774 658	1 863 391	1 956 561	2 054 389	2 157 108	2 264 964
subtotal	58 213 264	61 123 927	64 180 124	67 389 130	70 758 586	74 296 516	78 011 341	81 911 908	86 007 504	90 307 879	94 823 273	99 564 437	104 542 658
2. Venituri din prestarea serviciilor suplimentare													
Asistență / Consultanță	1 364 851	1 433 093	1 504 748	1 579 985	1 658 985	1 741 934	1 829 031	1 920 482	2 016 506	2 117 332	2 223 198	2 334 358	2 451 076
subtotal	1 364 851	1 433 093	1 504 748	1 579 985	1 658 985	1 741 934	1 829 031	1 920 482	2 016 506	2 117 332	2 223 198	2 334 358	2 451 076
Total Venituri Operaționale	59 578 115	62 557 021	65 684 872	68 969 115	72 417 571	76 038 449	79 840 372	83 832 391	88 024 010	92 425 211	97 046 471	101 898 795	106 993 734

Sursa: Elaborată de autor.

Pentru primul an de activitate se prognozează un grad de ocupare de 100% din considerentele perioadei de cca. 48 luni de realizare a investițiilor în infrastructura tehnică și de producție – perioadă suficientă pentru Întreprinderea Administratoare de a identifica și selecta întreprinderile rezidente.

Astfel, la finele primului an de activitate, darea în locațiune a imobilelor de producere și a spațiilor aferente activității (depozite, parcări, etc.) va înregistra ca sursă de venit valoarea de 32,42 milioane lei. Ultimul an de prognoză desemnează o creștere de cca.3 ori înregistrându-se 104,50 milioane lei vânzări.

2. Veniturile din prestarea serviciilor suplimentare (de consultanță).

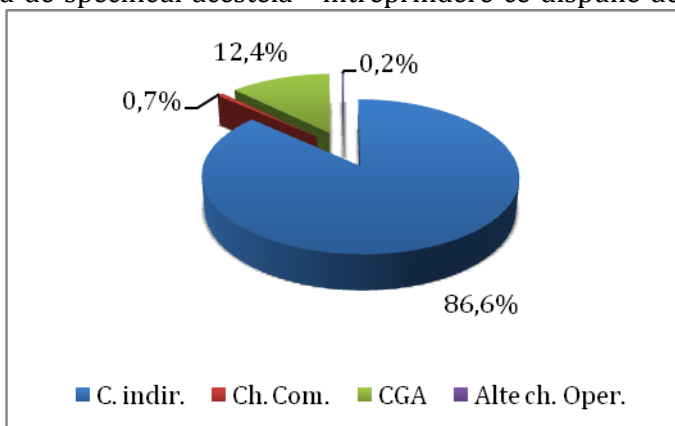
Veniturile din activitatea Întreprinderii Administratoare pe segmentul de consultanță se axează, ca categorie de clienți, preponderent rezidenților parcului industrial. Aceste servicii sunt orientate spre servicii de consultanță tehnică, servicii de contabilitate, diverse servicii juridice sau alte asemenea. O prognoză pesimistă a acestora ar indica un volum al vânzărilor de cca. 760 mii lei anual care va atinge valoarea de 2,5 milioane lei la finele anului al 14-lea de prognoză.

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.

Spațiile disponibile fiind date în locațiune, nu sunt pasibile de cheltuieli suplimentare, valoarea calculată ca cheltuieli este reprezentată de uzura fizică și morală acumulată. În acest sens, edificiile noi construite sau cele reparate în complex cu utilajul existent delimitează un termen de utilizare de cca. 40 ani, ceea ce explică și faptul că **consumurile indirecte** dețin ponderea majoritară de 86,6% din total ieșiri (vezi anexa 5).



Alte cheltuieli suportate de întreprindere se referă la **cheltuielile de promovare** și **atrager**e a noilor rezidenți, sume ce se ridică anual la 80-258 mii lei, ceea ce ar reflecta o pondere de 0,7% din totalul acestora.

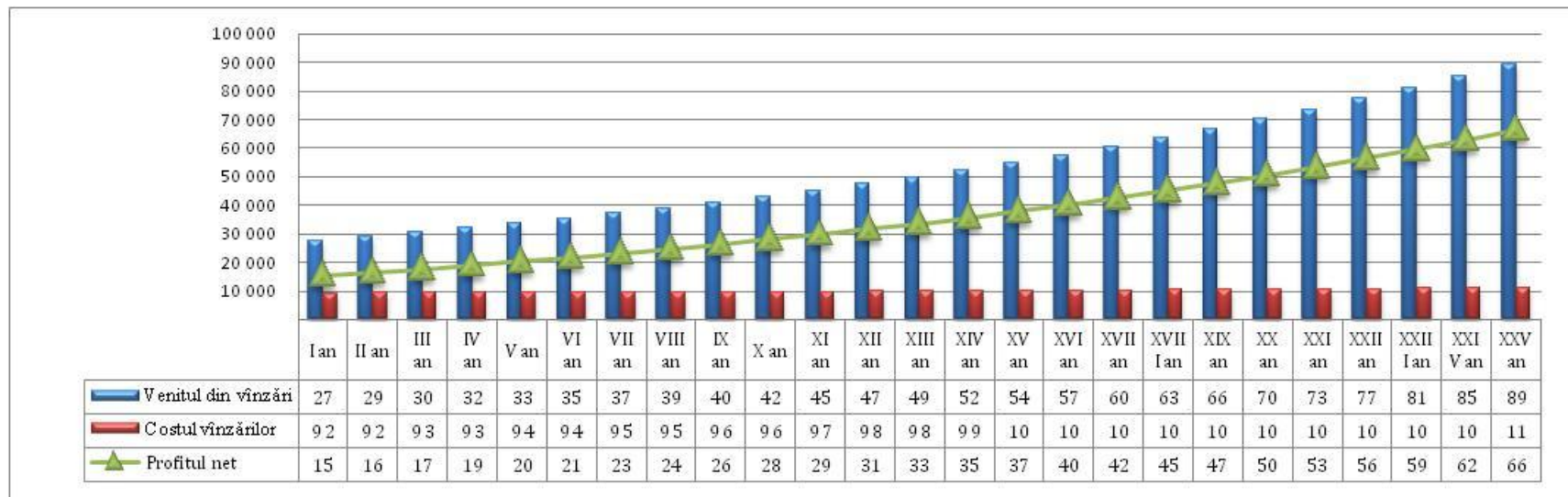
Cheltuielile ce țin de aparatul administrativ sunt a doua componentă ca mărime, deși comparativ au o pondere de 12,5%. Întreprinderea Administratoare fiind o întreprindere de gestiune a activelor nu posedă categorii de cheltuieli ce țin de o activitate de producere, cea mai mare parte din acestea se axează pe remunerarea personalului, preponderent reflectat la personal administrativ, sau cheltuieli de întreținere a acestuia. Astfel, din volumul total al acestor cheltuieli 78% 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 Întreprinderii Administratoare pe perioada de prognoză, sunt marcate de două direcții de activitate – darea în locațiune a spațiilor de producere și a activelor aferente precum și prestarea serviciilor suplimentare, în mare parte de consultanță în diverse domenii. În acest sens menționăm că demararea activității parcului industrial după scenariul identificat ca optim va contribui esențial la o majorare evidentă a veniturilor nete și a celorlalte rezultate financiare pe parcursul perioadei de prognoză.

Datele reprezentate în figura de mai jos reflectă o situație favorabilă.

Figura 30. Dinamica rezultatelor financiare ale Întreprinderii administratoare.



Sursa: Elaborată de autor.

După cum se vede, veniturile Întreprinderii Administratoare au trend perpetuu de creștere comparativ cu o majorare mai lentă a costurilor înregistrate. În consecință profitul net trasează un ritm de creștere stabil și dinamic spre finele perioadei de prognoză față de primul an.

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. Ținând cont de faptul că activitatea Întreprinderii Administratoare este orientată spre oferirea serviciilor de chirie a spațiilor disponibile, toate cheltuielile ce țin de consumul de energie electrică, personal și altele sunt transmise persoanelor ce arendează. 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 15 milioane lei în anul I de prognoză și peste 66 milioane lei în anul al 25-lea de prognoză.

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

Tabelul 46. Previziunea rezultatelor financiare pe perioada de prognoză, mii lei.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

Descifrarea rezultatelor financiare	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Profit brut	18 482	19 826	21 238	22 721	24 278	25 913	27 629	29 431	31 323	33 310	35 397	37 587
Rezultat activitatea operațională	17 093	18 369	19 708	21 114	22 590	24 140	25 768	27 477	29 272	31 156	33 135	35 212
Rezultat activitatea investiții												
Rezultat activitatea financiară												
Rezultate din activitatea economico-financiară	17 093	18 369	19 708	21 114	22 590	24 140	25 768	27 477	29 272	31 156	33 135	35 212
Impozit pe profit	1 709	1 837	1 971	2 111	2 259	2 414	2 577	2 748	2 927	3 116	3 313	3 521
Profit net	15 384	16 532	17 737	19 002	20 331	21 726	23 191	24 730	26 345	28 041	29 821	31 691

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

Descifrarea rezultatelor financiare	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Profit brut	39 887	42 302	44 838	47 508	50 304	53 240	56 323	59 560	62 959	66 527	70 274	74 209	78 340
Rezultat activitatea operațională	37 394	39 684	42 089	44 622	47 273	50 058	52 981	56 051	59 275	62 659	66 213	69 944	73 862
Rezultat activitatea investiții													
Rezultat activitatea financiară													
Rezultate din activitatea economico-financiară	37 394	39 684	42 089	44 622	47 273	50 058	52 981	56 051	59 275	62 659	66 213	69 944	73 862
Impozit pe profit	3 739	3 968	4 209	4 462	4 727	5 006	5 298	5 605	5 927	6 266	6 621	6 994	7 386
Profit net	33 654	35 716	37 880	40 159	42 546	45 052	47 683	50 446	53 347	56 393	59 591	62 950	66 476

Sursa: Elaborată de autor.

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 ori în cei 25 ani de activitate prognozați.

Rezultatul operațional al Întreprinderii Administrative care se majorează și el evident de peste 4 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 situații 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 I de prognoză. 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 celor 25 ani de prognoză denotă o gestiune corectă a creanțelor comerciale capabilă să acopere plățile aferente rambursării împrumuturilor prognozate.

În tabelul de mai jos este reprezentat rezumativ intrările și ieșirile de mijloace bănești.

Datele prezentate în tabelul de mai sus reflectă o situație favorabilă activității Întreprinderii Administratoare, 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 finanțărilor este dat de faptul că în perioada investițională (cca. 24 luni înaintea demarării propriu-zise a activității parcului), investițiile în demolarea edificiilor în stare deplorabilă, repararea imobilelor, construcția de clădiri noi și a infrastructurii aferente vor fi suportate în proporție de 8 % de Întreprinderea administratoare.

Pentru al II-lea an investițional, suportarea cheltuielilor de reparare, construcție a edificiilor noi precum și a infrastructurii de utilități este prognozată a se realiza din contul atragerii de resurse externe de finanțare, fie din fonduri de investiții internaționale, fie din împrumuturi externe facilitate pentru Guvern sau și din Proiectele Transfrontaliere, etc. În același timp, în fluxul privind mijloacele bănești, începând cu primul an de activitate al parcului industrial au fost prognozate rambursarea sumelor atrase de finanțare.

Din moment ce veniturile generate sunt suficiente, iar acoperirii 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.

Astfel, începând cu primul an de prognoză a activității propriu-zise a fost luat în calcul și suportarea achitării impozitului pe venit.

Totodată, în strictă conformitate cu rezultatele financiare pozitive ale întreprinderii, începând cu primul an de prognoză, Întreprinderea preconizează achitarea de dividende în sumă de 40% din profitul anual obținut (*pentru varianta pesimistă de prognoză*), fapt pentru care investițiile efectuate de investitorul ales ulterior vor fi recuperate într-un interval de cca. 24,8 ani de zile (*referire la Anexa 9*).

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.

Tabelul 47. Dinamica fluxului de mijloace bănești, mii lei.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Activitatea operațională												
1. Total încasări de MB	31 517	34 751	36 447	42 154	40 229	42 240	44 352	46 570	48 898	51 343	53 910	56 606
încasări din vânzări	30 795	32 334	33 909	39 401	37 431	39 303	41 268	43 331	45 498	47 772	50 161	52 669
2. Total plăți ale MB	722	758	796	924	878	921	968	1 016	1 067	1 120	1 176	1 235
- plăți furnizorilor și antreprenorilor	9 108	9 876	10 402	11 612	11 564	12 181	12 832	13 514	14 233	14 988	15 781	16 615
- plata impozitului pe venit	1 069	1 116	1 168	1 227	1 289	1 350	1 418	1 486	1 562	1 642	1 726	1 815
Fluxul net din activitatea operațională	1 709	1 837	1 971	2 111	2 259	2 414	2 577	2 748	2 927	3 116	3 313	3 521
Activitatea de investiții	22 409	24 875	26 045	30 541	28 665	30 060	31 520	33 056	34 666	36 355	38 129	39 991
4. Total încasări ale MB												
- încasări din ieșirea ATL												
5. Total plăți ale MB												
- plăți privind procurarea ATL												
6. Fluxul net din activitatea de investiții												
Activitatea financiară												
7. Total încasări ale MB												
- încasări privind creditele și împrumuturile												
- încasări din emisiunea acțiunilor proprii												
8. Total plăți												
- plăți privind creditele și împrumuturile	11 154	12 613	14 095	15 601	17 132	18 691	20 277	21 892	23 538	25 216	26 929	28 676
- plata dividendelor	5 000	6 000	7 000	8 000	9 000	10 000	11 000	12 000	13 000	14 000	15 000	16 000
9. Fluxul net din activitatea financiară	6 154	6 613	7 095	7 601	8 132	8 691	9 277	9 892	10 538	11 216	11 929	12 676
10. Fluxul Net Total	(11 154)	(12 613)	(14 095)	(15 601)	(17 132)	(18 691)	(20 277)	(21 892)	(23 538)	(25 216)	(26 929)	(28 676)
Diferențe de curs valutar	11 255	12 262	11 950	14 940	11 533	11 369	11 244	11 164	11 128	11 139	11 201	11 315
Soldul mijloacelor bănești la începutul perioadei												
Soldul mijloacelor bănești la finele perioadei		11 255	23 517	35 467	50 407	61 940	73 309	84 553	95 717	106 844	117 983	129 184

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Activitatea operațională													
1. Total încasări de MB	62 408	65 528	68 805	72 245	75 857	79 650	83 633	87 814	92 205	96 815	101 656	106 739	62 408
- încasări din vânzări	58 068	60 971	64 020	67 221	70 582	74 111	77 816	81 707	85 792	90 082	94 586	99 316	58 068
2. Total plăți ale MB	1 361	1 430	1 501	1 576	1 655	1 738	1 824	1 916	2 011	2 112	2 218	2 329	1 361
- plăți furnizorilor și antreprenorilor	18 398	19 360	20 364	21 425	22 538	23 707	24 934	26 223	27 576	28 997	30 489	32 056	18 398
- plata impozitului pe venit	1 994	2 093	2 191	2 300	2 415	2 536	2 663	2 796	2 936	3 083	3 237	3 398	1 994
Fluxul net din activitatea operațională	3 968	4 209	4 462	4 727	5 006	5 298	5 605	5 927	6 266	6 621	6 994	7 386	3 968
Activitatea de investiții	44 010	46 169	48 441	50 821	53 320	55 943	58 699	61 591	64 629	67 818	71 167	74 683	44 010
4. Total încasări ale MB													
- încasări din ieșirea ATL													
5. Total plăți ale MB													
- plăți privind procurarea ATL													
6. Fluxul net din activitatea de investiții													
Activitatea financiară													
7. Total încasări ale MB													
- încasări privind creditele și împrumuturile													
- încasări din emisiunea acțiunilor proprii													
8. Total plăți													
- plăți privind creditele și împrumuturile	32 286	34 152	36 064	42 018	48 021	54 073	26 918	21 339	22 557	23 837	25 180	26 590	32 286
- plata dividendelor	18 000	19 000	20 000	25 000	30 000	35 000	6 740						18 000
9. Fluxul net din activitatea financiară	14 286	15 152	16 064	17 018	18 021	19 073	20 178	21 339	22 557	23 837	25 180	26 590	14 286
10. Fluxul Net Total	(32 286)	(34 152)	(36 064)	(42 018)	(48 021)	(54 073)	(26 918)	(21 339)	(22 557)	(23 837)	(25 180)	(26 590)	(32 286)
Diferențe de curs valutar	11 724	12 017	12 377	8 802	5 299	1 870	31 780	40 253	42 072	43 982	45 987	48 093	11 724
Soldul mijloacelor bănești la începutul perioadei													
Soldul mijloacelor bănești la finele perioadei	151 989	163 713	175 729	188 106	196 909	202 207	204 077	235 858	276 110	318 182	362 164	408 151	151 989

Sursa: Elaborată de autor.

7.2.5. Prognoza bilanțului contabil.

Analiza structurii bilanțului contabil al Întreprinderii Administratoare în perioada de prognoză a activității parcului industrial reflectă o situație favorabilă, ceea ce permite realizarea unei activități economico – financiare profitabile. În tabelul de mai jos este prezentată dinamica bilanțului contabil (vezi Anexa 9.).

Pe parcursul desfășurării activității, Întreprinderea administratoare a parcului industrial 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 spațiilor noi destinate bunei desfășurări a activității de producere, patrimoniul se majorează de la 355,7 milioane lei în I an de prognoză la 955,2 milioane lei în al 25 -lea an de prognoză, ceea ce reflectă o majorare de cca. 2,6 ori (anul XXV comparativ cu anul I).

I. Analiza activelor.

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

Pentru perioada I an - XXV an, principalele modificări în structura patrimoniului întreprinderii se prezintă a fi:

- Investițiile în active pe termen lung efectuate pe parcursul perioadei I an - XXV an 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 precum și acumularea de creanțe la finele anului de gestiune ca urmare a unei activități desfășurate.

II. Analiza pasivelor.

❖ *Capitalul propriu.*

În rezultatul investițiilor efectuate din contul resurselor proprii ale Întreprinderii administratoare valoarea capitalului statutar se identifică până la 48,5 mln. lei, care include valoarea mijloacelor fixe curente a întreprinderii precum și valoarea investițiilor în parcul industrial suportate din resurse proprii. 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 954 mln. lei în anul al XXV-lea a capitalului propriu sau 99% din valoarea totală a surselor de finanțare a activelor.

❖ *Împrumuturi pe termen lung.*

După cum am menționat, investițiile efectuate de întreprindere în **anul I - 2** se preconizează a fi efectuate de către Întreprinderea Administratoare cu posibilități de atragere a surselor externe fie prin diverse proiecte regionale. În acest sens, spre finele I-lui an de prognoză valoarea totală a resurselor atrase se preconizează a fi de cca. 297 milioane lei, ceea ce ar constitui 82 % din valoarea surselor de finanțare totale. Din considerentele specificului de activitate al parcului industrial, împrumuturile necesită a fi atrase pe o perioadă medie de 10-15 ani, fapt pentru care dinamica împrumuturilor respective are un trend descrescător pentru cei 25 ani de prognoză și dispăre complet prin rambursare totală în anul XX de prognoză odată cu achitarea ultimei tranșe.

Tabelul 48. Dinamica bilanțului contabil, mii lei.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

<i>Indicatori, lei</i>	<i>I an</i>	<i>II an</i>	<i>III an</i>	<i>IV an</i>	<i>V an</i>	<i>VI an</i>	<i>VII an</i>	<i>VIII an</i>	<i>IX an</i>	<i>X an</i>	<i>XI an</i>	<i>XII an</i>
Total Active	355 672	366 214	376 959	387 965	399 300	411 036	423 232	435 969	449 319	463 364	478 190	493 885
Active pe Termen Lung	336 799	328 384	319 969	311 555	303 140	294 726	286 311	277 897	269 482	261 067	252 653	244 238
- mijloace fixe	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213
Active pe Termen Scurt	18 873	37 830	56 989	76 410	96 160	116 310	136 921	158 073	179 837	202 296	225 537	249 647
- creanțe pe termen scurt	7 618	14 312	21 522	26 003	34 220	43 001	52 368	62 356	72 993	84 314	96 354	109 149
- mijloace bănești	11 255	23 517	35 467	50 407	61 940	73 309	84 553	95 717	106 844	117 983	129 184	140 498
Total Pasive	355 672	366 214	376 959	387 965	399 300	411 036	423 232	435 969	449 319	463 364	478 190	493 885
Capitalul Propriu	63 857	80 389	98 126	117 128	137 459	159 186	182 377	207 107	233 451	261 492	291 313	323 004
- capital statutar	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473
- profit nerepartizat	15 384	31 915	49 652	68 655	88 986	110 712	133 904	158 633	184 978	213 019	242 840	274 531
Datorii pe Termen Lung	291 740	285 740	278 740	270 740	261 740	251 740	240 740	228 740	215 740	201 740	186 740	170 740
- împrumuturi pe TL	291 740	285 740	278 740	270 740	261 740	251 740	240 740	228 740	215 740	201 740	186 740	170 740
Datorii pe Termen Scurt	75	85	93	97	101	110	115	123	128	132	137	141
- datorii privind facturile comerciale	75	85	93	97	101	110	115	123	128	132	137	141

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

<i>Indicatori, lei</i>	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Total Active	510 550	528 277	547 165	567 333	584 888	599 950	612 643	656 360	709 718	766 122	825 726	888 688	955 177
Active pe Termen Lung	235 824	227 409	218 995	210 580	202 165	193 751	185 336	176 922	168 507	160 093	151 678	143 263	134 849
- mijloace fixe	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213	345 213
Active pe Termen Scurt	274 727	300 868	328 171	356 753	382 723	406 199	427 307	479 438	541 211	606 030	674 048	745 425	820 328
- creanțe pe termen scurt	122 738	137 155	152 441	168 647	185 814	203 992	223 229	243 580	265 100	287 848	311 884	337 274	364 084
- mijloace bănești	151 989	163 713	175 729	188 106	196 909	202 207	204 077	235 858	276 110	318 182	362 164	408 151	456 244
Total Pasive	510 550	528 277	547 165	567 333	584 888	599 950	612 643	656 360	709 718	766 122	825 726	888 688	955 177
Capitalul Propriu	356 659	392 374	430 254	470 414	512 960	558 012	605 695	656 141	709 488	765 881	825 473	888 422	954 898
- capital statutar	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473	48 473
- profit nerepartizat	308 185	343 901	381 781	421 940	464 487	509 539	557 222	607 668	661 015	717 408	777 000	839 949	906 425
Datorii pe Termen Lung	153 740	135 740	116 740	96 740	71 740	41 740	6 740						
- împrumuturi pe TL	153 740	135 740	116 740	96 740	71 740	41 740	6 740						
Datorii pe Termen Scurt	152	163	171	180	189	198	208	218	229	241	253	266	279
- datorii privind facturile comerciale	152	163	171	180	189	198	208	218	229	241	253	266	279

Sursa: Elaborată de autor.

Tabelul 49. Structura patrimoniului pe perioada de prognoză.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

<i>Indicatori, lei</i>	<i>I an</i>	<i>II an</i>	<i>III an</i>	<i>IV an</i>	<i>V an</i>	<i>VI an</i>	<i>VII an</i>	<i>VIII an</i>	<i>IX an</i>	<i>X an</i>	<i>XI an</i>	<i>XII an</i>
Total Active	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Active pe Termen Lung	94,69%	89,67%	84,88%	80,30%	75,92%	71,70%	67,65%	63,74%	59,98%	56,34%	52,84%	49,45%
- mijloace fixe	97,06%	94,27%	91,58%	88,98%	86,45%	83,99%	81,57%	79,18%	76,83%	74,50%	72,19%	69,90%
Active pe Termen Scurt	5,31%	10,33%	15,12%	19,70%	24,08%	28,30%	32,35%	36,26%	40,02%	43,66%	47,16%	50,55%
- creanțe pe termen scurt	2,14%	3,91%	5,71%	6,70%	8,57%	10,46%	12,37%	14,30%	16,25%	18,20%	20,15%	22,10%
- mijloace bănești	3,16%	6,42%	9,41%	12,99%	15,51%	17,84%	19,98%	21,95%	23,78%	25,46%	27,02%	28,45%
Total Pasive	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Capitalul Propriu	17,95%	21,95%	26,03%	30,19%	34,43%	38,73%	43,09%	47,50%	51,96%	56,43%	60,92%	65,40%
- capital statutar	13,63%	13,24%	12,86%	12,49%	12,14%	11,79%	11,45%	11,12%	10,79%	10,46%	10,14%	9,81%
- profit nerepartizat	4,33%	8,71%	13,17%	17,70%	22,29%	26,93%	31,64%	36,39%	41,17%	45,97%	50,78%	55,59%
Datorii pe Termen Lung	82,02%	78,03%	73,94%	69,78%	65,55%	61,25%	56,88%	52,47%	48,01%	43,54%	39,05%	34,57%
- împrumuturi pe TL	82,02%	78,03%	73,94%	69,78%	65,55%	61,25%	56,88%	52,47%	48,01%	43,54%	39,05%	34,57%
Datorii pe Termen Scurt	0,02%	0,02%	0,02%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
- datorii privind facturile comerciale	0,02%	0,02%	0,02%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

Indicatori, lei	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Total Active	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Active pe Termen Lung	46,19%	43,05%	40,02%	37,12%	34,56%	32,29%	30,25%	26,95%	23,74%	20,90%	18,37%	16,12%	14,12%
- mijloace fixe	67,62%	65,35%	63,09%	60,85%	59,02%	57,54%	56,35%	52,60%	48,64%	45,06%	41,81%	38,85%	36,14%
Active pe Termen Scurt	53,81%	56,95%	59,98%	62,88%	65,44%	67,71%	69,75%	73,05%	76,26%	79,10%	81,63%	83,88%	85,88%
- creanțe pe termen scurt	24,04%	25,96%	27,86%	29,73%	31,77%	34,00%	36,44%	37,11%	37,35%	37,57%	37,77%	37,95%	38,12%
- mijloace bănești	29,77%	30,99%	32,12%	33,16%	33,67%	33,70%	33,31%	35,93%	38,90%	41,53%	43,86%	45,93%	47,77%
Total Pasive	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Capitalul Propriu	69,86%	74,27%	78,63%	82,92%	87,70%	93,01%	98,87%	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
- capital statutar	9,49%	9,18%	8,86%	8,54%	8,29%	8,08%	7,91%	7,39%	6,83%	6,33%	5,87%	5,45%	5,07%
- profit nerepartizat	60,36%	65,10%	69,77%	74,37%	79,41%	84,93%	90,95%	92,58%	93,14%	93,64%	94,10%	94,52%	94,90%
Datorii pe Termen Lung	30,11%	25,69%	21,34%	17,05%	12,27%	6,96%	1,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
- împrumuturi pe TL	30,11%	25,69%	21,34%	17,05%	12,27%	6,96%	1,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Datorii pe Termen Scurt	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%
- datorii privind facturile comerciale	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%	0,03%

Sursa: Elaborată de autor.

❖ **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, Întreprinderea Administratoare în perspectivă va poseda careva obligațiuni care nu-i vor afecta capacitatea de plată sau îndatorare semnificativ din moment ce ponderea acestora nu depășește 0,02% din total patrimoniu, respectiv suma de 75 mii lei la finele ultimului an de prognoză.

7.2.6. Prognoza indicatorilor financiari.

Evoluția principalilor indicatori financiari ai întreprinderii pe parcursul perioadei de analiză sunt prezentați în Anexa 10.

7.2.6.1. Indicatori de rentabilitate.

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

Tabelul 50. Principalii indicatori de rentabilitate.

Indicatori	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Rentabilitatea investiției	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%	11%	12%	13%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	21%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	27%	26%	24%	21%	19%	17%	15%	14%	13%	13%	12%	11%	11%	10%	10%	10%	9%	9%	9%	9%	8%	8%	8%	8%	8%
Rentabilitatea activelor (ROA)	4%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Marja brută (%)	67%	68%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%	80%	81%	82%	82%	83%	84%	84%	85%	86%	86%	87%	87%	88%
Marja netă a profitului	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%	68%	69%	70%	70%	71%	71%	72%	73%	73%	73%	74%	74%

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 finale de prognoză de 8%. Descreșterea la finele perioadei de prognoză este explicată prin acumularea profitului, motiv pentru care Întreprinderea Administratoare trebuie să identifice o politică investițională.

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 0,04-0,07 lei pe parcursul unei perioade de 12 luni sau 0,8 lei pentru ultimul an de prognoză.

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

Din tabel rezultă că **marja profitului brut** atinge depășește valoarea de 88% la finele perioadei de prognoză cu o creștere de 21% comparativ cu primul an de prognoză. 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 14 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 70% determină rentabilitate întreprinderii. Această valoare este specifică întreprinderilor antrenate în activități de locuționare a spațiilor disponibile.

7.2.6.2. Indicatori de lichiditate.

Lichiditatea este unul din principalii indicatori ce caracterizează disponibilitatea întreprinderii de a-şi onora plăţile imediate. Indicatorii ce caracterizează nivelul lichidităţii includ.

Tabelul 51. Principalii indicatori de lichiditate.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

Indicatori	<i>I an</i>	<i>II an</i>	<i>III an</i>	<i>IV an</i>	<i>V an</i>	<i>VI an</i>	<i>VII an</i>	<i>VIII an</i>	<i>IX an</i>	<i>X an</i>	<i>XI an</i>	<i>XII an</i>
Coeficientul lichidităţii (de acoperire)	252	445	613	788	952	1 057	1 191	1 285	1 405	1 533	1 646	1 771
Lichiditatea intermediară (Acid test)	252	445	613	788	952	1 057	1 191	1 285	1 405	1 533	1 646	1 771
Lichiditatea imediată	150	277	381	520	613	666	735	778	835	894	943	996
Fondul de rulment (mii lei)	18 798	37 745	56 896	76 313	96 059	116 200	136 806	157 950	179 709	202 164	225 400	249 506

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

Indicatori	<i>XIII an</i>	<i>XIV an</i>	<i>XV an</i>	<i>XVI an</i>	<i>XVII an</i>	<i>XVIII an</i>	<i>XIX an</i>	<i>XX an</i>	<i>XXI an</i>	<i>XXII an</i>	<i>XXIII an</i>	<i>XXIV an</i>	<i>XXV an</i>
Coeficientul lichidităţii (de acoperire)	1 807	1 846	1 917	1 985	2 028	2 050	2 054	2 195	2 360	2 516	2 666	2 808	2 943
Lichiditatea intermediară (Acid test)	1 807	1 846	1 917	1 985	2 028	2 050	2 054	2 195	2 360	2 516	2 666	2 808	2 943
Lichiditatea imediată	1 000	1 004	1 027	1 047	1 044	1 021	981	1 080	1 204	1 321	1 432	1 537	1 637
Fondul de rulment (mii lei)	274 575	300 705	328 000	356 574	382 534	406 001	427 099	479 220	540 981	605 789	673 795	745 159	820 049

După cum se observă din tabelul anterior, lichiditatea generală (lichiditatea de acoperire) pentru perioada de previziune depăşeşte cu mult pragul minim acceptat (1,5). Pe de o parte o lichiditate prea mare este un factor că întreprindere nu e capabilă a-şi investi mijloacele disponibile. Pe de altă parte, specificul activităţii întreprinderii legat de darea spre locaţiune a spaţiilor nu prevede careva datorii faţă de furnizori, iar permanenţa mijloacelor băneşti disponibile reflectă indicatori de lichiditate cu mult mai mari decât valorile minime acceptate.

7.2.6.3. Indicatori stabilităţii financiare.

În ceea ce priveşte indicatorii de solvabilitate, se poate de constatat că pentru Întreprinderea Administratoare aceştia sunt acceptabili.

Tabelul 52. Principalii indicatori ai stabilităţii financiare.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

Indicatori	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Coeficientul suficienţei de capital	18%	22%	26%	30%	34%	39%	43%	48%	52%	56%	61%	65%
Coeficientul Leverage	4,6	3,6	2,8	2,3	1,9	1,6	1,3	1,1	0,9	0,8	0,6	0,5
Coeficientul stabilităţii financiare	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Coeficientul de acoperire a împrumutului	888	907	926	943	960	976	991	1 005	1 019	1 032	1 044	1 056
Coeficientul de deservire a datoriei	3,3	3,0	2,7	2,9	2,3	2,1	2,0	1,9	1,9	1,8	1,7	1,7
RDD	4,8	4,2	3,7	3,4	3,2	3,0	2,9	2,8	2,7	2,6	2,5	2,5

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

Indicatori	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Coeficientul suficienţei de capital	70%	74%	79%	83%	88%	93%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Coeficientul Leverage	0,4	0,3	0,3	0,2	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Coeficientul stabilităţii financiare	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Coeficientul de acoperire a împrumutului	1 067	1 078	1 088	1 098	1 107	1 116	1 124	1 132	1 140	1 147	1 154	1 161	1 167
Coeficientul de deservire a datoriei	1,7	1,7	1,6	1,6	1,4	1,2	1,1	5,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
RDD	2,5	2,5	2,4	2,4	2,0	1,8	1,6	8,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Dacă ar fi să analizăm Întreprinderea din punct de vedere al stabilităţii financiare atunci e lesne de observat că finanţarea activităţii curente este realizată preponderent din mijloace proprii. Împrumuturile atrase în anii investiţionali vor determina o majorare a îndatorării temporare până la valoarea de cca. 30 la sută din total surse de finanţare, fapt ce nu va implica riscuri negative pentru activitatea întreprinderii.

Relaţia corectă de finanţare dintre active şi sursele acestora, determinată de coeficientul stabilităţii financiare confirmă o gestiune corectă a scadenţelor. Deşi pentru primii ani de prognoză coeficientul stabilităţii financiare are valori minime evoluţia ulterioară a întreprinderii implică o majorare şi o siguranţă pentru perioadele ulterioare.

Posibilităţile întreprinderii de a-şi onora achităările faţă de principalii creditori sunt determinate de relaţiile expuse prin coeficienţii de acoperire a dobânzilor, de deservire a datoriei sau RDD.

Unul din cei mai relevanţi indicatori în acest sens este rata de deservire a datoriei ce explică corelaţia dintre profitul net generat şi plăţile de dobândă şi credite. Valoarea optimă a acestuia este de 1,2, iar specificul constă că RDD se calculează doar pentru proiecte investiţionale. În acest sens, la calcularea RDD au fost luate în calcul doar plăţile de credit ce ţin de scopurile investiţionale ale întreprinderii, iar încadrarea acestuia în limitele 2,5-0 confirmă încă o dată că plăţile de resurse financiare atrase nu vor pune în pericol activitatea curentă a acesteia.

7.2.6.4. Indicatori Vitezei de rotaţie.

Din punct de vedere al posibilităţii generării veniturilor ca urmare a utilizării fiecărei componente a patrimoniului întreprinderii. Valorile acestor indicatori sunt date de specificul întreprinderii – darea în locaţiune a spaţiilor disponibile. Ținând cont de faptul că imobilele disponibile în rezultatul efectuării lucrărilor investiţionale au valori considerabile (de peste 300 milioane lei), indicatorii pe active vor genera valori destul de nefavorabile, însă acestea sunt obţinute în condiţiile cât în calcularea veniturilor au fost luate variante pesimiste de dezvoltare.

Tabelul 53. Principalii indicatori ai vitezei de rotaţie.

Perioada de prognoză: Anul I - XII

Indicatori	<i>I an</i>	<i>II an</i>	<i>III an</i>	<i>IV an</i>	<i>V an</i>	<i>VI an</i>	<i>VII an</i>	<i>VIII an</i>	<i>IX an</i>	<i>X an</i>	<i>XI an</i>	<i>XII an</i>
Durata de rotaţie a activelor (zile)	4 615	4 474	4 337	4 265	4 192	4 121	4 051	3 984	3 918	3 856	3 797	3 741
Durata de rotaţie a activelor pe termen lung (zile)	4 491	4 236	3 994	3 718	3 459	3 215	2 986	2 771	2 570	2 381	2 203	2 037
Durata de rotaţie a activelor curente	124	238	342	546	734	906	1 065	1 212	1 349	1 475	1 593	1 703
Durata de rotaţie a creanţelor pe termen scurt (zile)	50	90	129	193	266	337	391	461	528	594	659	722
Durata de rotaţie a datoriei creditoare (zile)	0,49	0,53	0,56	0,99	1,02	1,06	1,06	1,07	1,08	1,07	1,08	1,07

Perioada de prognoză: Anul XIII - XXV

Indicatori	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Durata de rotație a activelor (zile)	3 688	3 640	3 595	3 554	3 505	3 449	3 388	3 403	3 428	3 446	3 537	3 642	3 745
Durata de rotație a activelor pe termen lung (zile)	1 882	1 736	1 600	1 472	1 353	1 241	1 137	1 039	948	863	784	710	642
Durata de rotație a activelor curente	1 807	1 904	1 995	2 082	2 152	2 208	2 251	2 363	2 480	2 583	2 753	2 932	3 104
Durata de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)	784	844	903	961	1 017	1 072	1 125	1 177	1 228	1 277	1 326	1 373	1 419
Durata de rotația a datoriei creditoare (zile)	1,08	1,08	1,08	1,09	1,11	1,11	1,11	1,12	1,12	1,12	1,12	1,13	1,13

Pe 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, cu excepția activelor curente.

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 cca. 40 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).

Opțiunea 1. Aplicarea coeficientului de reducere de pînă la 30% la plata anuală pentru arendă.

Tabelul 54. Determinarea eficienței investiției.

Valoarea investiției	<i>I</i>	321 272 000 MDL
Rata de actualizare	<i>r</i>	10%
Perioada de recuperabilitate	<i>T</i>	24,8 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	2 014 222 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10,1%
Indicele de Profitabilitate	<i>(IP)</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 întreprinderii S.A. „UMS Fălești” în baza unei întreprinderi nou create cu funcție de administrare, valoarea totală a investiției se încadrează în limita 321 272 000 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 stabilită la un nivel de 10%

t - anul luat în considerație

n - numărul de perioade

Calculul efectuat determină o valoare netă a VAN de 2 014 222 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 2 mln. lei indică că investiția efectuată în prezent va genera o valoare pozitivă finală pe perioada luată în calcul (25 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%.

Perioada de recuperabilitate a investiției, reieșind din ipotezele menționate mai sus este estimată la **24,8 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 – 20 ani și că în efectuarea calculului financiare s-au luat prognozele cele mai pesimiste, o recuperare de 28,8 ani e acceptabilă pentru investițiile întreprinderii, în condițiile când din primul an de activitate se efectuează vărsăminte de dividende. În plus, recuperabilitatea investiției a fost calculată doar în baza activității de gestionare a parcului industrial. Prin urmare, dacă Întreprinderea Administratoare ar opta pentru desfășurarea, în paralel a unei activități de producere, perioada de recuperare a investiției ar fi mult mai mică, doar din considerente valorii adăugate pe care o poartă activitatea de producere cu orientare industrial și în plus în condițiile parcului industrial, dar și a perspectivei de beneficiere a avantajelor create de perspectiva fondării unei Zone economice libere în cadrul parcului.

Opţiunea 2. Aplicarea preţului integral calculat anual pentru arendă.

Tabelul 55. Determinarea eficienţei investiţiei.

Valoarea investiţiei	<i>I</i>	321 272 000 MDL
Rata de actualizare	<i>r</i>	10%
Perioada de recuperabilitate	<i>T</i>	18,4 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	114 123 982 MDL
Rata Internă a Rentabilităţii	<i>RIR</i>	13,4%
Indicele de Profitabilitate	<i>(IP)</i>	1,36

Prin urmare, conform opţiunii 2 termenul de recuperare a investiţiei preconizate este considerabil mai mic în comparaţie cu opţiunea 1 a eficienţei investiţiei. Totuşi, pentru o activitate orientată exclusiv pentru darea în locaţiune a spaţiilor de producere şi a terenurilor aferente aceste rezultate sunt considerate viabile. Totuşi, din punct de vedere al investitorului, se necesită întreprinderea măsurilor pentru eficientizarea recuperării resurselor investiţionale, care ar putea fi realizate prin desfăşurarea activităţii operaţionale de producere a Întreprinderii Administratoare. Respectiv, se defineşte necesitatea de obţinere a titlului de rezident al parcului industrial de către Întreprinderea administratoare în vederea majorării veniturilor cumulate, ceea ce va conduce la recuperarea în termeni mai restrânşi a resurselor investiţionale previzionate.

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

Impactul asupra dezvoltării economice a ţării.

Crearea parcului industrial are impact nemijlocit asupra dezvoltării economice şi creşterea nivelului de industrializare a ţării prin:

- **Crearea unui pol de concentrare** a producătorilor, prestatorilor de servicii, a investitorilor, furnizorilor şi beneficiarilor pe teritoriul regiunii de dezvoltare Nord, unic în acest sens în momentul actual, care, datorită proximităţii sale cu centrul de dezvoltare al regiunii nord – oraşul Bălţi, precum şi a proximităţii cu Uniunea Europeană, va spori atractivitatea investiţională atât a regiunii, cât şi a ţării per general;
- **Creşterea activităţilor economice din cadrul industriei**, şi, prin urmare, majorarea ponderii acesteia în PIB-ul ţării;
- **Atragerea investiţiilor străine şi private, cu implicaţii directe asupra creşterii economice a ţării**, datorată creării noilor capacităţi de producţie, locurilor de muncă suplimentare, noilor consumatori şi plătitori de taxe;
- **Asigurarea accesului la canalele de distribuţie** ale investitorilor străini;
- **Creşterea balanţei comerciale**, în cazul în care sunt produse orientate spre export;
- **Susţinerea creşterii veniturilor la bugetului statului**, datorită impozitelor şi contribuţiilor achitate;
- **Dezvoltarea infrastructurii şi modernizarea** utilităţilor parcului industrial;
- **Depolarizarea activităţilor economice** în Republica care sunt concentrate preponderent în municipiul Chişinău.

Impactul asupra regiunii.

Crearea parcului industrial are drept scop îmbunătăţirea socio-economică şi dezvoltarea regiunii de dezvoltare Nord a Republicii Moldova precum şi utilizarea eficientă a potenţialului de resurse ale acesteia, prin:

- crearea în cadrul parcului a peste **500 locuri noi de muncă** spre sfârşitul anului 25 de prognoză, din care 25 vor fi asigurate de către Întreprinderea administratoare cu un **salariu mediu** de 3 500 lei lunar;
- **sporirea impozitelor în bugetul de stat** în valoare de peste 5 ml. (vezi Anexa 6) lei în anul lansării parcului din partea Întreprinderii administratoare;
- **majorarea nivelului de trai al populaţiei** din regiune, datorită asigurării cu locuri de muncă şi venituri stabile;
- **ridicarea calificării persoanelor antrenate** în activităţile industriale ale parcului, cu incidenţă asupra sporirii gradului de perfecţionare profesională a populaţiei din regiune.
- **atragerea noilor specialişti – cadre didactice în regiune**, în corespundere şi cu crearea condiţiilor optime pentru dezvoltarea Incubatorului de afaceri;
- aport substanţial la **creşterea veniturilor din vânzări** în regiune în valoare de peste 106,9 ml. lei din anul lansării până în ultimul an de prognoză (vezi Anexa 4).
- **susţinerea complexului industrial prin oferirea spaţiului de locaţiune de cca. 88 047 m.p.;**
- oferirea întreprinderilor din regiune a unui teritoriu de activitate cu **spaţii modernizate**, spaţii pentru oficii, spaţii de depozitare a producţiei finite, cât şi spaţii specializate pentru instalarea utilajului industrial de capacităţi mari;
- susţinerea sectorului Întreprinderii Mici şi Mijlocii prin oferirea ca spaţiu de producere şi activitate pe suprafaţa de cca. 2000 m.p.;

- acordarea anumitor **facilităţi de preţ la arenda pe metru pătrat, asigurarea utilităţilor** (energie electrică, gaz, apă, canalizare, drumuri de acces pe teritoriu şi în perimetrul din apropierea parcului);
- **asigurarea întreprinderilor din parc cu acces la calea ferată, conexiune cu capitala Republicii şi acces direct şi legătură cu nu mai puţin de 4 raioane,**
- **oferirea serviciilor de consultanţă** tehnică, juridică şi contabilă pe teritoriu parcului şi pentru întreprinderile din regiune;
- **la majorarea exporturilor întreprinderilor locale şi atractivităţii investiţionale** a regiunii datorită majorării volumului de vânzări în ramuri, extinderii comercializării locale a produselor agricole şi industriale;
- **majorarea investiţiilor directe** în regiune în mărime de aproape 322 milioane. lei gestionate de către Întreprinderea administratoare (vezi Anexa 2).

Impactul de mediu.

Activitatea Întreprinderii administratoare cu referire la oferirea spre arendare a spaţiilor disponibile nu implică un impact negativ asupra mediului.

Activitatea întreprinderilor din cadrul parcului industrial au un impact relativ mic asupra mediului, care ţine de întreţinerea utilajelor de profil şi utilizarea materiei prime pentru producerea echipamentelor şi pieselor din prelucrarea metalului. Activitatea, prin urmare, poate fi clasificată la categoria B de risc asupra mediului în condiţiile când Întreprinderea va monitoriza cu stricteţe procesul operaţional.

În afară de aceasta, beneficiile din implementarea parcului industrial rezidă în îmbunătăţirea infrastructurii oraşului şi regiunii per total cu implicaţii pozitive asupra mediului înconjurător prin efectuarea lucrărilor de reparaţie a drumurilor, reţelelor de alimentare cu gaz şi apă, încălzire, care vor deservi şi o parte din localităţile învecinate parcului industrial, ceea ce va duce la diminuare poluării mediului înconjurător. Mai mult, crearea parcului industrial, va determina autorităţile centrale să construiască facilităţi care ţin de infrastructura de transport şi comunicaţii, şi care ţin de reconstrucţie staţiei de epurare pentru zona industrială cu impact benefic asupra regiunii.

9. CONCLUZII

În termeni generali, în finalul acestui studiu, se reflectă, că **conceptul de creare a parcului industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti” din oraşul Făleşti este considerat fezabil în condițiile identificării și atragerii resurselor investiționale în vederea dezvoltării infrastructurii tehnice și de producție.** Această concluzie se axează pe abordările din următoarele perspective:

- ✓ *juridico-organizatorice*, care denotă lipsa oricăror impedimente majore pentru implementarea acestui concept, și ridicarea calității managementului în Întreprinderea administratoare, inclusiv prin lansarea practicelor de marketing și promovare în condițiile scenariului optim ales;
- ✓ *economico-financiare*, prin care s-a demonstrat viabilitatea proiectului, beneficiile din mărirea rezultatelor economice a Întreprinderii administratoare dar și a beneficiilor economice a potențialelor întreprinderi rezidente;
- ✓ *tehnic-operatională*, prin care s-a demonstrat impactul pozitiv al modernizării și reparațiilor capitale asupra edificiilor întreprinderii analizate precum și planificarea construcțiilor noi transformate conform concepției proiectelor în parc industrial în întregime, dar și asupra îmbunătățirii aspectului și ridicării calității vieții orașului prin crearea simultană infrastructurii de utilități, precum și eficiența recuperabilității mijloacelor investite în aceste lucrări. Totodată, conceptul de creare a condițiilor optime pentru activitatea Incubatorului de Afaceri va determina accelerarea dezvoltării spiritului antreprenorial pentru IMM-uri;
- ✓ *de piață*, care denotă resuscitarea producției industriale din regiune, în context general, precum și a întreprinderii analizate, în mod particular la potențial rezident cât și a celorlalți rezidenți selectați de către Întreprinderea Administratoare. Rezultatele imediate vor determina susținerea producătorilor autohtoni din ramura industrială 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 privind crearea a parcului industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti” din oraşul Făleşti va fi EFICIENT în condițiile în care se vor respecta: cadrul scenariului optim, planul de acțiuni propus și mărirea investiției estimate. Totodată, se menționează necesitatea ca Întreprinderea Administratoare să analizeze inclusiv opțiunea de a deveni și rezident al parcului industrial. În așa mod, veniturile operaționale ale întreprinderii s-ar majora considerabil, ceea ce ar condiționa pozitiv termenul de recuperare a investiției preconizate.

A N E X E

Anexa 1. Deviz de cheltuieli pentru reparații capitale și renovarea infrastructurii, S.A. „UMS Făleşti”.

Deviz general în valoare: 321 272 mii lei

Inclusiv sumele recuperabile: 0,000 mii lei

DEVIZ GENERAL №

Întocmit în prețuri curente: trim. IV anul 2010

№d/ o	№ devi z	Denumirea capitolelor de cheltuieli, obiectelor	Valoarea, mii lei				Valoarea totala, mii lei
			Lucrări de construcție	Lucrări de montaj	Utilaj, mobila, 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 baza					
1		Lucrări de reparație capitală la spații active	44 498,00				44 498,00
2		Lucrări de reparație capitală la spații neactive	92 775,38				92 775,38
3		Lucrări de demolare	4 335,60				4 335,60
4		Construcții noi - birouri, cu sală de conferințe și cantină	10 626,25				10 626,25
5		Construcții noi - cazangeria, depozite și spații de producere	86 677,50				86 677,50
		Total Capitol 2	238 912,73	0,00	0,00	0,00	238 912,73
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 și parcuri	6 875,00				6 875,00
		Total Capitol 5	6 875,00	0,00	0,00	0,00	6 875,00
Capitolul 6		Construcții ingineresti și rețele exterioare (apă, canalizare, termice, gaze)					
		Rețelele de alimentare cu apă	513,33				513,33
		Rețelele de canalizare	330,00				330,00
		Rețelele de alimentare cu gaze	350,00				350,00
		Rețelele electrice	302,08				302,08
		Total Capitol 6	1 495,41	0,00	0,00	0,00	1 495,41
Capitolul 7		Amenajarea teritoriului și spații verzi					
		Amenajarea teritoriului și spații verzi	187,50				187,50
		Total Capitol 7	187,50	0,00	0,00	0,00	187,50
		Total Capitol 1-7	247 470,64	0,00	0,00	0,00	247 470,64
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	247 470,64	0,00	0,00	0,00	247 470,64

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial pe teritoriul S.A. „UMS Făleşti”, oraşul Făleşti

		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 construcţii-montaj pe timp friguros 0,8%	1 979,77	0,00				1 979,77
CPL 01.01.01. an.B pag.31; calcul.	Plata pentru energie electrică	2 177,74	0,00				2 177,74
	Total Capitol 9	4 157,51	0,00	0,00	0,00		4 157,51
	Total Capitol 1-9	251 628,15	0,00	0,00	0,00		251 628,15
	Suma de rambursare inclusiv obiecte temporare	0,00	0,00				0,00
Capitolul 10	Întreţinerea direcţiei (supravegherea tehnică)						
CPL 01.01.01. an.C pag.31.	Supravegherea tehnica - 1,0%					2 516,28	2 516,28
	Total Capitol 10					2 516,28	2 516,28
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						6 420,00
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						642,00
	Total Capitol 12						7.062,00
	Total Capitol 1-12	251 628,15	0,00	0,00	2 516,28		261 206,43
	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%	5 032,56	0,00	0,00	50,33		5 224,13
	Total inclusiv rezervă	256 660,71	0,00	0,00	2 566,61		266 430,56
CPL 01.01.01. p.6.12 pag 17	Defalcările în fondul bazei normative în construcţii (BNC) 0,0%	1 283,30	0,00	0,00	12,83		1 296,14
	Total inc. BNC	257 944,01	0,00	0,00	2 579,44		267 726,69
CPL 01.01.01. p.6 14	Taxa pe valoare adăugată (TVA) 20%	51 588,80	0,00	0,00	515,89		53 545,34
	Total inc. TVA	309 532,82	0,00	0,00	3 095,33		321 272
	inclusiv suma de rambursare	0,00	0,00				0,00

Anexa 2. Structura investiţiei.

Anexa 3. Prestarea serviciilor de locaţiune.

Anexa 4. Prognoza veniturilor operaţionale prognozate (inclusiv TVA).

Anexa 5. Prognoza Consumuri şi cheltuieli operaţionale prognozate (inclusiv TVA).

Anexa 6. Fluxul de numerar prognozat.

Anexa 7. Rezultatele financiare prognozate.

Anexa 8. Bilanţul contabil prognozat.

Anexa 9. Calculul eficienţei investiţiei cu aplicarea reducerii de pînă la 30% la preţul de arendă.

Anexa 10. Indicatorii financiari.

Anexa 11. Calculul Uzurii.

Anexa 12. Calculul eficienţei investiţiei fără aplicarea reducerii de pînă la 30% la preţul de arendă.

Articole de investiție	Suprafața, m.p.	Total Investiții	Resurse	
			Proprii	Atrase
		MDL	MDL	MDL
Lucrări de reparație capitală la spații active:	17 565	53 397 600		53 397 600
<i>lucrări de construcție</i>		33 724 800		33 724 800
<i>rețele ingineresti</i>		19 672 800		19 672 800
Lucrări de reparație capitală la spații neactive	22 491	111 330 450		111 330 450
<i>lucrări de construcție</i>	în două	87 220 100		87 220 100
<i>rețele ingineresti</i>	nivele	24 110 350		24 110 350
Construcții ce necesită demolare	3 613	5 202 720		5 202 720
Construcții noi - birouri, cu sală de conferințe și cantină	1 500	12 751 500		12 751 500
<i>lucrări de construcție</i>		10 327 500		10 327 500
<i>rețele ingineresti</i>		2 424 000		2 424 000
Construcții noi - cazangeria, depozite și spații de producere	13 000	104 013 000		104 013 000
<i>lucrări de construcție</i>		90 805 000		90 805 000
<i>rețele ingineresti</i>		13 208 000		13 208 000
Construcția rețelelor exterioare de alimentare cu apă, canalizare, gazificare, energie electrică în punctele principale de racordare		1 794 500		1 794 500
Drumuri și parcuri	15 000	8 250 000		8 250 000
Alte cheltuieli conform devizului		24 532 230	24 532 230	
Total, suma		321 272 000	24 532 230	296 739 770
Total, %		100%	8%	92%

Tipul de activitate	Suprafața, m2	$Pai = Tb \times (1 + K1 + K2 + K3) \times K4 \times S,$	Tb	K1	K2	K3	K4	S,	Reducerea aplicată conform legislației*
I. Producere, depozitare, parcare:	88 047 m2								
Producere, depozitare	82 675 m2	480 lei/m2	127,40	0,45	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
Forjerie și turnătorie	3 872 m2	489 lei/m2	127,40	0,50	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
Drumuri și parcare	1 500 m2	489 lei/m2	127,40	0,50	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
II. Spațiu administrativ	1 500 m2	669 lei	127,40	0,50	0,50	1,50	1,50	1,00	30%

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Suprafața destinată locațiunii:												
I. Producere, depozitare, parcare:	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2
Producere, depozitare	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2
Forjerie și turnătorie	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2
Drumuri și parcare	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
II. Spațiu administrativ	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
Prețul de locațiune:												
I. Producere, depozitare, parcare												
Producere, depozitare	360 lei/m2	378 lei/m2	397 lei/m2	416 lei/m2	437 lei/m2	459 lei/m2	482 lei/m2	506 lei/m2	532 lei/m2	558 lei/m2	586 lei/m2	615 lei/m2
Forjerie și turnătorie	367 lei/m2	385 lei/m2	405 lei/m2	425 lei/m2	446 lei/m2	468 lei/m2	492 lei/m2	516 lei/m2	542 lei/m2	569 lei/m2	598 lei/m2	628 lei/m2
Drumuri și parcare	367 lei/m2	385 lei/m2	405 lei/m2	425 lei/m2	446 lei/m2	468 lei/m2	492 lei/m2	516 lei/m2	542 lei/m2	569 lei/m2	598 lei/m2	628 lei/m2
II. Spațiu administrativ	468 lei	492 lei	516 lei	542 lei	569 lei	598 lei	627 lei	659 lei	692 lei	726 lei	763 lei	801 lei
Personal angajat	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Salariu mediu lunar	3 500 lei	3 675 lei	3 859 lei	4 052 lei	4 254 lei	4 467 lei	4 690 lei	4 925 lei	5 171 lei	5 430 lei	5 701 lei	5 986 lei

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Producere, depozitare, parcare	31 713 031	33 298 683	34 963 617	36 711 798	38 547 388	40 474 757	42 498 495	44 623 420	46 854 591	49 197 320	51 657 186	54 240 045
Producere, depozitare	29 741 980	31 229 079	32 790 533	34 430 059	36 151 562	37 959 141	39 857 098	41 849 952	43 942 450	46 139 573	48 446 551	50 868 879
Forjerie și turnătorie	1 420 683	1 491 717	1 566 303	1 644 618	1 726 849	1 813 192	1 903 851	1 999 044	2 098 996	2 203 946	2 314 143	2 429 851
Drumuri și parcare	550 368	577 886	606 781	637 120	668 976	702 425	737 546	774 423	813 144	853 801	896 491	941 316
Spațiu administrativ	702 293	737 407	774 277	812 991	853 641	896 323	941 139	988 196	1 037 606	1 089 486	1 143 960	1 201 159
Venituri totale, lei	32 415 324	34 036 090	35 737 894	37 524 789	39 401 028	41 371 080	43 439 634	45 611 616	47 892 196	50 286 806	52 801 147	55 441 204

* Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industrială, art. 12, al.(1), pct. (e)

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Suprafața destinată locațiunii:													
<i>I. Producere, depozitare, parcare:</i>	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2
Producere, depozitare	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2
Forjeria și turnătorie	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2
Drumuri și parcare	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
<i>II. Spațiu administrativ</i>	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
Prețul de locațiune:													
<i>I. Producere, depozitare, parcare</i>													
Producere, depozitare	646 lei/m2	678 lei/m2	712 lei/m2	748 lei/m2	785 lei/m2	825 lei/m2	866 lei/m2	909 lei/m2	955 lei/m2	1 002 lei/m2	1 052 lei/m2	1 105 lei/m2	1 160 lei/m2
Forjeria și turnătorie	659 lei/m2	692 lei/m2	726 lei/m2	763 lei/m2	801 lei/m2	841 lei/m2	883 lei/m2	927 lei/m2	974 lei/m2	1 022 lei/m2	1 073 lei/m2	1 127 lei/m2	1 183 lei/m2
Drumuri și parcare	659 lei/m2	692 lei/m2	726 lei/m2	763 lei/m2	801 lei/m2	841 lei/m2	883 lei/m2	927 lei/m2	974 lei/m2	1 022 lei/m2	1 073 lei/m2	1 127 lei/m2	1 183 lei/m2
<i>II. Spațiu administrativ</i>	841 lei	883 lei	927 lei	973 lei	1 022 lei	1 073 lei	1 127 lei	1 183 lei	1 242 lei	1 304 lei	1 370 lei	1 438 lei	1 510 lei
Personal angajat	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Salariu mediu lunar	6 285 lei	6 600 lei	6 930 lei	7 276 lei	7 640 lei	8 022 lei	8 423 lei	8 844 lei	9 287 lei	9 751 lei	10 238 lei	10 750 lei	11 288 lei

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
<i>Producere, depozitare, parcare</i>	56 952 048	59 799 650	62 789 632	65 929 114	69 225 570	72 686 848	76 321 191	80 137 250	84 144 113	88 351 318	92 768 884	97 407 329	102 277 695
Producere, depozitare	53 412 323	56 082 939	58 887 086	61 831 440	64 923 012	68 169 163	71 577 621	75 156 502	78 914 327	82 860 043	87 003 045	91 353 198	95 920 858
Forjeria și turnătorie	2 551 343	2 678 910	2 812 856	2 953 498	3 101 173	3 256 232	3 419 044	3 589 996	3 769 496	3 957 970	4 155 869	4 363 662	4 581 846
Drumuri și parcare	988 382	1 037 801	1 089 691	1 144 176	1 201 384	1 261 454	1 324 526	1 390 753	1 460 290	1 533 305	1 609 970	1 690 468	1 774 992
<i>Spațiu administrativ</i>	1 261 216	1 324 277	1 390 491	1 460 016	1 533 016	1 609 667	1 690 151	1 774 658	1 863 391	1 956 561	2 054 389	2 157 108	2 264 964
Venituri totale, lei	58 213 264	61 123 927	64 180 124	67 389 130	70 758 586	74 296 516	78 011 341	81 911 908	86 007 504	90 307 879	94 823 273	99 564 437	104 542 658

* Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, art. 12, al.(1), pct. (e)

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1. Venituri din prestarea serviciilor de bază												
Locațiunea spațiilor de:	31 713 031	33 298 683	34 963 617	36 711 798	38 547 388	40 474 757	42 498 495	44 623 420	46 854 591	49 197 320	51 657 186	54 240 045
<i>Producere, depozitare</i>	29 741 980	31 229 079	32 790 533	34 430 059	36 151 562	37 959 141	39 857 098	41 849 952	43 942 450	46 139 573	48 446 551	50 868 879
<i>Forjerie și turnătorie</i>	1 420 683	1 491 717	1 566 303	1 644 618	1 726 849	1 813 192	1 903 851	1 999 044	2 098 996	2 203 946	2 314 143	2 429 851
<i>Drumuri și parcare</i>	550 368	577 886	606 781	637 120	668 976	702 425	737 546	774 423	813 144	853 801	896 491	941 316
Locațiunea spațiilor administrative	702 293	737 407	774 277	812 991	853 641	896 323	941 139	988 196	1 037 606	1 089 486	1 143 960	1 201 159
subtotal	32 415 324	34 036 090	35 737 894	37 524 789	39 401 028	41 371 080	43 439 634	45 611 616	47 892 196	50 286 806	52 801 147	55 441 204
2. Venituri din prestarea serviciilor suplimentare												
Asistență / Consultanță	760 000	798 000	837 900	879 795	923 785	969 974	1 018 473	1 069 396	1 122 866	1 179 009	1 237 960	1 299 858
subtotal	760 000	798 000	837 900	879 795	923 785	969 974	1 018 473	1 069 396	1 122 866	1 179 009	1 237 960	1 299 858
Total Venituri Operaționale	33 175 324	34 834 090	36 575 794	38 404 584	40 324 813	42 341 054	44 458 107	46 681 012	49 015 063	51 465 816	54 039 106	56 741 062
TVA din vânzări	5 458 850	5 731 793	6 018 382	6 319 302	6 635 267	6 967 030	7 315 381	7 681 150	8 065 208	8 468 468	8 891 892	9 336 486
Vânzări nete	27 716 473	29 102 297	30 557 412	32 085 283	33 689 547	35 374 024	37 142 725	38 999 861	40 949 855	42 997 347	45 147 215	47 404 575

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1. Venituri din prestarea serviciilor de bază													
Locațiunea spațiilor de:	56 952 048	59 799 650	62 789 632	65 929 114	69 225 570	72 686 848	76 321 191	80 137 250	84 144 113	88 351 318	92 768 884	97 407 329	102 277 695
<i>Producere, depozitare</i>	53 412 323	56 082 939	58 887 086	61 831 440	64 923 012	68 169 163	71 577 621	75 156 502	78 914 327	82 860 043	87 003 045	91 353 198	95 920 858
<i>Forjeria și turnătoria</i>	2 551 343	2 678 910	2 812 856	2 953 498	3 101 173	3 256 232	3 419 044	3 589 996	3 769 496	3 957 970	4 155 869	4 363 662	4 581 846
<i>Drumuri și parcare</i>	988 382	1 037 801	1 089 691	1 144 176	1 201 384	1 261 454	1 324 526	1 390 753	1 460 290	1 533 305	1 609 970	1 690 468	1 774 992
Locațiunea spațiilor administrative	1 261 216	1 324 277	1 390 491	1 460 016	1 533 016	1 609 667	1 690 151	1 774 658	1 863 391	1 956 561	2 054 389	2 157 108	2 264 964
subtotal	58 213 264	61 123 927	64 180 124	67 389 130	70 758 586	74 296 516	78 011 341	81 911 908	86 007 504	90 307 879	94 823 273	99 564 437	104 542 658
2. Venituri din prestarea serviciilor suplimentare													
Asistență / Consultanță	1 364 851	1 433 093	1 504 748	1 579 985	1 658 985	1 741 934	1 829 031	1 920 482	2 016 506	2 117 332	2 223 198	2 334 358	2 451 076
subtotal	1 364 851	1 433 093	1 504 748	1 579 985	1 658 985	1 741 934	1 829 031	1 920 482	2 016 506	2 117 332	2 223 198	2 334 358	2 451 076
Total Venituri Operaționale	59 578 115	62 557 021	65 684 872	68 969 115	72 417 571	76 038 449	79 840 372	83 832 391	88 024 010	92 425 211	97 046 471	101 898 795	106 993 734
TVA din vânzări	9 803 311	10 293 476	10 808 150	11 348 558	11 915 985	12 511 785	13 137 374	13 794 243	14 483 955	15 208 153	15 968 560	16 766 988	17 605 338
Vânzări nete	49 774 804	52 263 544	54 876 722	57 620 558	60 501 585	63 526 665	66 702 998	70 038 148	73 540 055	77 217 058	81 077 911	85 131 807	89 388 397

Consumuri directe	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Consumuri indirecte												
Taxe și impozite	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326	191 442	201 014	211 065	221 618	232 699	244 334	256 551
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe	800 000	840 000	882 000	926 100	972 405	1 021 025	1 072 077	1 125 680	1 181 964	1 241 063	1 303 116	1 368 271
Uzura	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569
Total Consumuri Indirecte	9 368 169	9 415 849	9 465 913	9 518 481	9 573 676	9 631 632	9 692 485	9 756 380	9 823 471	9 893 916	9 967 883	10 045 549

Cheltuielile perioadei de gestiune	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
A	B	C	D	E	F	G	G	G	G	G	G	G
1. Cheltuieli comerciale												
Cheltuieli de marketing și promovare	65 000	68 250	71 663	75 246	79 008	82 958	87 106	91 462	96 035	100 836	105 878	111 172
Alte cheltuieli	15 200	15 960	16 758	17 596	18 476	19 399	20 369	21 388	22 457	23 580	24 759	25 997
subtotal	80 200	84 210	88 421	92 842	97 484	102 358	107 476	112 849	118 492	124 417	130 637	137 169
2. Cheltuielile generale și administrative												
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328	1 628 895	1 710 339	1 795 856
Cheltuieli de transportare	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133	162 889	171 034
Cheltuieli bancare și telefonice	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566	81 445	85 517
Întreținerea blocurilor administrative	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802	28 142	29 549	31 027	32 578	34 207
Impozite si taxe	55 000	57 750	60 638	63 669	66 853	70 195	73 705	77 391	81 260	85 323	89 589	94 069
Alte cheltuieli generale și administrative	65 000	68 250	71 663	75 246	79 008	82 958	87 106	91 462	96 035	100 836	105 878	111 172
subtotal	1 340 000	1 407 000	1 477 350	1 551 218	1 628 778	1 710 217	1 795 728	1 885 515	1 979 790	2 078 780	2 182 719	2 291 855
3. Alte Cheltuieli operaționale												
Alte cheltuieli	25 000	26 250	27 563	28 941	30 388	31 907	33 502	35 178	36 936	38 783	40 722	42 758
subtotal	25 000	26 250	27 563	28 941	30 388	31 907	33 502	35 178	36 936	38 783	40 722	42 758
Total Cheltuieli Operationale	1 445 200	1 517 460	1 593 333	1 673 000	1 756 650	1 844 482	1 936 706	2 033 542	2 135 219	2 241 980	2 354 079	2 471 782
Total Cheltuieli	10 813 369	10 933 309	11 059 246	11 191 480	11 330 326	11 476 114	11 629 191	11 789 922	11 958 690	12 135 896	12 321 962	12 517 332

Consumuri directe	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Consumuri indirecte													
Taxe și impozite	269 378	282 847	296 990	311 839	327 431	343 803	360 993	379 043	397 995	417 894	438 789	460 729	483 765
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe	1 436 685	1 508 519	1 583 945	1 663 143	1 746 300	1 833 615	1 925 295	2 021 560	2 122 638	2 228 770	2 340 209	2 457 219	2 580 080
Uzura	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569
Total Consumuri Indirecte	10 127 098	10 212 725	10 302 632	10 389 551	10 488 300	10 591 987	10 700 858	10 815 172	10 935 202	11 061 234	11 193 567	11 332 517	11 478 414

Cheltuielile perioadei de gestiune	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
A	G	G	G										
1. Cheltuieli comerciale													
Cheltuieli de marketing și promovare	116 731	122 567	128 696	135 130	141 887	148 981	156 430	164 252	172 464	181 088	190 142	199 649	209 631
Alte cheltuieli	27 297	28 662	30 095	31 600	33 180	34 839	36 581	38 410	40 330	42 347	44 464	46 687	49 022
<i>subtotal</i>	<i>144 028</i>	<i>151 229</i>	<i>158 791</i>	<i>166 730</i>	<i>175 067</i>	<i>183 820</i>	<i>193 011</i>	<i>202 661</i>	<i>212 794</i>	<i>223 434</i>	<i>234 606</i>	<i>246 336</i>	<i>258 653</i>
2. Cheltuielile generale și administrative													
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 885 649	1 979 932	2 078 928	2 182 875	2 292 018	2 406 619	2 526 950	2 653 298	2 785 963	2 925 261	3 071 524	3 225 100	3 386 355
Cheltuieli de transportare	179 586	188 565	197 993	207 893	218 287	229 202	240 662	252 695	265 330	278 596	292 526	307 152	322 510
Cheltuieli bancare și telefonice	89 793	94 282	98 997	103 946	109 144	114 601	120 331	126 348	132 665	139 298	146 263	153 576	161 255
Întreținerea blocurilor administrative	35 917	37 713	39 599	41 579	43 657	45 840	48 132	50 539	53 066	55 719	58 505	61 430	64 502
Impozite si taxe	98 772	103 711	108 896	114 341	120 058	126 061	132 364	138 982	145 931	153 228	160 889	168 934	177 380
Alte cheltuieli generale și administrative	116 731	122 567	128 696	135 130	141 887	148 981	156 430	164 252	172 464	181 088	190 142	199 649	209 631
<i>subtotal</i>	<i>2 406 447</i>	<i>2 526 770</i>	<i>2 653 108</i>	<i>2 785 764</i>	<i>2 925 052</i>	<i>3 071 305</i>	<i>3 224 870</i>	<i>3 386 113</i>	<i>3 555 419</i>	<i>3 733 190</i>	<i>3 919 849</i>	<i>4 115 842</i>	<i>4 321 634</i>
3. Alte Cheltuieli operaționale													
Alte cheltuieli	44 896	47 141	49 498	51 973	54 572	57 300	60 165	63 174	66 332	69 649	73 132	76 788	80 627
<i>subtotal</i>	<i>44 896</i>	<i>47 141</i>	<i>49 498</i>	<i>51 973</i>	<i>54 572</i>	<i>57 300</i>	<i>60 165</i>	<i>63 174</i>	<i>66 332</i>	<i>69 649</i>	<i>73 132</i>	<i>76 788</i>	<i>80 627</i>
Total Cheltuieli Operative	2 595 372	2 725 140	2 861 397	3 004 467	3 154 690	3 312 425	3 478 046	3 651 948	3 834 546	4 026 273	4 227 587	4 438 966	4 660 914
Total Cheltuieli	12 722 470	12 937 865	13 164 029	13 394 018	13 642 991	13 904 412	14 178 904	14 467 121	14 769 748	15 087 507	15 421 154	15 771 483	16 139 329

	Perioada investițională		Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
	I an	II an	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
I Activitatea operațională														
A Încasări bănești														
Încasări bănești din vânzări														
Încasări din locațiune			30 794 557	32 334 285	33 909 105	39 401 028	37 430 977	39 302 526	41 267 652	43 331 035	45 497 587	47 772 466	50 161 089	52 669 144
Încasări din prestarea serviciilor suplimentare			722 000	758 100	796 005	923 785	877 596	921 475	967 549	1 015 927	1 066 723	1 120 059	1 176 062	1 234 865
Încasări din creanțe				1 658 766	1 741 704	1 828 790	1 920 229	2 016 241	2 117 053	2 222 905	2 334 051	2 450 753	2 573 291	2 701 955
Alte încasări ale mijloacelor bănești														
Total încasari			31 516 557	34 751 152	36 446 814	42 153 603	40 228 802	42 240 242	44 352 254	46 569 867	48 898 360	51 343 278	53 910 442	56 605 964
B Plăți bănești														
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor			1 068 800	1 115 990	1 168 040	1 227 091	1 289 296	1 349 811	1 417 801	1 486 441	1 561 914	1 642 409	1 726 130	1 815 286
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale			1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328	1 628 895	1 710 339	1 795 856
Plata dobânzilor														
Plata impozitului pe venit			1 709 314	1 836 852	1 970 768	2 111 379	2 259 021	2 414 045	2 576 820	2 747 734	2 927 193	3 115 626	3 313 480	3 521 227
Alte plăți (inclusiv TVA)			5 279 626	5 821 110	6 105 808	7 058 398	6 739 096	7 076 710	7 430 462	7 802 360	8 192 286	8 601 500	9 031 309	9 482 399
Impozite			205 000	215 250	226 013	237 313	249 179	261 638	274 720	288 456	302 878	318 022	333 923	350 620
TVA spre achitare			5 074 626	5 605 860	5 879 796	6 821 085	6 489 918	6 815 072	7 155 742	7 513 904	7 889 408	8 283 478	8 697 385	9 131 780
Alte plăți														
Total plăți			9 107 740	9 876 453	10 402 240	11 612 375	11 563 695	12 180 661	12 832 183	13 513 990	14 232 721	14 988 430	15 781 257	16 614 768
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ			22 408 817	24 874 699	26 044 574	30 541 228	28 665 107	30 059 581	31 520 071	33 055 876	34 665 639	36 354 848	38 129 184	39 991 196
C Activitatea de investiții														
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung														
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung	24 532 230	296 739 770												
Plăți bănești privind efectuarea etapelor premergătoare	24 532 230													
Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de demolare		5 202 720												
Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de reparație		164 728 050												
Plăți bănești privind construcția obiectelor noi		116 764 500												
Plăți bănești privind construcția rețelelor exterioare		1 794 500												
Plăți bănești privind construcția drumurilor și parcurilor		8 250 000												
Dobânzi încasate														
Dividende încasate														
Alte încasări (plăți) ale mijloacelor bănești														
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	-24 532 230	-296 739 770												
D Activitatea financiară														
Încasări sub formă de credite și împrumuturi		296 739 770												
Încasări bănești din emisiunea acțiunilor proprii	24 532 230													
Alte încasări ale mijloacelor bănești														
Sub-total	24 532 230	296 739 770												
E Plăți bănești privind creditele și împrumuturile			5 000 000	6 000 000	7 000 000	8 000 000	9 000 000	10 000 000	11 000 000	12 000 000	13 000 000	14 000 000	15 000 000	16 000 000
Plada dividendelor			6 153 529	6 612 668	7 094 764	7 600 964	8 132 475	8 690 561	9 276 551	9 891 841	10 537 895	11 216 252	11 928 527	12 676 416
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii														
Alte plăți de mijloace bănești														
Sub-total			11 153 529	12 612 668	14 094 764	15 600 964	17 132 475	18 690 561	20 276 551	21 891 841	23 537 895	25 216 252	26 928 527	28 676 416
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	24 532 230	296 739 770	(11 153 529)	(12 612 668)	(14 094 764)	(15 600 964)	(17 132 475)	(18 690 561)	(20 276 551)	(21 891 841)	(23 537 895)	(25 216 252)	(26 928 527)	(28 676 416)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ			11 255 288	12 262 031	11 949 810	14 940 264	11 532 632	11 369 021	11 243 520	11 164 036	11 127 744	11 138 596	11 200 657	11 314 780
Diferente pozitive (negative) din schimb valutar														
H Flux net total			11 255 288	12 262 031	11 949 810	14 940 264	11 532 632	11 369 021	11 243 520	11 164 036	11 127 744	11 138 596	11 200 657	11 314 780
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului			11 255 288	23 517 319	35 467 129	50 407 392	61 940 025	73 309 045	84 552 565	95 716 601	106 844 345	117 982 941	129 183 598	140 498 379
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune			11 255 288	23 517 319	35 467 129	50 407 392	61 940 025	73 309 045	84 552 565	95 716 601	106 844 345	117 982 941	129 183 598	140 498 379

	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
I Activitatea operațională													
A Încasări bănești													
Încasări bănești din vânzări													
Încasări din locațiune	55 302 601	58 067 731	60 971 117	64 019 673	67 220 657	70 581 690	74 110 774	77 816 313	81 707 129	85 792 485	90 082 109	94 586 215	99 315 526
Încasări din prestarea serviciilor suplimentare	1 296 608	1 361 439	1 429 511	1 500 986	1 576 035	1 654 837	1 737 579	1 824 458	1 915 681	2 011 465	2 112 038	2 217 640	2 328 522
Încasări din creanțe	2 837 053	2 978 906	3 127 851	3 284 244	3 448 456	3 620 879	3 801 922	3 992 019	4 191 620	4 401 201	4 621 261	4 852 324	5 094 940
Alte încasări ale mijloacelor bănești													
Total încasari	59 436 262	62 408 075	65 528 479	68 804 903	72 245 148	75 857 406	79 650 276	83 632 790	87 814 429	92 205 151	96 815 408	101 656 179	106 738 987
B Plăți bănești													
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor	1 902 100	1 993 805	2 093 496	2 190 686	2 300 221	2 415 232	2 535 993	2 662 793	2 795 933	2 935 729	3 082 516	3 236 642	3 398 474
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale	1 885 649	1 979 932	2 078 928	2 182 875	2 292 018	2 406 619	2 526 950	2 653 298	2 785 963	2 925 261	3 071 524	3 225 100	3 386 355
Plata dobânzilor													
Plata impozitului pe venit	3 739 361	3 968 402	4 208 895	4 462 160	4 727 341	5 005 781	5 298 143	5 605 123	5 927 452	6 265 898	6 621 265	6 994 402	7 386 194
Alte plăți (inclusiv TVA)	9 957 177	10 455 603	10 978 383	11 528 550	12 104 977	12 710 226	13 345 737	14 013 024	14 713 675	15 449 359	16 221 827	17 032 919	17 884 564
Impozite	368 151	386 559	405 886	426 180	447 489	469 864	493 357	518 025	543 926	571 122	599 678	629 662	661 145
TVA spre achitare	9 589 027	10 069 045	10 572 497	11 102 369	11 657 488	12 240 362	12 852 380	13 494 999	14 169 749	14 878 237	15 622 149	16 403 256	17 223 419
Alte plăți													
Total plăți	17 484 288	18 397 742	19 359 702	20 364 271	21 424 558	22 537 858	23 706 824	24 934 238	26 223 023	27 576 247	28 997 132	30 489 062	32 055 587
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	41 951 974	44 010 334	46 168 777	48 440 632	50 820 591	53 319 547	55 943 452	58 698 551	61 591 406	64 628 904	67 818 276	71 167 117	74 683 400
C Activitatea de investiții													
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung													
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung													
Plăți bănești privind efectuarea etapelor premergătoare													
Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de demolare													
Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de reparație													
Plăți bănești privind construcția obiectelor noi													
Plăți bănești privind construcția rețelelor exterioare													
Plăți bănești privind construcția drumurilor și parcarilor													
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	17 000 000	18 000 000	19 000 000	20 000 000	25 000 000	30 000 000	35 000 000	6 739 770					
Plada dividendelor	13 461 699	14 286 246	15 152 020	16 063 778	17 018 429	18 020 813	19 073 316	20 178 444	21 338 828	22 557 232	23 836 555	25 179 845	26 590 300
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii													
Alte plăți de mijloace bănești													
Sub-total	30 461 699	32 286 246	34 152 020	36 063 778	42 018 429	48 020 813	54 073 316	26 918 214	21 338 828	22 557 232	23 836 555	25 179 845	26 590 300
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	(30 461 699)	(32 286 246)	(34 152 020)	(36 063 778)	(42 018 429)	(48 020 813)	(54 073 316)	(26 918 214)	(21 338 828)	(22 557 232)	(23 836 555)	(25 179 845)	(26 590 300)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMIC-FINANCIARĂ	11 490 276	11 724 088	12 016 757	12 376 854	8 802 162	5 298 735	1 870 136	31 780 338	40 252 578	42 071 672	43 981 721	45 987 271	48 093 100
Diferente pozitive (negative) din schimb valutar													
H Flux net total	11 490 276	11 724 088	12 016 757	12 376 854	8 802 162	5 298 735	1 870 136	31 780 338	40 252 578	42 071 672	43 981 721	45 987 271	48 093 100
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	140 498 379	151 988 654	163 712 742	175 729 499	188 106 353	196 908 515	202 207 250	204 077 386	235 857 724	276 110 302	318 181 974	362 163 695	408 150 966
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune	151 988 654	163 712 742	175 729 499	188 106 353	196 908 515	202 207 250	204 077 386	235 857 724	276 110 302	318 181 974	362 163 695	408 150 966	456 244 066

Indicatorii	Cod. rînd	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1. Vânzări nete	01	27 716 473	29 102 297	30 557 412	32 085 283	33 689 547	35 374 024	37 142 725	38 999 861	40 949 855	42 997 347	45 147 215	47 404 575
2. Costul vânzărilor	02	9 234 836	9 275 849	9 318 913	9 364 131	9 411 609	9 461 461	9 513 805	9 568 767	9 626 477	9 687 072	9 750 697	9 817 504
3. Profit brut (pierdere globală)	03	18 481 637	19 826 448	21 238 498	22 721 152	24 277 938	25 912 563	27 628 920	29 431 094	31 323 378	33 310 275	35 396 517	37 587 071
Marja Bruta		67%	68%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
4. Alte venituri operaționale	04												
5. Cheltuieli comerciale	05	66 833	70 175	73 684	77 368	81 236	85 298	89 563	94 041	98 743	103 680	108 864	114 308
6. Cheltuieli generale și administrative	06	1 300 833	1 365 875	1 434 169	1 505 877	1 581 171	1 660 230	1 743 241	1 830 403	1 921 923	2 018 019	2 118 920	2 224 866
7. Alte cheltuieli operaționale	07	20 833	21 875	22 969	24 117	25 323	26 589	27 919	29 315	30 780	32 319	33 935	35 632
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	17 093 137	18 368 523	19 707 677	21 113 790	22 590 207	24 140 446	25 768 197	27 477 335	29 271 931	31 156 256	33 134 797	35 212 265
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit	09												
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10												
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	17 093 137	18 368 523	19 707 677	21 113 790	22 590 207	24 140 446	25 768 197	27 477 335	29 271 931	31 156 256	33 134 797	35 212 265
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12												
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	17 093 137	18 368 523	19 707 677	21 113 790	22 590 207	24 140 446	25 768 197	27 477 335	29 271 931	31 156 256	33 134 797	35 212 265
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14	1 709 314	1 836 852	1 970 768	2 111 379	2 259 021	2 414 045	2 576 820	2 747 734	2 927 193	3 115 626	3 313 480	3 521 227
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	15 383 824	16 531 670	17 736 909	19 002 411	20 331 187	21 726 402	23 191 377	24 729 602	26 344 738	28 040 630	29 821 317	31 691 039

Indicatorii	Cod. rînd	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1. Vânzări nete	01	49 774 804	52 263 544	54 876 722	57 620 558	60 501 585	63 526 665	66 702 998	70 038 148	73 540 055	77 217 058	81 077 911	85 131 807	89 388 397
2. Costul vânzărilor	02	9 887 651	9 961 305	10 038 641	10 112 361	10 197 250	10 286 384	10 379 975	10 478 245	10 581 429	10 689 772	10 803 532	10 922 981	11 048 401
3. Profit brut (pierdere globală)	03	39 887 154	42 302 240	44 838 080	47 508 197	50 304 335	53 240 280	56 323 023	59 559 902	62 958 626	66 527 286	70 274 379	74 208 826	78 339 996
Marja Bruta		80%	81%	82%	82%	83%	84%	84%	85%	86%	86%	87%	87%	88%
4. Alte venituri operaționale	04													
5. Cheltuieli comerciale	05	120 023	126 024	132 325	138 942	145 889	153 183	160 842	168 885	177 329	186 195	195 505	205 280	215 544
6. Cheltuieli generale și administrative	06	2 336 110	2 452 915	2 575 561	2 704 339	2 839 556	2 981 534	3 130 611	3 287 141	3 451 498	3 624 073	3 805 277	3 995 540	4 195 318
7. Alte cheltuieli operaționale	07	37 414	39 284	41 249	43 311	45 477	47 750	50 138	52 645	55 277	58 041	60 943	63 990	67 190
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	37 393 607	39 684 016	42 088 945	44 621 605	47 273 414	50 057 813	52 981 432	56 051 232	59 274 522	62 658 977	66 212 654	69 944 015	73 861 944
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit	09													
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10													
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	37 393 607	39 684 016	42 088 945	44 621 605	47 273 414	50 057 813	52 981 432	56 051 232	59 274 522	62 658 977	66 212 654	69 944 015	73 861 944
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12													
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	37 393 607	39 684 016	42 088 945	44 621 605	47 273 414	50 057 813	52 981 432	56 051 232	59 274 522	62 658 977	66 212 654	69 944 015	73 861 944
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14	3 739 361	3 968 402	4 208 895	4 462 160	4 727 341	5 005 781	5 298 143	5 605 123	5 927 452	6 265 898	6 621 265	6 994 402	7 386 194
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	33 654 246	35 715 614	37 880 051	40 159 444	42 546 072	45 052 032	47 683 289	50 446 109	53 347 070	56 393 079	59 591 389	62 949 614	66 475 750

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	I an-2	I an-1	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG															
1.1	Active nemateriale 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	59 400 446	340 695 597												
	Terenuri (122)	050														
	Mijloace fixe (123)	060	52 778 581	4 517 510	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124, 126)	080	(28 837 474)		(8 414 569)	(16 829 139)	(25 243 708)	(33 658 278)	(42 072 847)	(50 487 417)	(58 901 986)	(67 316 556)	(75 731 125)	(84 145 695)	(92 560 264)	(100 974 834)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+rd.060+rd.070-rd.080)	090	83 341 553	345 213 107	336 798 538	328 383 968	319 969 399	311 554 829	303 140 260	294 725 690	286 311 121	277 896 551	269 481 982	261 067 412	252 652 843	244 238 273
	Total capitolul 1 (rd030+rd090+rd160+rd170)	180	83 341 553	345 213 107	336 798 538	328 383 968	319 969 399	311 554 829	303 140 260	294 725 690	286 311 121	277 896 551	269 481 982	261 067 412	252 652 843	244 238 273
2.2.1	ACTIVE CURENTE Stocuri de mărfuri și materiale Materiale (211)	190									-	-				
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200									-	-				
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210									-	-				
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,2	Creanțe pe termen scurt aferente facturilor comerciale (221)	260			7 618 105	14 312 314	21 521 983	26 002 699	34 219 823	43 000 774	52 368 201	62 356 337	72 992 900	84 313 503	96 353 733	109 148 561
	Corecții la datorii dubioase (222)	270														
	Creanțe ale părților legate (223)	280														
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290														
	Creanțe preleminare (225)	300														
	Taxa pe valoare adăugată de recuperat (226)	310														
	Creanțe ale personalului (227)	320														
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340														
	Total s.2.2 (rd.260-rd270+rd280+rd290+rd300+rd310+rd320+rd330+rd340)	350			7 618 105	14 312 314	21 521 983	26 002 699	34 219 823	43 000 774	52 368 201	62 356 337	72 992 900	84 313 503	96 353 733	109 148 561
2,4	Mijloace bănești Casa (241)	400			1 125 529	2 351 732	3 546 713	5 040 739	6 194 002	7 330 905	8 455 257	9 571 660	10 684 434	11 798 294	12 918 360	14 049 838
	Conturi curnte în valută națională (242)	410			10 129 759	21 165 587	31 920 416	45 366 653	55 746 022	65 978 141	76 097 309	86 144 941	96 159 910	106 184 647	116 265 238	126 448 541
	Cont curențe în valută străină (243)	420														
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430														
	Total s.2.4 (rd400+rd410+rd420+rd430)	440			11 255 288	23 517 319	35 467 129	50 407 392	61 940 025	73 309 045	84 552 565	95 716 601	106 844 345	117 982 941	129 183 598	140 498 379
2,5	Alte active curențe (251, 252)	450														
	TOTAL capitolul 2 (rd250+rd350+rd390+rd440+rd450)	460			18 873 393	37 829 633	56 989 112	76 410 092	96 159 848	116 309 819	136 920 766	158 072 938	179 837 245	202 296 444	225 537 331	249 646 939
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd180+rd460)	470	83 341 553	345 213 107	355 671 931	366 213 601	376 958 510	387 964 921	399 300 108	411 035 509	423 231 887	435 969 489	449 319 226	463 363 856	478 190 174	493 885 212

Nr. n.s.	PASIV	Cod	I an-2	I an-1	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3 3.1	CAPITAL PROPRIU statutar și suplimentar Capital statutar (311)	480	83 341 553	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
	Capital suplimentar (312)	490														
	Capital nevărsat (313)	500														
	Total s.3.1 (rd480+rd490-rd500-rd510)	520	83 341 553	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
3,3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570														
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580				15 383 824	31 915 494	49 652 403	68 654 814	88 986 001	110 712 402	133 903 780	158 633 382	184 978 119	213 018 749	242 840 067
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590			15 383 824	16 531 670	17 736 909	19 002 411	20 331 187	21 726 402	23 191 377	24 729 602	26 344 738	28 040 630	29 821 317	31 691 039
	Total s.3.3 (+ rd570+rd580+rd590+rd600)	610			15 383 824	31 915 494	49 652 403	68 654 814	88 986 001	110 712 402	133 903 780	158 633 382	184 978 119	213 018 749	242 840 067	274 531 105
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560+rd610+rd640)	650	83 341 553	48 473 337	63 857 161	80 388 831	98 125 740	117 128 151	137 459 338	159 185 739	182 377 117	207 106 719	233 451 456	261 492 086	291 313 404	323 004 442
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG Datorii financiare pe termen lung Credite bancare pe termen lung (411,412)	660														
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670		296 739 770	291 739 770	285 739 770	278 739 770	270 739 770	261 739 770	251 739 770	240 739 770	228 739 770	215 739 770	201 739 770	186 739 770	170 739 770
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680														
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690		296 739 770	291 739 770	285 739 770	278 739 770	270 739 770	261 739 770	251 739 770	240 739 770	228 739 770	215 739 770	201 739 770	186 739 770	170 739 770
4,2	Datorii pe termen lung calculate Datorii de arendă pe termen lung (421)	700														
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720														
	Avansuri primite (424)	730														
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+rd730+rd740+rd750)	760														
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770		296 739 770	291 739 770	285 739 770	278 739 770	270 739 770	261 739 770	251 739 770	240 739 770	228 739 770	215 739 770	201 739 770	186 739 770	170 739 770
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														
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820														
5,2	Datorii comerciale pe termen scurt Datorii privind facturile comerciale (521)	830			75 000	85 000	93 000	97 000	101 000	110 000	115 000	123 000	128 000	132 000	137 000	141 000
	Datorii față de părțile legate (522)	840														
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860			75 000	85 000	93 000	97 000	101 000	110 000	115 000	123 000	128 000	132 000	137 000	141 000
5,3	Datorii pe termen scurt calculate Datorii privind retribuirea muncii (531)	870														
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880														
	Datorii privind asigurările (533)	890														
	Datorii preliminare (534)	900														
	Datorii față de fondatori și alți participanți (537)	930														
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950														
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960														
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970			75 000	85 000	93 000	97 000	101 000	110 000	115 000	123 000	128 000	132 000	137 000	141 000
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	83 341 553	345 213 107	355 671 931	366 213 601	376 958 510	387 964 921	399 300 108	411 035 509	423 231 887	435 969 489	449 319 226	463 363 856	478 190 174	493 885 212

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1	2	3	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG														
1.1	Active nemateriale 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													
	Terenuri (122)	050													
	Mijloace fixe (123)	060	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124, 126)	080	(109 389 403)	(117 803 973)	(126 218 542)	(134 633 112)	(143 047 681)	(151 462 251)	(159 876 820)	(168 291 390)	(176 705 959)	(185 120 529)	(193 535 098)	(201 949 668)	(210 364 237)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+rd.060+rd.070-rd.080)	090	235 823 704	227 409 134	218 994 565	210 579 995	202 165 426	193 750 856	185 336 287	176 921 717	168 507 148	160 092 578	151 678 009	143 263 439	134 848 870
	Total capitolul 1 (rd030+rd090+rd160+rd170)	180	235 823 704	227 409 134	218 994 565	210 579 995	202 165 426	193 750 856	185 336 287	176 921 717	168 507 148	160 092 578	151 678 009	143 263 439	134 848 870
2.2.1	ACTIVE CURENTE Stocuri de mărfuri și materiale Materiale (211)	190													
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200													
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210													
	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	-	-											
2.2	Creanțe pe termen scurt afereente facturilor comerciale (221)	260	122 738 101	137 155 197	152 441 210	168 646 927	185 814 393	203 991 694	223 229 322	243 580 294	265 100 277	287 847 722	311 884 000	337 273 555	364 084 051
	Corecții la datorii dubioase (222)	270													
	Creanțe ale părților legate (223)	280													
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290													
	Creanțe prelevinare (225)	300													
	Taxa pe valoare adăugată de recuperat (226)	310													
	Creanțe ale personalului (227)	320													
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340													
	Total s.2.2 (rd.260-rd270+rd280+rd290+rd300+rd310+rd320+rd330+rd340)	350	122 738 101	137 155 197	152 441 210	168 646 927	185 814 393	203 991 694	223 229 322	243 580 294	265 100 277	287 847 722	311 884 000	337 273 555	364 084 051
2.4	Mijloace bănești (241)	400	15 198 865	16 371 274	17 572 950	18 810 635	19 690 852	20 220 725	20 407 739	23 585 772	27 611 030	31 818 197	36 216 369	40 815 097	45 624 407
	Conturi curnte în valută națională (242)	410	136 789 789	147 341 468	158 156 549	169 295 718	177 217 664	181 986 525	183 669 647	212 271 951	248 499 272	286 363 777	325 947 325	367 335 869	410 619 659
	Cont curente în valută străină (243)	420													
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430													
	Total s.2.4 (rd400+rd410+rd420+rd430)	440	151 988 654	163 712 742	175 729 499	188 106 353	196 908 515	202 207 250	204 077 386	235 857 724	276 110 302	318 181 974	362 163 695	408 150 966	456 244 066
2.5	Alte active curente (251, 252)	450													
	TOTAL capitolul 2 (rd250+rd350+rd390+rd440+rd450)	460	274 726 755	300 867 939	328 170 709	356 753 280	382 722 908	406 198 943	427 306 708	479 438 018	541 210 579	606 029 696	674 047 695	745 424 522	820 328 117
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd180+rd460)	470	510 550 459	528 277 073	547 165 274	567 333 276	584 888 333	599 949 800	612 642 995	656 359 735	709 717 727	766 122 274	825 725 704	888 687 961	955 176 986

Nr. n.s.	PASIV	Cod	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1	2	3	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
3 3.1	CAPITAL PROPRIU statutar și suplimentar Capital	480	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
	Capital suplimentar (312)	490													
	Capital nevărsat (313)	500													
	Total s.3.1 (rd480+rd490+rd500+rd510)	520	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
3.3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570													
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580	274 531 105	308 185 352	343 900 966	381 781 017	421 940 461	464 486 534	509 538 565	557 221 854	607 667 963	661 015 033	717 408 112	776 999 500	839 949 114
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590	33 654 246	35 715 614	37 880 051	40 159 444	42 546 072	45 052 032	47 683 289	50 446 109	53 347 070	56 393 079	59 591 389	62 949 614	66 475 750
	Total s.3.3 (+ rd570+rd580+rd590+rd600)	610	308 185 352	343 900 966	381 781 017	421 940 461	464 486 534	509 538 565	557 221 854	607 667 963	661 015 033	717 408 112	776 999 500	839 949 114	906 424 864
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560+rd610+rd640)	650	356 658 689	392 374 303	430 254 354	470 413 798	512 959 871	558 011 902	605 695 191	656 141 300	709 488 370	765 881 449	825 472 837	888 422 451	954 898 201
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG Datorii financiare pe termen lung Credite bancare pe termen lung (411,412)	660													
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670	153 739 770	135 739 770	116 739 770	96 739 770	71 739 770	41 739 770	6 739 770						
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680													
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690	153 739 770	135 739 770	116 739 770	96 739 770	71 739 770	41 739 770	6 739 770						
4.2	Datorii pe termen lung calculate de arendă pe termen lung (421)	700													
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720													
	Avansuri primite (424)	730													
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+rd730+rd740+rd750)	760													
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770	153 739 770	135 739 770	116 739 770	96 739 770	71 739 770	41 739 770	6 739 770						
5 5.1	DATORII PE TERMEN SCURT Datorii financiare pe termen scurt bancare pe termen scurt (511, 512)	780													
	Împrumuturi pe termen scurt (513)	790													
	Cota curentă a datoriilor pe termen lung (514)	800													
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820													
5.2	Datorii comerciale pe termen scurt privind facturile comerciale (521)	830	152 000	163 000	171 150	179 708	188 693	198 128	208 034	218 436	229 357	240 825	252 866	265 510	278 785
	Datorii față de părțile legate (522)	840													
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860	152 000	163 000	171 150	179 708	188 693	198 128	208 034	218 436	229 357	240 825	252 866	265 510	278 785
5.3	Datorii pe termen scurt calculate privind retribuirea muncii (531)	870													
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880													
	Datorii privind asigurările (533)	890													
	Datorii prelevare (534)	900													
	Datorii față de fondatori și alți participanți (537)	930													
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950													
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960													
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970	152 000	163 000	171 150	179 708	188 693	198 128	208 034	218 436	229 357	240 825	252 866	265 510	278 785
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	510 550 459	528 277 073	547 165 274	567 333 276	584 888 333	599 949 800	612 642 995	656 359 735	709 717 727	766 122 274	825 725 704	888 687 961	955 176 986

Recuperabilitatea Investiției cu aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Investiții de capital	321 272 000												
Profit operațional		27 716 473	29 102 297	30 557 412	32 085 283	33 689 547	35 374 024	37 142 725	38 999 861	40 949 855	42 997 347	45 147 215	47 404 575
Cheltuieli operaționale		3 918 080	4 156 057	4 405 933	4 668 302	4 943 790	5 233 053	5 536 778	5 855 690	6 190 547	6 542 148	6 911 328	7 298 967
Flux de trezorerie	-321 272 000	23 798 393	24 946 240	26 151 479	27 416 980	28 745 756	30 140 971	31 605 947	33 144 171	34 759 307	36 455 200	38 235 887	40 105 608
rata de actualizare	10%	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59	2,85	3,14
flux actualizat		21 634 903	20 616 727	19 647 993	18 726 166	17 848 853	17 013 792	16 218 848	15 462 001	14 741 339	14 055 058	13 401 445	12 778 883
Flux acumulat	0	-321 272 000	-299 637 097	-279 020 370	-259 372 377	-240 646 211	-222 797 358	-205 783 565	-189 564 717	-174 102 716	-159 361 377	-145 306 319	-131 904 874
		-119 125 992											

Perioada de recuperare	T	24,8 ani
Valoarea Netă Actualizată	VNA	2 014 222 MDL
Rata Internă a Rentabilității	RIR	10,1%
Indicele de Profitabilitate	(PI)	1,01

Recuperabilitatea Investiției cu aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Investiții de capital	321 272 000													
Profit operațional		49 774 804	52 263 544	54 876 722	57 620 558	60 501 585	63 526 665	66 702 998	70 038 148	73 540 055	77 217 058	81 077 911	85 131 807	89 388 397
Cheltuieli operaționale		7 705 988	8 133 361	8 582 101	9 046 544	9 540 944	10 060 064	10 605 140	11 177 470	11 778 416	12 409 410	13 071 953	13 767 623	14 498 077
Flux de trezorerie	-321 272 000	42 068 816	44 130 184	46 294 620	48 574 014	50 960 642	53 466 601	56 097 858	58 860 678	61 761 639	64 807 649	68 005 958	71 364 183	74 890 319
rata de actualizare	10%	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83
flux actualizat		12 185 837	11 620 857	11 082 564	10 571 121	10 082 291	9 616 438	9 172 448	8 749 265	8 345 886	7 961 359	7 594 780	7 245 291	6 912 077
Flux acumulat	0	-321 272 000	-106 940 154	-95 319 298	-84 236 734	-73 665 613	-63 583 322	-53 966 883	-44 794 435	-36 045 171	-27 699 285	-19 737 926	-12 143 146	-4 897 855

Perioada de recuperare	<i>T</i>	24,8 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	2 014 222 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10,1%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

	Modelul de calculare a indicatorilor	Proгноza indicatorilor												
		I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an	XIII an
Indicatori de lichiditate														
Coeficientul lichidității (de acoperire) > 1,5	Active curente / Datorii pe termen scurt	252	445	613	788	952	1 057	1 191	1 285	1 405	1 533	1 646	1 771	1 807
Lichiditatea intermediară (Acid test)>0,7	(Mijloace bănești + creante pe termen scurt)/Datorii curente	252	445	613	788	952	1 057	1 191	1 285	1 405	1 533	1 646	1 771	1 807
Lichiditatea imediată	Mijloace bănești/Datorii curente	150	277	381	520	613	666	735	778	835	894	943	996	1 000
Fondul de rulment (mii lei)	Active curente -Obligațiuni curente	18 798	37 745	56 896	76 313	96 059	116 200	136 806	157 950	179 709	202 164	225 400	249 506	274 575
Indicatorii solvabilității														
Coeficientul suficienței de capital >30%	Capitalul propriu / Totalul activelor	18%	22%	26%	30%	34%	39%	43%	48%	52%	56%	61%	65%	70%
Coeficientul leverage <2,33	Capitalul de împrumut / Capitalul propriu	4,57	3,56	2,84	2,31	1,90	1,58	1,32	1,11	0,92	0,77	0,64	0,53	0,43
Coeficientul stabilității financiare	(Capital Permanent - Active pe termen lung) / Total active*	0,05	0,10	0,15	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,47	0,51	0,54
Coeficientul de acoperire a dobânzii	Profitul brut + dobânzi / suma dobânzilor	888,12	907,35	925,67	943,11	959,73	975,55	990,62	1004,97	1018,64	1031,66	1044,06	1055,87	1067,11
Coeficientul de deservire a datoriei	(Plata dobânzii + Plata creditelor + Flux net) / (Plata dobânzii + Plata creditelor)	3,25	3,04	2,71	2,87	2,28	2,14	2,02	1,93	1,86	1,80	1,75	1,71	1,68
RDD > 1,2	(Profitul net + amortizarea + dobânda pe perioada respectivă)/(credit + dobânda pentru perioada respectivă)	4,76	4,16	3,74	3,43	3,19	3,01	2,87	2,76	2,67	2,60	2,55	2,51	2,47
Indicatorii vitezei de rotație														
Viteza de rotație a activelor (zile)	Sodurile medii ale activelor x n / vânzări nete	4 615	4 474	4 337	4 265	4 192	4 121	4 051	3 984	3 918	3 856	3 797	3 741	3 688
Viteza de rotație a activelor pe termen lung (zile)	Sodurile medii ale activelor pe termen lung x n / vânzări nete	4 491	4 236	3 994	3 718	3 459	3 215	2 986	2 771	2 570	2 381	2 203	2 037	1 882
Viteza de rotație a activelor curente	Sodurile medii ale activelor curente x n / vânzări nete	124	238	342	546	734	906	1 065	1 212	1 349	1 475	1 593	1 703	1 807
Viteza de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)	Sodurile medii ale crențelor pe termen scurt x n / vânzări nete	50	90	129	193	266	337	391	461	528	594	659	722	784
Viteza de rotația a datoriei creditoare (zile)	Sodurile medii ale datorii creditoare x n / costul vânzărilor	0,49	0,53	0,56	0,99	1,02	1,06	1,06	1,07	1,08	1,07	1,08	1,07	1,08
Numărul de zile pe perioadă		365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377
Indicatori de rentabilitate a investiție														
Rentabilitatea investiției	profit net / costul investitiei	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	profit net / valoarea medie a capitalului propriu	27%	26%	24%	21%	19%	17%	15%	14%	13%	13%	12%	11%	11%
Rentabilitatea activelor (ROA)	profit net / valoarea medie a activului	4%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%
Marja brută (%)	profit brut / vânzări nete	67%	68%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%	80%
Marja netă a profitului	profit net / vânzări nete	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%
* Capital permanent = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung														

* Capital permanent = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung

Uzura și cheltuielile de exploatare a mijloacelor fixe

	Costul Inițial	Rata de amortizare	Valoarea reziduala	Valorea de amortizare anuala
	<i>lei</i>	<i>(%)</i>	<i>lei</i>	<i>lei</i>
Mijloace fixe intrate în posesia Întreprinderii Administratoare la valoarea netă	345 213 107	3%	8 630 328	8 414 569
Total	345 213 107	3%	8 630 328	8 414 569

Recuperabilitatea Investiției fără aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Investiții de capital	321 272 000												
Flux operațional		36 776 467	38 615 291	40 546 055	42 573 358	44 702 026	46 937 127	49 283 984	51 748 183	54 335 592	57 052 372	59 904 990	62 900 240
Cheltuieli operaționale		4 824 080	5 107 357	5 404 797	5 717 110	6 045 038	6 389 363	6 750 904	7 130 522	7 529 121	7 947 650	8 387 105	8 848 534
Flux de trezorerie	-321 272 000	31 952 388	33 507 934	35 141 258	36 856 248	38 656 988	40 547 764	42 533 080	44 617 661	46 806 471	49 104 722	51 517 885	54 051 706
rata de actualizare	10%	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59	2,85	3,14
flux actualizat		29 047 625	27 692 508	26 402 147	25 173 313	24 002 948	22 888 156	21 826 195	20 814 468	19 850 513	18 931 996	18 056 704	17 222 539
Flux acumulat	0	-321 272 000	-292 224 375	-264 531 867	-238 129 720	-212 956 407	-188 953 459	-166 065 303	-144 239 108	-123 424 640	-103 574 127	-84 642 131	-66 585 427

Perioada de recuperare	<i>T</i>	18,4 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	114 123 982 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	13,4%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,36

Recuperabilitatea Investiției fără aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Investiții de capital	321 272 000													
Flux operațional		66 045 252	69 347 514	72 814 890	76 455 635	80 278 416	84 292 337	88 506 954	92 932 302	97 578 917	102 457 863	107 580 756	112 959 794	118 607 783
Cheltuieli operaționale		9 333 033	9 841 758	10 375 918	10 930 051	11 518 627	12 136 631	12 785 535	13 466 885	14 182 302	14 933 490	15 722 237	16 550 422	17 420 016
Flux de trezorerie		-321 272 000	56 712 219	59 505 757	62 438 972	65 525 583	68 759 790	72 155 706	75 721 419	79 465 417	83 396 615	87 524 373	91 858 518	96 409 371
rata de actualizare	10%	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83
flux actualizat		16 427 510	15 669 726	14 947 393	14 260 276	13 603 758	12 977 838	12 381 057	11 812 028	11 269 432	10 752 017	10 258 590	9 788 019	9 339 226
Flux acumulat	0	-321 272 000	-32 935 378	-17 265 652	-2 318 259	11 942 018	25 545 775	38 523 613	50 904 670	62 716 698	73 986 130	84 738 147	94 996 737	104 784 756

Perioada de recuperare	<i>T</i>	18,4 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	114 123 982 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	13,4%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,36

Articole de investiție	Suprafața, m.p.	Total Investiții	Resurse	
			Proprii	Atrase
		MDL	MDL	MDL
Lucrări de reparație capitală la spații active:	17 565	53 397 600		53 397 600
<i>lucrări de construcție</i>		33 724 800		33 724 800
<i>rețele ingineresti</i>		19 672 800		19 672 800
Lucrări de reparație capitală la spații neactive	22 491	111 330 450		111 330 450
<i>lucrări de construcție</i>	în două	87 220 100		87 220 100
<i>rețele ingineresti</i>	nivele	24 110 350		24 110 350
Construcții ce necesită demolare	3 613	5 202 720		5 202 720
Construcții noi - birouri, cu sală de conferințe și cantină	1 500	12 751 500		12 751 500
<i>lucrări de construcție</i>		10 327 500		10 327 500
<i>rețele ingineresti</i>		2 424 000		2 424 000
Construcții noi - cazangeria, depozite și spații de producere	13 000	104 013 000		104 013 000
<i>lucrări de construcție</i>		90 805 000		90 805 000
<i>rețele ingineresti</i>		13 208 000		13 208 000
Construcția rețelelor exterioare de alimentare cu apă, canalizare, gazificare, energie electrică în punctele principale de racordare		1 794 500		1 794 500
Drumuri și parcuri	15 000	8 250 000		8 250 000
Alte cheltuieli conform devizului		24 532 230	24 532 230	
Total, suma		321 272 000	24 532 230	296 739 770
Total, %		100%	8%	92%

Tipul de activitate	Suprafața, m2	$Pai = Tb \times (1 + K1 + K2 + K3) \times K4 \times S,$	Tb	K1	K2	K3	K4	S,	Reducerea aplicată conform legislației*
I. Producere, depozitare, parcare:	88 047 m2								
Producere, depozitare	82 675 m2	480 lei/m2	127,40	0,45	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
Forjerie și turnătorie	3 872 m2	489 lei/m2	127,40	0,50	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
Drumuri și parcare	1 500 m2	489 lei/m2	127,40	0,50	0,50	0,56	1,50	1,00	25%
II. Spațiu administrativ	1 500 m2	669 lei	127,40	0,50	0,50	1,50	1,50	1,00	30%

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Suprafața destinată locațiunii:												
I. Producere, depozitare, parcare:	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2
Producere, depozitare	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2
Forjerie și turnătorie	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2
Drumuri și parcare	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
II. Spațiu administrativ	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
Prețul de locațiune:												
I. Producere, depozitare, parcare												
Producere, depozitare	360 lei/m2	378 lei/m2	397 lei/m2	416 lei/m2	437 lei/m2	459 lei/m2	482 lei/m2	506 lei/m2	532 lei/m2	558 lei/m2	586 lei/m2	615 lei/m2
Forjerie și turnătorie	367 lei/m2	385 lei/m2	405 lei/m2	425 lei/m2	446 lei/m2	468 lei/m2	492 lei/m2	516 lei/m2	542 lei/m2	569 lei/m2	598 lei/m2	628 lei/m2
Drumuri și parcare	367 lei/m2	385 lei/m2	405 lei/m2	425 lei/m2	446 lei/m2	468 lei/m2	492 lei/m2	516 lei/m2	542 lei/m2	569 lei/m2	598 lei/m2	628 lei/m2
II. Spațiu administrativ	468 lei	492 lei	516 lei	542 lei	569 lei	598 lei	627 lei	659 lei	692 lei	726 lei	763 lei	801 lei
Personal angajat	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Salariu mediu lunar	3 500 lei	3 675 lei	3 859 lei	4 052 lei	4 254 lei	4 467 lei	4 690 lei	4 925 lei	5 171 lei	5 430 lei	5 701 lei	5 986 lei

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Producere, depozitare, parcare	31 713 031	33 298 683	34 963 617	36 711 798	38 547 388	40 474 757	42 498 495	44 623 420	46 854 591	49 197 320	51 657 186	54 240 045
Producere, depozitare	29 741 980	31 229 079	32 790 533	34 430 059	36 151 562	37 959 141	39 857 098	41 849 952	43 942 450	46 139 573	48 446 551	50 868 879
Forjerie și turnătorie	1 420 683	1 491 717	1 566 303	1 644 618	1 726 849	1 813 192	1 903 851	1 999 044	2 098 996	2 203 946	2 314 143	2 429 851
Drumuri și parcare	550 368	577 886	606 781	637 120	668 976	702 425	737 546	774 423	813 144	853 801	896 491	941 316
Spațiu administrativ	702 293	737 407	774 277	812 991	853 641	896 323	941 139	988 196	1 037 606	1 089 486	1 143 960	1 201 159
Venituri totale, lei	32 415 324	34 036 090	35 737 894	37 524 789	39 401 028	41 371 080	43 439 634	45 611 616	47 892 196	50 286 806	52 801 147	55 441 204

* Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industrială, art. 12, al.(1), pct. (e)

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Suprafața destinată locațiunii:													
<i>I. Producere, depozitare, parcare:</i>	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2	88 047 m2
Producere, depozitare	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2	82 675 m2
Forjeria și turnătorie	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2	3 872 m2
Drumuri și parcare	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
<i>II. Spațiu administrativ</i>	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2	1 500 m2
Prețul de locațiune:													
<i>I. Producere, depozitare, parcare</i>													
Producere, depozitare	646 lei/m2	678 lei/m2	712 lei/m2	748 lei/m2	785 lei/m2	825 lei/m2	866 lei/m2	909 lei/m2	955 lei/m2	1 002 lei/m2	1 052 lei/m2	1 105 lei/m2	1 160 lei/m2
Forjeria și turnătorie	659 lei/m2	692 lei/m2	726 lei/m2	763 lei/m2	801 lei/m2	841 lei/m2	883 lei/m2	927 lei/m2	974 lei/m2	1 022 lei/m2	1 073 lei/m2	1 127 lei/m2	1 183 lei/m2
Drumuri și parcare	659 lei/m2	692 lei/m2	726 lei/m2	763 lei/m2	801 lei/m2	841 lei/m2	883 lei/m2	927 lei/m2	974 lei/m2	1 022 lei/m2	1 073 lei/m2	1 127 lei/m2	1 183 lei/m2
<i>II. Spațiu administrativ</i>	841 lei	883 lei	927 lei	973 lei	1 022 lei	1 073 lei	1 127 lei	1 183 lei	1 242 lei	1 304 lei	1 370 lei	1 438 lei	1 510 lei
Personal angajat	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Salariu mediu lunar	6 285 lei	6 600 lei	6 930 lei	7 276 lei	7 640 lei	8 022 lei	8 423 lei	8 844 lei	9 287 lei	9 751 lei	10 238 lei	10 750 lei	11 288 lei

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
<i>Producere, depozitare, parcare</i>	56 952 048	59 799 650	62 789 632	65 929 114	69 225 570	72 686 848	76 321 191	80 137 250	84 144 113	88 351 318	92 768 884	97 407 329	102 277 695
Producere, depozitare	53 412 323	56 082 939	58 887 086	61 831 440	64 923 012	68 169 163	71 577 621	75 156 502	78 914 327	82 860 043	87 003 045	91 353 198	95 920 858
Forjeria și turnătorie	2 551 343	2 678 910	2 812 856	2 953 498	3 101 173	3 256 232	3 419 044	3 589 996	3 769 496	3 957 970	4 155 869	4 363 662	4 581 846
Drumuri și parcare	988 382	1 037 801	1 089 691	1 144 176	1 201 384	1 261 454	1 324 526	1 390 753	1 460 290	1 533 305	1 609 970	1 690 468	1 774 992
<i>Spațiu administrativ</i>	1 261 216	1 324 277	1 390 491	1 460 016	1 533 016	1 609 667	1 690 151	1 774 658	1 863 391	1 956 561	2 054 389	2 157 108	2 264 964
Venituri totale, lei	58 213 264	61 123 927	64 180 124	67 389 130	70 758 586	74 296 516	78 011 341	81 911 908	86 007 504	90 307 879	94 823 273	99 564 437	104 542 658

* Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, art. 12, al.(1), pct. (e)

	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1. Venituri din prestarea serviciilor de bază												
Locațiunea spațiilor de:	31 713 031	33 298 683	34 963 617	36 711 798	38 547 388	40 474 757	42 498 495	44 623 420	46 854 591	49 197 320	51 657 186	54 240 045
<i>Producere, depozitare</i>	29 741 980	31 229 079	32 790 533	34 430 059	36 151 562	37 959 141	39 857 098	41 849 952	43 942 450	46 139 573	48 446 551	50 868 879
<i>Forjerie și turnătorie</i>	1 420 683	1 491 717	1 566 303	1 644 618	1 726 849	1 813 192	1 903 851	1 999 044	2 098 996	2 203 946	2 314 143	2 429 851
<i>Drumuri și parcare</i>	550 368	577 886	606 781	637 120	668 976	702 425	737 546	774 423	813 144	853 801	896 491	941 316
Locațiunea spațiilor administrative	702 293	737 407	774 277	812 991	853 641	896 323	941 139	988 196	1 037 606	1 089 486	1 143 960	1 201 159
subtotal	32 415 324	34 036 090	35 737 894	37 524 789	39 401 028	41 371 080	43 439 634	45 611 616	47 892 196	50 286 806	52 801 147	55 441 204
2. Venituri din prestarea serviciilor suplimentare												
Asistență / Consultanță	760 000	798 000	837 900	879 795	923 785	969 974	1 018 473	1 069 396	1 122 866	1 179 009	1 237 960	1 299 858
subtotal	760 000	798 000	837 900	879 795	923 785	969 974	1 018 473	1 069 396	1 122 866	1 179 009	1 237 960	1 299 858
Total Venituri Operaționale	33 175 324	34 834 090	36 575 794	38 404 584	40 324 813	42 341 054	44 458 107	46 681 012	49 015 063	51 465 816	54 039 106	56 741 062
TVA din vânzări	5 458 850	5 731 793	6 018 382	6 319 302	6 635 267	6 967 030	7 315 381	7 681 150	8 065 208	8 468 468	8 891 892	9 336 486
Vânzări nete	27 716 473	29 102 297	30 557 412	32 085 283	33 689 547	35 374 024	37 142 725	38 999 861	40 949 855	42 997 347	45 147 215	47 404 575

	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1. Venituri din prestarea serviciilor de bază													
Locațiunea spațiilor de:	56 952 048	59 799 650	62 789 632	65 929 114	69 225 570	72 686 848	76 321 191	80 137 250	84 144 113	88 351 318	92 768 884	97 407 329	102 277 695
<i>Producere, depozitare</i>	53 412 323	56 082 939	58 887 086	61 831 440	64 923 012	68 169 163	71 577 621	75 156 502	78 914 327	82 860 043	87 003 045	91 353 198	95 920 858
<i>Forjeria și turnătoria</i>	2 551 343	2 678 910	2 812 856	2 953 498	3 101 173	3 256 232	3 419 044	3 589 996	3 769 496	3 957 970	4 155 869	4 363 662	4 581 846
<i>Drumuri și parcare</i>	988 382	1 037 801	1 089 691	1 144 176	1 201 384	1 261 454	1 324 526	1 390 753	1 460 290	1 533 305	1 609 970	1 690 468	1 774 992
Locațiunea spațiilor administrative	1 261 216	1 324 277	1 390 491	1 460 016	1 533 016	1 609 667	1 690 151	1 774 658	1 863 391	1 956 561	2 054 389	2 157 108	2 264 964
subtotal	58 213 264	61 123 927	64 180 124	67 389 130	70 758 586	74 296 516	78 011 341	81 911 908	86 007 504	90 307 879	94 823 273	99 564 437	104 542 658
2. Venituri din prestarea serviciilor suplimentare													
Asistență / Consultanță	1 364 851	1 433 093	1 504 748	1 579 985	1 658 985	1 741 934	1 829 031	1 920 482	2 016 506	2 117 332	2 223 198	2 334 358	2 451 076
subtotal	1 364 851	1 433 093	1 504 748	1 579 985	1 658 985	1 741 934	1 829 031	1 920 482	2 016 506	2 117 332	2 223 198	2 334 358	2 451 076
Total Venituri Operaționale	59 578 115	62 557 021	65 684 872	68 969 115	72 417 571	76 038 449	79 840 372	83 832 391	88 024 010	92 425 211	97 046 471	101 898 795	106 993 734
TVA din vânzări	9 803 311	10 293 476	10 808 150	11 348 558	11 915 985	12 511 785	13 137 374	13 794 243	14 483 955	15 208 153	15 968 560	16 766 988	17 605 338
Vânzări nete	49 774 804	52 263 544	54 876 722	57 620 558	60 501 585	63 526 665	66 702 998	70 038 148	73 540 055	77 217 058	81 077 911	85 131 807	89 388 397

Consumuri directe	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Consumuri indirecte												
Taxe și impozite	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326	191 442	201 014	211 065	221 618	232 699	244 334	256 551
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe	800 000	840 000	882 000	926 100	972 405	1 021 025	1 072 077	1 125 680	1 181 964	1 241 063	1 303 116	1 368 271
Uzura	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569
Total Consumuri Indirecte	9 368 169	9 415 849	9 465 913	9 518 481	9 573 676	9 631 632	9 692 485	9 756 380	9 823 471	9 893 916	9 967 883	10 045 549

Cheltuielile perioadei de gestiune	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
A	B	C	D	E	F	G	G	G	G	G	G	G
1. Cheltuieli comerciale												
Cheltuieli de marketing și promovare	65 000	68 250	71 663	75 246	79 008	82 958	87 106	91 462	96 035	100 836	105 878	111 172
Alte cheltuieli	15 200	15 960	16 758	17 596	18 476	19 399	20 369	21 388	22 457	23 580	24 759	25 997
subtotal	80 200	84 210	88 421	92 842	97 484	102 358	107 476	112 849	118 492	124 417	130 637	137 169
2. Cheltuielile generale și administrative												
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328	1 628 895	1 710 339	1 795 856
Cheltuieli de transportare	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133	162 889	171 034
Cheltuieli bancare și telefonice	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566	81 445	85 517
Întreținerea blocurilor administrative	20 000	21 000	22 050	23 153	24 310	25 526	26 802	28 142	29 549	31 027	32 578	34 207
Impozite si taxe	55 000	57 750	60 638	63 669	66 853	70 195	73 705	77 391	81 260	85 323	89 589	94 069
Alte cheltuieli generale și administrative	65 000	68 250	71 663	75 246	79 008	82 958	87 106	91 462	96 035	100 836	105 878	111 172
subtotal	1 340 000	1 407 000	1 477 350	1 551 218	1 628 778	1 710 217	1 795 728	1 885 515	1 979 790	2 078 780	2 182 719	2 291 855
3. Alte Cheltuieli operaționale												
Alte cheltuieli	25 000	26 250	27 563	28 941	30 388	31 907	33 502	35 178	36 936	38 783	40 722	42 758
subtotal	25 000	26 250	27 563	28 941	30 388	31 907	33 502	35 178	36 936	38 783	40 722	42 758
Total Cheltuieli Operative	1 445 200	1 517 460	1 593 333	1 673 000	1 756 650	1 844 482	1 936 706	2 033 542	2 135 219	2 241 980	2 354 079	2 471 782
Total Cheltuieli	10 813 369	10 933 309	11 059 246	11 191 480	11 330 326	11 476 114	11 629 191	11 789 922	11 958 690	12 135 896	12 321 962	12 517 332

Consumuri directe	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
1. Consumuri indirecte													
Taxe și impozite	269 378	282 847	296 990	311 839	327 431	343 803	360 993	379 043	397 995	417 894	438 789	460 729	483 765
Cheltuieli de întreținere a mijloacelor fixe	1 436 685	1 508 519	1 583 945	1 663 143	1 746 300	1 833 615	1 925 295	2 021 560	2 122 638	2 228 770	2 340 209	2 457 219	2 580 080
Uzura	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569	8 414 569
Total Consumuri Indirecte	10 127 098	10 212 725	10 302 632	10 389 551	10 488 300	10 591 987	10 700 858	10 815 172	10 935 202	11 061 234	11 193 567	11 332 517	11 478 414

Cheltuielile perioadei de gestiune	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma	Suma
A	G	G	G										
1. Cheltuieli comerciale													
Cheltuieli de marketing și promovare	116 731	122 567	128 696	135 130	141 887	148 981	156 430	164 252	172 464	181 088	190 142	199 649	209 631
Alte cheltuieli	27 297	28 662	30 095	31 600	33 180	34 839	36 581	38 410	40 330	42 347	44 464	46 687	49 022
<i>subtotal</i>	<i>144 028</i>	<i>151 229</i>	<i>158 791</i>	<i>166 730</i>	<i>175 067</i>	<i>183 820</i>	<i>193 011</i>	<i>202 661</i>	<i>212 794</i>	<i>223 434</i>	<i>234 606</i>	<i>246 336</i>	<i>258 653</i>
2. Cheltuielile generale și administrative													
Cheltuieli de salarizare + CAS	1 885 649	1 979 932	2 078 928	2 182 875	2 292 018	2 406 619	2 526 950	2 653 298	2 785 963	2 925 261	3 071 524	3 225 100	3 386 355
Cheltuieli de transportare	179 586	188 565	197 993	207 893	218 287	229 202	240 662	252 695	265 330	278 596	292 526	307 152	322 510
Cheltuieli bancare și telefonice	89 793	94 282	98 997	103 946	109 144	114 601	120 331	126 348	132 665	139 298	146 263	153 576	161 255
Întreținerea blocurilor administrative	35 917	37 713	39 599	41 579	43 657	45 840	48 132	50 539	53 066	55 719	58 505	61 430	64 502
Impozite si taxe	98 772	103 711	108 896	114 341	120 058	126 061	132 364	138 982	145 931	153 228	160 889	168 934	177 380
Alte cheltuieli generale și administrative	116 731	122 567	128 696	135 130	141 887	148 981	156 430	164 252	172 464	181 088	190 142	199 649	209 631
<i>subtotal</i>	<i>2 406 447</i>	<i>2 526 770</i>	<i>2 653 108</i>	<i>2 785 764</i>	<i>2 925 052</i>	<i>3 071 305</i>	<i>3 224 870</i>	<i>3 386 113</i>	<i>3 555 419</i>	<i>3 733 190</i>	<i>3 919 849</i>	<i>4 115 842</i>	<i>4 321 634</i>
3. Alte Cheltuieli operaționale													
Alte cheltuieli	44 896	47 141	49 498	51 973	54 572	57 300	60 165	63 174	66 332	69 649	73 132	76 788	80 627
<i>subtotal</i>	<i>44 896</i>	<i>47 141</i>	<i>49 498</i>	<i>51 973</i>	<i>54 572</i>	<i>57 300</i>	<i>60 165</i>	<i>63 174</i>	<i>66 332</i>	<i>69 649</i>	<i>73 132</i>	<i>76 788</i>	<i>80 627</i>
Total Cheltuieli Operationale	2 595 372	2 725 140	2 861 397	3 004 467	3 154 690	3 312 425	3 478 046	3 651 948	3 834 546	4 026 273	4 227 587	4 438 966	4 660 914
Total Cheltuieli	12 722 470	12 937 865	13 164 029	13 394 018	13 642 991	13 904 412	14 178 904	14 467 121	14 769 748	15 087 507	15 421 154	15 771 483	16 139 329

	Perioada investițională		Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
	I an	II an	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
I Activitatea operațională														
A Încasări bănești														
Încasări bănești din vânzări														
Încasări din locațiune			30 794 557	32 334 285	33 909 105	39 401 028	37 430 977	39 302 526	41 267 652	43 331 035	45 497 587	47 772 466	50 161 089	52 669 144
Încasări din prestarea serviciilor suplimentare			722 000	758 100	796 005	923 785	877 596	921 475	967 549	1 015 927	1 066 723	1 120 059	1 176 062	1 234 865
Încasări din creanțe				1 658 766	1 741 704	1 828 790	1 920 229	2 016 241	2 117 053	2 222 905	2 334 051	2 450 753	2 573 291	2 701 955
Alte încasări ale mijloacelor bănești														
Total încasari			31 516 557	34 751 152	36 446 814	42 153 603	40 228 802	42 240 242	44 352 254	46 569 867	48 898 360	51 343 278	53 910 442	56 605 964
B Plăți bănești														
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor			1 068 800	1 115 990	1 168 040	1 227 091	1 289 296	1 349 811	1 417 801	1 486 441	1 561 914	1 642 409	1 726 130	1 815 286
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale			1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328	1 628 895	1 710 339	1 795 856
Plata dobânzilor														
Plata impozitului pe venit			1 709 314	1 836 852	1 970 768	2 111 379	2 259 021	2 414 045	2 576 820	2 747 734	2 927 193	3 115 626	3 313 480	3 521 227
Alte plăți (inclusiv TVA)			5 279 626	5 821 110	6 105 808	7 058 398	6 739 096	7 076 710	7 430 462	7 802 360	8 192 286	8 601 500	9 031 309	9 482 399
Impozite			205 000	215 250	226 013	237 313	249 179	261 638	274 720	288 456	302 878	318 022	333 923	350 620
TVA spre achitare			5 074 626	5 605 860	5 879 796	6 821 085	6 489 918	6 815 072	7 155 742	7 513 904	7 889 408	8 283 478	8 697 385	9 131 780
Alte plăți														
Total plăți			9 107 740	9 876 453	10 402 240	11 612 375	11 563 695	12 180 661	12 832 183	13 513 990	14 232 721	14 988 430	15 781 257	16 614 768
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ			22 408 817	24 874 699	26 044 574	30 541 228	28 665 107	30 059 581	31 520 071	33 055 876	34 665 639	36 354 848	38 129 184	39 991 196
C Activitatea de investiții														
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung														
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung	24 532 230	296 739 770												
Plăți bănești privind efectuarea etapelor premergătoare	24 532 230													
Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de demolare		5 202 720												
Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de reparație		164 728 050												
Plăți bănești privind construcția obiectelor noi		116 764 500												
Plăți bănești privind construcția rețelelor exterioare		1 794 500												
Plăți bănești privind construcția drumurilor și parcurilor		8 250 000												
Dobânzi încasate														
Dividende încasate														
Alte încasări (plăți) ale mijloacelor bănești														
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA DE INVESTIȚII	-24 532 230	-296 739 770												
D Activitatea financiară														
Încasări sub formă de credite și împrumuturi		296 739 770												
Încasări bănești din emisiunea acțiunilor proprii	24 532 230													
Alte încasări ale mijloacelor bănești														
Sub-total	24 532 230	296 739 770												
E Plăți bănești privind creditele și împrumuturile			5 000 000	6 000 000	7 000 000	8 000 000	9 000 000	10 000 000	11 000 000	12 000 000	13 000 000	14 000 000	15 000 000	16 000 000
Plada dividendelor			6 153 529	6 612 668	7 094 764	7 600 964	8 132 475	8 690 561	9 276 551	9 891 841	10 537 895	11 216 252	11 928 527	12 676 416
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii														
Alte plăți de mijloace bănești														
Sub-total			11 153 529	12 612 668	14 094 764	15 600 964	17 132 475	18 690 561	20 276 551	21 891 841	23 537 895	25 216 252	26 928 527	28 676 416
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	24 532 230	296 739 770	(11 153 529)	(12 612 668)	(14 094 764)	(15 600 964)	(17 132 475)	(18 690 561)	(20 276 551)	(21 891 841)	(23 537 895)	(25 216 252)	(26 928 527)	(28 676 416)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMICO-FINANCIARĂ			11 255 288	12 262 031	11 949 810	14 940 264	11 532 632	11 369 021	11 243 520	11 164 036	11 127 744	11 138 596	11 200 657	11 314 780
Diferente pozitive (negative) din schimb valutar														
H Flux net total			11 255 288	12 262 031	11 949 810	14 940 264	11 532 632	11 369 021	11 243 520	11 164 036	11 127 744	11 138 596	11 200 657	11 314 780
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului			11 255 288	23 517 319	35 467 129	50 407 392	61 940 025	73 309 045	84 552 565	95 716 601	106 844 345	117 982 941	129 183 598	140 498 379
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune			11 255 288	23 517 319	35 467 129	50 407 392	61 940 025	73 309 045	84 552 565	95 716 601	106 844 345	117 982 941	129 183 598	140 498 379

	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
I Activitatea operațională													
A Încasări bănești													
Încasări bănești din vânzări													
<i>Încasări din locațiune</i>	55 302 601	58 067 731	60 971 117	64 019 673	67 220 657	70 581 690	74 110 774	77 816 313	81 707 129	85 792 485	90 082 109	94 586 215	99 315 526
<i>Încasări din prestarea serviciilor suplimentare</i>	1 296 608	1 361 439	1 429 511	1 500 986	1 576 035	1 654 837	1 737 579	1 824 458	1 915 681	2 011 465	2 112 038	2 217 640	2 328 522
<i>Încasări din creanțe</i>	2 837 053	2 978 906	3 127 851	3 284 244	3 448 456	3 620 879	3 801 922	3 992 019	4 191 620	4 401 201	4 621 261	4 852 324	5 094 940
Alte încasări ale mijloacelor bănești													
Total încasări	59 436 262	62 408 075	65 528 479	68 804 903	72 245 148	75 857 406	79 650 276	83 632 790	87 814 429	92 205 151	96 815 408	101 656 179	106 738 987
B Plăți bănești													
Plăți bănești furnizorilor și antreprenorilor	1 902 100	1 993 805	2 093 496	2 190 686	2 300 221	2 415 232	2 535 993	2 662 793	2 795 933	2 935 729	3 082 516	3 236 642	3 398 474
Plăți salariaților și contribuții pentru asigurări sociale	1 885 649	1 979 932	2 078 928	2 182 875	2 292 018	2 406 619	2 526 950	2 653 298	2 785 963	2 925 261	3 071 524	3 225 100	3 386 355
Plata dobânzilor													
Plata impozitului pe venit	3 739 361	3 968 402	4 208 895	4 462 160	4 727 341	5 005 781	5 298 143	5 605 123	5 927 452	6 265 898	6 621 265	6 994 402	7 386 194
Alte plăți (inclusiv TVA)	9 957 177	10 455 603	10 978 383	11 528 550	12 104 977	12 710 226	13 345 737	14 013 024	14 713 675	15 449 359	16 221 827	17 032 919	17 884 564
<i>Impozite</i>	<i>368 151</i>	<i>386 559</i>	<i>405 886</i>	<i>426 180</i>	<i>447 489</i>	<i>469 864</i>	<i>493 357</i>	<i>518 025</i>	<i>543 926</i>	<i>571 122</i>	<i>599 678</i>	<i>629 662</i>	<i>661 145</i>
<i>TVA spre achitare</i>	<i>9 589 027</i>	<i>10 069 045</i>	<i>10 572 497</i>	<i>11 102 369</i>	<i>11 657 488</i>	<i>12 240 362</i>	<i>12 852 380</i>	<i>13 494 999</i>	<i>14 169 749</i>	<i>14 878 237</i>	<i>15 622 149</i>	<i>16 403 256</i>	<i>17 223 419</i>
Alte plăți													
Total plăți	17 484 288	18 397 742	19 359 702	20 364 271	21 424 558	22 537 858	23 706 824	24 934 238	26 223 023	27 576 247	28 997 132	30 489 062	32 055 587
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA OPERAȚIONALĂ	41 951 974	44 010 334	46 168 777	48 440 632	50 820 591	53 319 547	55 943 452	58 698 551	61 591 406	64 628 904	67 818 276	71 167 117	74 683 400
C Activitatea de investiții													
Încasări bănești din ieșirea activelor pe termen lung													
Plăți bănești pentru procurarea activelor pe termen lung													
<i>Plăți bănești privind efectuarea etapelor premergătoare</i>													
<i>Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de demolare</i>													
<i>Plăți bănești privind efectuarea lucrărilor de reparație</i>													
<i>Plăți bănești privind construcția obiectelor noi</i>													
<i>Plăți bănești privind construcția rețelelor exterioare</i>													
<i>Plăți bănești privind construcția drumurilor și parcarilor</i>													
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	17 000 000	18 000 000	19 000 000	20 000 000	25 000 000	30 000 000	35 000 000	6 739 770					
Plada dividendelor	13 461 699	14 286 246	15 152 020	16 063 778	17 018 429	18 020 813	19 073 316	20 178 444	21 338 828	22 557 232	23 836 555	25 179 845	26 590 300
Plăți bănești la răscumpărarea acțiunilor proprii													
Alte plăți de mijloace bănești													
Sub-total	30 461 699	32 286 246	34 152 020	36 063 778	42 018 429	48 020 813	54 073 316	26 918 214	21 338 828	22 557 232	23 836 555	25 179 845	26 590 300
FLUXUL NET DIN ACTIVITATEA FINANCIARĂ	(30 461 699)	(32 286 246)	(34 152 020)	(36 063 778)	(42 018 429)	(48 020 813)	(54 073 316)	(26 918 214)	(21 338 828)	(22 557 232)	(23 836 555)	(25 179 845)	(26 590 300)
FLUXUL MIJLOACELOR BĂNEȘTI DIN ACTIVITATEA ECONOMIC-FINANCIARĂ	11 490 276	11 724 088	12 016 757	12 376 854	8 802 162	5 298 735	1 870 136	31 780 338	40 252 578	42 071 672	43 981 721	45 987 271	48 093 100
Diferente pozitive (negative) din schimb valutar													
H Flux net total	11 490 276	11 724 088	12 016 757	12 376 854	8 802 162	5 298 735	1 870 136	31 780 338	40 252 578	42 071 672	43 981 721	45 987 271	48 093 100
I Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	140 498 379	151 988 654	163 712 742	175 729 499	188 106 353	196 908 515	202 207 250	204 077 386	235 857 724	276 110 302	318 181 974	362 163 695	408 150 966
J Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul perioadei de gestiune	151 988 654	163 712 742	175 729 499	188 106 353	196 908 515	202 207 250	204 077 386	235 857 724	276 110 302	318 181 974	362 163 695	408 150 966	456 244 066

Indicatorii	Cod. rînd	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1. Vânzări nete	01	27 716 473	29 102 297	30 557 412	32 085 283	33 689 547	35 374 024	37 142 725	38 999 861	40 949 855	42 997 347	45 147 215	47 404 575
2. Costul vânzărilor	02	9 234 836	9 275 849	9 318 913	9 364 131	9 411 609	9 461 461	9 513 805	9 568 767	9 626 477	9 687 072	9 750 697	9 817 504
3. Profit brut (pierdere globală)	03	18 481 637	19 826 448	21 238 498	22 721 152	24 277 938	25 912 563	27 628 920	29 431 094	31 323 378	33 310 275	35 396 517	37 587 071
Marja Bruta		67%	68%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%
4. Alte venituri operaționale	04												
5. Cheltuieli comerciale	05	66 833	70 175	73 684	77 368	81 236	85 298	89 563	94 041	98 743	103 680	108 864	114 308
6. Cheltuieli generale și administrative	06	1 300 833	1 365 875	1 434 169	1 505 877	1 581 171	1 660 230	1 743 241	1 830 403	1 921 923	2 018 019	2 118 920	2 224 866
7. Alte cheltuieli operaționale	07	20 833	21 875	22 969	24 117	25 323	26 589	27 919	29 315	30 780	32 319	33 935	35 632
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	17 093 137	18 368 523	19 707 677	21 113 790	22 590 207	24 140 446	25 768 197	27 477 335	29 271 931	31 156 256	33 134 797	35 212 265
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit	09												
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10												
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	17 093 137	18 368 523	19 707 677	21 113 790	22 590 207	24 140 446	25 768 197	27 477 335	29 271 931	31 156 256	33 134 797	35 212 265
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12												
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	17 093 137	18 368 523	19 707 677	21 113 790	22 590 207	24 140 446	25 768 197	27 477 335	29 271 931	31 156 256	33 134 797	35 212 265
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14	1 709 314	1 836 852	1 970 768	2 111 379	2 259 021	2 414 045	2 576 820	2 747 734	2 927 193	3 115 626	3 313 480	3 521 227
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	15 383 824	16 531 670	17 736 909	19 002 411	20 331 187	21 726 402	23 191 377	24 729 602	26 344 738	28 040 630	29 821 317	31 691 039

Indicatorii	Cod. rînd	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1. Vânzări nete	01	49 774 804	52 263 544	54 876 722	57 620 558	60 501 585	63 526 665	66 702 998	70 038 148	73 540 055	77 217 058	81 077 911	85 131 807	89 388 397
2. Costul vânzărilor	02	9 887 651	9 961 305	10 038 641	10 112 361	10 197 250	10 286 384	10 379 975	10 478 245	10 581 429	10 689 772	10 803 532	10 922 981	11 048 401
3. Profit brut (pierdere globală)	03	39 887 154	42 302 240	44 838 080	47 508 197	50 304 335	53 240 280	56 323 023	59 559 902	62 958 626	66 527 286	70 274 379	74 208 826	78 339 996
Marja Bruta		80%	81%	82%	82%	83%	84%	84%	85%	86%	86%	87%	87%	88%
4. Alte venituri operaționale	04													
5. Cheltuieli comerciale	05	120 023	126 024	132 325	138 942	145 889	153 183	160 842	168 885	177 329	186 195	195 505	205 280	215 544
6. Cheltuieli generale și administrative	06	2 336 110	2 452 915	2 575 561	2 704 339	2 839 556	2 981 534	3 130 611	3 287 141	3 451 498	3 624 073	3 805 277	3 995 540	4 195 318
7. Alte cheltuieli operaționale	07	37 414	39 284	41 249	43 311	45 477	47 750	50 138	52 645	55 277	58 041	60 943	63 990	67 190
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	08	37 393 607	39 684 016	42 088 945	44 621 605	47 273 414	50 057 813	52 981 432	56 051 232	59 274 522	62 658 977	66 212 654	69 944 015	73 861 944
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit	09													
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere)	10													
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	11	37 393 607	39 684 016	42 088 945	44 621 605	47 273 414	50 057 813	52 981 432	56 051 232	59 274 522	62 658 977	66 212 654	69 944 015	73 861 944
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere)	12													
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	13	37 393 607	39 684 016	42 088 945	44 621 605	47 273 414	50 057 813	52 981 432	56 051 232	59 274 522	62 658 977	66 212 654	69 944 015	73 861 944
14. Cheltuieli (economii) privind impozitul pe venit	14	3 739 361	3 968 402	4 208 895	4 462 160	4 727 341	5 005 781	5 298 143	5 605 123	5 927 452	6 265 898	6 621 265	6 994 402	7 386 194
15. Profit net (pierdere netă) (13+14)	15	33 654 246	35 715 614	37 880 051	40 159 444	42 546 072	45 052 032	47 683 289	50 446 109	53 347 070	56 393 079	59 591 389	62 949 614	66 475 750

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	I an-2	I an-1	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG															
1.1	Active nemateriale 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	59 400 446	340 695 597												
	Terenuri (122)	050														
	Mijloace fixe (123)	060	52 778 581	4 517 510	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124, 126)	080	(28 837 474)		(8 414 569)	(16 829 139)	(25 243 708)	(33 658 278)	(42 072 847)	(50 487 417)	(58 901 986)	(67 316 556)	(75 731 125)	(84 145 695)	(92 560 264)	(100 974 834)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+rd.060+rd.070-rd.080)	090	83 341 553	345 213 107	336 798 538	328 383 968	319 969 399	311 554 829	303 140 260	294 725 690	286 311 121	277 896 551	269 481 982	261 067 412	252 652 843	244 238 273
	Total capitolul 1 (rd030+rd090+rd160+rd170)	180	83 341 553	345 213 107	336 798 538	328 383 968	319 969 399	311 554 829	303 140 260	294 725 690	286 311 121	277 896 551	269 481 982	261 067 412	252 652 843	244 238 273
2.2.1	ACTIVE CURENTE Stocuri de mărfuri și materiale Materiale (211)	190									-	-				
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200									-	-				
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210									-	-				
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,2	Creanțe pe termen scurt aferente facturilor comerciale (221)	260			7 618 105	14 312 314	21 521 983	26 002 699	34 219 823	43 000 774	52 368 201	62 356 337	72 992 900	84 313 503	96 353 733	109 148 561
	Corecții la datorii dubioase (222)	270														
	Creanțe ale părților legate (223)	280														
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290														
	Creanțe preleminare (225)	300														
	Taxa pe valoare adăugată de recuperat (226)	310														
	Creanțe ale personalului (227)	320														
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340														
	Total s.2.2 (rd.260-rd270+rd280+rd290+rd300+rd310+rd320+rd330+rd340)	350			7 618 105	14 312 314	21 521 983	26 002 699	34 219 823	43 000 774	52 368 201	62 356 337	72 992 900	84 313 503	96 353 733	109 148 561
2,4	Mijloace bănești Casa (241)	400			1 125 529	2 351 732	3 546 713	5 040 739	6 194 002	7 330 905	8 455 257	9 571 660	10 684 434	11 798 294	12 918 360	14 049 838
	Conturi curnte în valută națională (242)	410			10 129 759	21 165 587	31 920 416	45 366 653	55 746 022	65 978 141	76 097 309	86 144 941	96 159 910	106 184 647	116 265 238	126 448 541
	Cont curente în valută străină (243)	420														
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430														
	Total s.2.4 (rd400+rd410+rd420+rd430)	440			11 255 288	23 517 319	35 467 129	50 407 392	61 940 025	73 309 045	84 552 565	95 716 601	106 844 345	117 982 941	129 183 598	140 498 379
2,5	Alte active curente (251, 252)	450														
	TOTAL capitolul 2 (rd250+rd350+rd390+rd440+rd450)	460			18 873 393	37 829 633	56 989 112	76 410 092	96 159 848	116 309 819	136 920 766	158 072 938	179 837 245	202 296 444	225 537 331	249 646 939
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd180+rd460)	470	83 341 553	345 213 107	355 671 931	366 213 601	376 958 510	387 964 921	399 300 108	411 035 509	423 231 887	435 969 489	449 319 226	463 363 856	478 190 174	493 885 212

Nr. n.s.	PASIV	Cod	I an-2	I an-1	I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
1	2	3	4	5	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3 3.1	CAPITAL PROPRIU Capital statutar și suplimentar Capital statutar (311)	480	83 341 553	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
	Capital suplimentar (312)	490														
	Capital nevărsat (313)	500														
	Total s.3.1 (rd480+rd490-rd500-rd510)	520	83 341 553	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
3,3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570														
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580				15 383 824	31 915 494	49 652 403	68 654 814	88 986 001	110 712 402	133 903 780	158 633 382	184 978 119	213 018 749	242 840 067
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590			15 383 824	16 531 670	17 736 909	19 002 411	20 331 187	21 726 402	23 191 377	24 729 602	26 344 738	28 040 630	29 821 317	31 691 039
	Total s.3.3 (+ rd570+rd580+rd590+rd600)	610			15 383 824	31 915 494	49 652 403	68 654 814	88 986 001	110 712 402	133 903 780	158 633 382	184 978 119	213 018 749	242 840 067	274 531 105
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560+rd610+rd640)	650	83 341 553	48 473 337	63 857 161	80 388 831	98 125 740	117 128 151	137 459 338	159 185 739	182 377 117	207 106 719	233 451 456	261 492 086	291 313 404	323 004 442
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG Datorii financiare pe termen lung Credite bancare pe termen lung (411,412)	660														
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670		296 739 770	291 739 770	285 739 770	278 739 770	270 739 770	261 739 770	251 739 770	240 739 770	228 739 770	215 739 770	201 739 770	186 739 770	170 739 770
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680														
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690		296 739 770	291 739 770	285 739 770	278 739 770	270 739 770	261 739 770	251 739 770	240 739 770	228 739 770	215 739 770	201 739 770	186 739 770	170 739 770
4,2	Datorii pe termen lung calculate Datorii de arendă pe termen lung (421)	700														
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720														
	Avansuri primite (424)	730														
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+rd730+rd740+rd750)	760														
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770		296 739 770	291 739 770	285 739 770	278 739 770	270 739 770	261 739 770	251 739 770	240 739 770	228 739 770	215 739 770	201 739 770	186 739 770	170 739 770
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														
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820														
5,2	Datorii comerciale pe termen scurt Datorii privind facturile comerciale (521)	830			75 000	85 000	93 000	97 000	101 000	110 000	115 000	123 000	128 000	132 000	137 000	141 000
	Datorii față de părțile legate (522)	840														
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860			75 000	85 000	93 000	97 000	101 000	110 000	115 000	123 000	128 000	132 000	137 000	141 000
5,3	Datorii pe termen scurt calculate Datorii privind retribuirea muncii (531)	870														
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880														
	Datorii privind asigurările (533)	890														
	Datorii preliminare (534)	900														
	Datorii față de fondatori și alți participanți (537)	930														
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950														
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960														
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970			75 000	85 000	93 000	97 000	101 000	110 000	115 000	123 000	128 000	132 000	137 000	141 000
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	83 341 553	345 213 107	355 671 931	366 213 601	376 958 510	387 964 921	399 300 108	411 035 509	423 231 887	435 969 489	449 319 226	463 363 856	478 190 174	493 885 212

Nr. n.s.	ACTIV	Cod	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1	2	3	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
1	ACTIVE PE TERMEN LUNG														
1.1	Active nemateriale 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													
	Terenuri (122)	050													
	Mijloace fixe (123)	060	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107	345 213 107
	Uzura și epuizarea activelor materiale pe termen lung (124, 126)	080	(109 389 403)	(117 803 973)	(126 218 542)	(134 633 112)	(143 047 681)	(151 462 251)	(159 876 820)	(168 291 390)	(176 705 959)	(185 120 529)	(193 535 098)	(201 949 668)	(210 364 237)
	Valoarea de bilanț a activelor materiale pe termen lung (rd. 040+rd.050+rd.060+rd.070-rd.080)	090	235 823 704	227 409 134	218 994 565	210 579 995	202 165 426	193 750 856	185 336 287	176 921 717	168 507 148	160 092 578	151 678 009	143 263 439	134 848 870
	Total capitolul 1 (rd030+rd090+rd160+rd170)	180	235 823 704	227 409 134	218 994 565	210 579 995	202 165 426	193 750 856	185 336 287	176 921 717	168 507 148	160 092 578	151 678 009	143 263 439	134 848 870
2.2.1	ACTIVE CURENTE														
	Stocuri de mărfuri și materiale														
	Animale la creștere și îngrășat (212)	200													
	Obiecte de mică valoare și scurtă durată (213-214)	210													
	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	-	-											
2.2	Creanțe pe termen scurt aferente facturilor comerciale (221)	260	122 738 101	137 155 197	152 441 210	168 646 927	185 814 393	203 991 694	223 229 322	243 580 294	265 100 277	287 847 722	311 884 000	337 273 555	364 084 051
	Corecții la datorii dubioase (222)	270													
	Creanțe ale părților legate (223)	280													
	Avansuri pe termen scurt acordate (224)	290													
	Creanțe prelevinare (225)	300													
	Taxa pe valoare adăugată de recuperat (226)	310													
	Creanțe ale personalului (227)	320													
	Alte creanțe pe termen scurt (229)	340													
	Total s.2.2 (rd.260-rd270+rd280+rd290+rd300+rd310+rd320+rd330+rd340)	350	122 738 101	137 155 197	152 441 210	168 646 927	185 814 393	203 991 694	223 229 322	243 580 294	265 100 277	287 847 722	311 884 000	337 273 555	364 084 051
2.4	Mijloace bănești														
	Conturi curnte în valută națională (242)	410	136 789 789	147 341 468	158 156 549	169 295 718	177 217 664	181 986 525	183 669 647	212 271 951	248 499 272	286 363 777	325 947 325	367 335 869	410 619 659
	Cont curențe în valută străină (243)	420													
	Alte mijloace bănești (244, 245, 246)	430													
	Total s.2.4 (rd400+rd410+rd420+rd430)	440	151 988 654	163 712 742	175 729 499	188 106 353	196 908 515	202 207 250	204 077 386	235 857 724	276 110 302	318 181 974	362 163 695	408 150 966	456 244 066
2.5	Alte active curențe (251, 252)	450													
	TOTAL capitolul 2 (rd250+rd350+rd390+rd440+rd450)	460	274 726 755	300 867 939	328 170 709	356 753 280	382 722 908	406 198 943	427 306 708	479 438 018	541 210 579	606 029 696	674 047 695	745 424 522	820 328 117
	TOTAL GENERAL - ACTIV (rd180+rd460)	470	510 550 459	528 277 073	547 165 274	567 333 276	584 888 333	599 949 800	612 642 995	656 359 735	709 717 727	766 122 274	825 725 704	888 687 961	955 176 986

Nr. n.s.	PASIV	Cod	XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
1	2	3	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
3 3.1	CAPITAL PROPRIU statutar și suplimentar Capital	480	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
	Capital suplimentar (312)	490													
	Capital nevărsat (313)	500													
	Total s.3.1 (rd480+rd490+rd500+rd510)	520	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337	48 473 337
3.3	Profit nerepartizat (pierdere neacoperită) Corectarea rezultatelor perioadelor precedente (331)	570													
	Profitul nerepartizat (pierdere neacoperită) al anilor precedenți (332)	580	274 531 105	308 185 352	343 900 966	381 781 017	421 940 461	464 486 534	509 538 565	557 221 854	607 667 963	661 015 033	717 408 112	776 999 500	839 949 114
	Profitul net (pierdere netă) al perioadei de gestiune (333)	590	33 654 246	35 715 614	37 880 051	40 159 444	42 546 072	45 052 032	47 683 289	50 446 109	53 347 070	56 393 079	59 591 389	62 949 614	66 475 750
	Total s.3.3 (+ rd570+rd580+rd590+rd600)	610	308 185 352	343 900 966	381 781 017	421 940 461	464 486 534	509 538 565	557 221 854	607 667 963	661 015 033	717 408 112	776 999 500	839 949 114	906 424 864
	TOTAL capitolul 3 (rd520+rd560+rd610+rd640)	650	356 658 689	392 374 303	430 254 354	470 413 798	512 959 871	558 011 902	605 695 191	656 141 300	709 488 370	765 881 449	825 472 837	888 422 451	954 898 201
4. 4.1	DATORII PE TERMEN LUNG Datorii financiare pe termen lung Credite bancare pe termen lung (411,412)	660													
	Împrumuturi pe termen lung (413)	670	153 739 770	135 739 770	116 739 770	96 739 770	71 739 770	41 739 770	6 739 770						
	Alte datorii financiare pe termen lung (414)	680													
	Total s.4.1 (rd660+rd670+rd680)	690	153 739 770	135 739 770	116 739 770	96 739 770	71 739 770	41 739 770	6 739 770						
4.2	Datorii pe termen lung calculate de arendă pe termen lung (421)	700													
	Finanțări și încasări cu destinație specială (423)	720													
	Avansuri primite (424)	730													
	Total s.4.2 (rd700+rd710+rd720+rd730+rd740+rd750)	760													
	Total capitolul 4 (rd690+rd760)	770	153 739 770	135 739 770	116 739 770	96 739 770	71 739 770	41 739 770	6 739 770						
5 5.1	DATORII PE TERMEN SCURT Datorii financiare pe termen scurt bancare pe termen scurt (511, 512)	780													
	Împrumuturi pe termen scurt (513)	790													
	Cota curentă a datoriilor pe termen lung (514)	800													
	Total s.5.1 (rd780+rd790+rd800+rd810)	820													
5.2	Datorii comerciale pe termen scurt privind facturile comerciale (521)	830	152 000	163 000	171 150	179 708	188 693	198 128	208 034	218 436	229 357	240 825	252 866	265 510	278 785
	Datorii față de părțile legate (522)	840													
	Total s.5.2 (rd830+rd840+rd850)	860	152 000	163 000	171 150	179 708	188 693	198 128	208 034	218 436	229 357	240 825	252 866	265 510	278 785
5.3	Datorii pe termen scurt calculate privind retribuirea muncii (531)	870													
	Datorii față de personal privind alte operații (532)	880													
	Datorii privind asigurările (533)	890													
	Datorii prelevare (534)	900													
	Datorii față de fondatori și alți participanți (537)	930													
	Alte datorii pe termen scurt (539)	950													
	Total s.5.3 (rd870+rd880+rd890+rd900+rd910+rd920+rd930+rd940+rd950)	960													
	TOTAL capitolul 5 (rd820+rd860+rd960)	970	152 000	163 000	171 150	179 708	188 693	198 128	208 034	218 436	229 357	240 825	252 866	265 510	278 785
	TOTAL GENERAL - PASIV (rd650+rd770+rd970)	980	510 550 459	528 277 073	547 165 274	567 333 276	584 888 333	599 949 800	612 642 995	656 359 735	709 717 727	766 122 274	825 725 704	888 687 961	955 176 986

Recuperabilitatea Investiției cu aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Investiții de capital	321 272 000												
Profit operațional		27 716 473	29 102 297	30 557 412	32 085 283	33 689 547	35 374 024	37 142 725	38 999 861	40 949 855	42 997 347	45 147 215	47 404 575
Cheltuieli operaționale		3 918 080	4 156 057	4 405 933	4 668 302	4 943 790	5 233 053	5 536 778	5 855 690	6 190 547	6 542 148	6 911 328	7 298 967
Flux de trezorerie	-321 272 000	23 798 393	24 946 240	26 151 479	27 416 980	28 745 756	30 140 971	31 605 947	33 144 171	34 759 307	36 455 200	38 235 887	40 105 608
rata de actualizare	10%	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59	2,85	3,14
flux actualizat		21 634 903	20 616 727	19 647 993	18 726 166	17 848 853	17 013 792	16 218 848	15 462 001	14 741 339	14 055 058	13 401 445	12 778 883
Flux acumulat	0	-321 272 000	-299 637 097	-279 020 370	-259 372 377	-240 646 211	-222 797 358	-205 783 565	-189 564 717	-174 102 716	-159 361 377	-145 306 319	-131 904 874
		-119 125 992											

Perioada de recuperare	T	24,8 ani
Valoarea Netă Actualizată	VNA	2 014 222 MDL
Rata Internă a Rentabilității	RIR	10,1%
Indicele de Profitabilitate	(PI)	1,01

Recuperabilitatea Investiției cu aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Investiții de capital	321 272 000													
Profit operațional		49 774 804	52 263 544	54 876 722	57 620 558	60 501 585	63 526 665	66 702 998	70 038 148	73 540 055	77 217 058	81 077 911	85 131 807	89 388 397
Cheltuieli operaționale		7 705 988	8 133 361	8 582 101	9 046 544	9 540 944	10 060 064	10 605 140	11 177 470	11 778 416	12 409 410	13 071 953	13 767 623	14 498 077
Flux de trezorerie	-321 272 000	42 068 816	44 130 184	46 294 620	48 574 014	50 960 642	53 466 601	56 097 858	58 860 678	61 761 639	64 807 649	68 005 958	71 364 183	74 890 319
rata de actualizare	10%	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83
flux actualizat		12 185 837	11 620 857	11 082 564	10 571 121	10 082 291	9 616 438	9 172 448	8 749 265	8 345 886	7 961 359	7 594 780	7 245 291	6 912 077
Flux acumulat	0	-321 272 000	-106 940 154	-95 319 298	-84 236 734	-73 665 613	-63 583 322	-53 966 883	-44 794 435	-36 045 171	-27 699 285	-19 737 926	-12 143 146	-4 897 855

Perioada de recuperare	<i>T</i>	24,8 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	2 014 222 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	10,1%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,01

	Modelul de calculare a indicatorilor	Proгноza indicatorilor												
		I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an	XIII an
Indicatori de lichiditate														
Coeficientul lichidității (de acoperire) > 1,5	Active curente / Datorii pe termen scurt	252	445	613	788	952	1 057	1 191	1 285	1 405	1 533	1 646	1 771	1 807
Lichiditatea intermediară (Acid test)>0,7	(Mijloace bănești + creante pe termen scurt)/Datorii curente	252	445	613	788	952	1 057	1 191	1 285	1 405	1 533	1 646	1 771	1 807
Lichiditatea imediată	Mijloace bănești/Datorii curente	150	277	381	520	613	666	735	778	835	894	943	996	1 000
Fondul de rulment (mii lei)	Active curente -Obligațiuni curente	18 798	37 745	56 896	76 313	96 059	116 200	136 806	157 950	179 709	202 164	225 400	249 506	274 575
Indicatorii solvabilității														
Coeficientul suficienței de capital >30%	Capitalul propriu / Totalul activelor	18%	22%	26%	30%	34%	39%	43%	48%	52%	56%	61%	65%	70%
Coeficientul leverage <2,33	Capitalul de împrumut / Capitalul propriu	4,57	3,56	2,84	2,31	1,90	1,58	1,32	1,11	0,92	0,77	0,64	0,53	0,43
Coeficientul stabilității financiare	(Capital Permanent - Active pe termen lung) / Total active*	0,05	0,10	0,15	0,20	0,24	0,28	0,32	0,36	0,40	0,44	0,47	0,51	0,54
Coeficientul de acoperire a dobânzii	Profitul brut + dobânzi / suma dobânzilor	888,12	907,35	925,67	943,11	959,73	975,55	990,62	1004,97	1018,64	1031,66	1044,06	1055,87	1067,11
Coeficientul de deservire a datoriei	(Plata dobânzii + Plata creditelor + Flux net) / (Plata dobânzii + Plata creditelor)	3,25	3,04	2,71	2,87	2,28	2,14	2,02	1,93	1,86	1,80	1,75	1,71	1,68
RDD > 1,2	(Profitul net + amortizarea + dobânda pe perioada respectivă)/(credit + dobânda pentru perioada respectivă)	4,76	4,16	3,74	3,43	3,19	3,01	2,87	2,76	2,67	2,60	2,55	2,51	2,47
Indicatorii vitezei de rotație														
Viteza de rotație a activelor (zile)	Sodurile medii ale activelor x n / vânzări nete	4 615	4 474	4 337	4 265	4 192	4 121	4 051	3 984	3 918	3 856	3 797	3 741	3 688
Viteza de rotație a activelor pe termen lung (zile)	Sodurile medii ale activelor pe termen lung x n / vânzări nete	4 491	4 236	3 994	3 718	3 459	3 215	2 986	2 771	2 570	2 381	2 203	2 037	1 882
Viteza de rotație a activelor curente	Sodurile medii ale activelor curente x n / vânzări nete	124	238	342	546	734	906	1 065	1 212	1 349	1 475	1 593	1 703	1 807
Viteza de rotație a creanțelor pe termen scurt (zile)	Sodurile medii ale creanțelor pe termen scurt x n / vânzări nete	50	90	129	193	266	337	391	461	528	594	659	722	784
Viteza de rotația a datoriei creditoare (zile)	Sodurile medii ale datorii creditoare x n / costul vânzărilor	0,49	0,53	0,56	0,99	1,02	1,06	1,06	1,07	1,08	1,07	1,08	1,07	1,08
Numărul de zile pe perioadă		365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377
Indicatori de rentabilitate a investiție														
Rentabilitatea investiției	profit net / costul investitiei	5%	5%	6%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%	9%	10%	10%
Rentabilitatea capitalului propriu (ROE)	profit net / valoarea medie a capitalului propriu	27%	26%	24%	21%	19%	17%	15%	14%	13%	13%	12%	11%	11%
Rentabilitatea activelor (ROA)	profit net / valoarea medie a activului	4%	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%
Marja brută (%)	profit brut / vânzări nete	67%	68%	70%	71%	72%	73%	74%	75%	76%	77%	78%	79%	80%
Marja netă a profitului	profit net / vânzări nete	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	66%	67%	68%
* Capital permanent = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung														

* Capital permanent = Capital Propriu + Datorii pe Termen Lung

Uzura și cheltuielile de exploatare a mijloacelor fixe

	Costul Inițial	Rata de amortizare	Valoarea reziduala	Valoarea de amortizare anuala
	<i>lei</i>	<i>(%)</i>	<i>lei</i>	<i>lei</i>
Mijloace fixe intrate în posesia Întreprinderii Administratoare la valoarea netă	345 213 107	3%	8 630 328	8 414 569
Total	345 213 107	3%	8 630 328	8 414 569

Recuperabilitatea Investiției fără aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		I an	II an	III an	IV an	V an	VI an	VII an	VIII an	IX an	X an	XI an	XII an
Investiții de capital	321 272 000												
Flux operațional		36 776 467	38 615 291	40 546 055	42 573 358	44 702 026	46 937 127	49 283 984	51 748 183	54 335 592	57 052 372	59 904 990	62 900 240
Cheltuieli operaționale		4 824 080	5 107 357	5 404 797	5 717 110	6 045 038	6 389 363	6 750 904	7 130 522	7 529 121	7 947 650	8 387 105	8 848 534
Flux de trezorerie	-321 272 000	31 952 388	33 507 934	35 141 258	36 856 248	38 656 988	40 547 764	42 533 080	44 617 661	46 806 471	49 104 722	51 517 885	54 051 706
rata de actualizare	10%	1,10	1,21	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14	2,36	2,59	2,85	3,14
flux actualizat		29 047 625	27 692 508	26 402 147	25 173 313	24 002 948	22 888 156	21 826 195	20 814 468	19 850 513	18 931 996	18 056 704	17 222 539
Flux acumulat	0	-321 272 000	-292 224 375	-264 531 867	-238 129 720	-212 956 407	-188 953 459	-166 065 303	-144 239 108	-123 424 640	-103 574 127	-84 642 131	-66 585 427

Perioada de recuperare	<i>T</i>	18,4 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	114 123 982 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	13,4%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,36

Recuperabilitatea Investiției fără aplicarea reducerii de pînă la 30% din calculul prețului de arendă

Indicatori		XIII an	XIV an	XV an	XVI an	XVII an	XVIII an	XIX an	XX an	XXI an	XXII an	XXIII an	XXIV an	XXV an
Investiții de capital	321 272 000													
Flux operațional		66 045 252	69 347 514	72 814 890	76 455 635	80 278 416	84 292 337	88 506 954	92 932 302	97 578 917	102 457 863	107 580 756	112 959 794	118 607 783
Cheltuieli operaționale		9 333 033	9 841 758	10 375 918	10 930 051	11 518 627	12 136 631	12 785 535	13 466 885	14 182 302	14 933 490	15 722 237	16 550 422	17 420 016
Flux de trezorerie		-321 272 000	56 712 219	59 505 757	62 438 972	65 525 583	68 759 790	72 155 706	75 721 419	79 465 417	83 396 615	87 524 373	91 858 518	96 409 371
rata de actualizare	10%	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83
flux actualizat		16 427 510	15 669 726	14 947 393	14 260 276	13 603 758	12 977 838	12 381 057	11 812 028	11 269 432	10 752 017	10 258 590	9 788 019	9 339 226
Flux acumulat	0	-321 272 000	-32 935 378	-17 265 652	-2 318 259	11 942 018	25 545 775	38 523 613	50 904 670	62 716 698	73 986 130	84 738 147	94 996 737	104 784 756

Perioada de recuperare	<i>T</i>	18,4 ani
Valoarea Netă Actualizată	<i>VNA</i>	114 123 982 MDL
Rata Internă a Rentabilității	<i>RIR</i>	13,4%
Indicele de Profitabilitate	<i>(PI)</i>	1,36