

Studiu de Fezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Hâncești



Elaborat de
Business Consulting Institute
Ianuarie 2011

Cuprins

Abrevieri	3
Noțiuni.....	7
Sumar executiv.....	9
1. Analiza regiunii	11
1.1 Date generale.....	11
1.2 Dezvoltarea culturală și socială	11
1.2.1 Capitalul uman	11
1.2.2 Forța de muncă	13
1.2.3 Infrastructura educațională	14
1.3 Dezvoltarea economică	15
1.3.1 Industrie	16
1.3.2 Agricultură	17
1.3.3 Servicii.....	19
1.3.4 Antreprenoriat	19
1.3.5 Investiții	20
1.3.6 Infrastructură	21
1.4 Fundamentarea necesității Parcului Industrial.....	22
2. Descrierea concepției Parcului Industrial.....	25
2.1. Conceptul PI.....	25
2.2. Analiza oportunității de creare a unui incubator de afaceri în cadrul PI	28
2.2.1. Conceptul de creare a IA în cadrul PI.....	29
2.3. Fundamentarea opțiunii tehnice de realizare a PI.....	31
3. Descrierea Parcului Industrial	34
3.1. Organizarea și funcționarea PI	34
3.2. Terenul	38
3.2.1. Natura juridică a terenului	39
3.2.2. Caracteristica terenului	39
3.3. Utilitățile și infrastructura.....	40
3.3.1. Amenajarea terenului PI.....	40
3.3.2. Necesarul de utilități	41
3.3.3. Infrastructura internă.....	42
3.3.4. Infrastructura externă	44
3.3.5. Clădiri.....	45
3.3.6. Forța de muncă necesară activităților PI	45
4. Evaluarea investițiilor în PI	46
4.1. Terenul	46

4.2.	Amenajarea terenului.....	46
4.3.	Infrastructura internă.....	47
4.3.1.	Investiții în infrastructura internă	48
4.4.	Infrastructura externă	49
4.4.1.	Investiții în infrastructura externă.....	49
4.5.	Clădiri	50
4.6.	Evaluarea costurilor pentru pregătirea forței de muncă.....	50
4.7.	Investiții totale.....	51
5.	<i>Analiza fezabilității proiectului</i>	52
5.1.	Introducere	52
5.2.	Ipotezele generale de lucru.....	54
5.3.	Modelul de bază a Comparatorului Sectorului Public.....	55
5.3.1.	Estimarea costurilor	55
5.3.2.	Estimarea veniturilor	59
5.3.3.	Rezultatele modelului de bază CSP	62
5.3.4.	Modelul CSP ajustat cu riscuri	63
5.4.	Modelul de referință a Parteneriatului Public – Privat	65
5.4.1.	Opțiunile de realizare a proiectului prin PPP.....	66
5.4.2.	Tipul și structura de proiect PPP.....	69
5.4.3.	Mecanismul de plăți	70
5.4.4.	Estimarea costurilor	71
5.4.5.	Estimarea veniturilor	73
5.4.6.	Rezultatele modelului de referință PPP.....	73
5.4.7.	Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri	74
6.	<i>Proгноza economică și financiară a activității întreprinderii administratoare</i>	76
6.1.	Analiza sensibilității întreprinderii administratoare.....	79
7.	<i>Planul de implementare a PI.....</i>	82
7.1.	Formele instituționale de realizare a PI	82
7.2.	Etapele de realizare a PI	85
8.	<i>Impactul Parcului Industrial asupra zonei.....</i>	88
8.1.	Impactul economic	88
8.2.	Impactul social	89
8.3.	Impactul de mediu	89

Tabele

Tabelul 1. Populația stabilă în perioada 2005 – 2010, mii persoane	11
Tabelul 2. Numărul șomerilor înregistrați la AOFM, în dinamică.....	13
Tabelul 3. Dinamica numărului instituțiilor de învățământ și al elevilor.....	14
Tabelul 4. Structura întreprinderilor industriale ale raionului Hâncești, 2009	16
Tabelul 5. Sectorul de antreprenoriat al raionului Hâncești.....	19
Tabelul 6. Analiza SWOT a Parcului Industrial Hâncești.....	23
Tabelul 7. Planul operațional al Incubatorului de Afaceri	30
Tabelul 8. Graficul de incubare al Rezidenților IA.....	31
Tabelul 9. Structura terenului Parcului Industrial.....	32
Tabelul 10. Structura zonei Rezidenților	33
Tabelul 11. Necesitățile întreprinderilor din PI Hâncești în utilități publice	41
Tabelul 12. Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului PI Hâncești.....	47
Tabelul 13. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii interne a PI	48
Tabelul 14. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii externe a PI.....	49
Tabelul 15. Structura terenului ocupat de hale de producere ale PI Hâncești	50
Tabelul 16. Costurile capitale ale proiectului.....	51
Tabelul 17. Sursele de finanțare ale costurilor capitale ale PI creat prin mecanisme tradiționale de achiziții publice	55
Tabelul 18. Repartizarea costurilor proiectului PI Hâncești, mii lei	57
Tabelul 19. Ipotezele costurilor de întreținere.....	57
Tabelul 20. Ipotezele costurilor de administrare	58
Tabelul 17. Costurile de întreținere și administrare, lei.....	59
Tabelul 22. Ipotezele veniturilor din locațiune și veniturilor din servicii.....	59
Tabelul 23. Tarifele serviciilor de consultanță și chiriei sălilor de conferințe și protocol.....	61
Tabelul 24. Estimarea veniturilor, lei.....	61
Tabelul 25. Costurile și veniturile proiectului conform modelului de bază CSP, mii lei.....	62
Tabelul 26. Riscuri și ipoteze.....	64
Tabelul 27. Indicatorii de performanță ai proiectului realizat conform Modelului CSP	65
Tabelul 28. Structura terenului Parcului Industrial Hâncești.....	66
Tabelul 29. Structura Parcului Industrial, opțiunea 1	68
Tabelul 30. Structura Parcului Industrial, opțiunea 3.....	68
Tabelul 31. Sursele de venituri ale Administratorului PI.....	70
Tabelul 32. Costurile capitale ale proiectului pentru cele 3 opțiuni, mii lei.....	71
Tabelul 33. Sursele de finanțare a proiectului PI pentru cele 3 opțiuni, mii lei	72

Tabelul 34. Costurile investiționale ale proiectului PI Hâncești realizat prin contract PPP, mii lei.....	72
Tabelul 35. Indicatorii de performanță ai Modelului de referință PPP.....	74
Tabelul 36. Alocarea riscurilor	74
Tabelul 37. Riscuri reținute, calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 1, lei	75
Tabelul 38. Indicatorii de performanță ai Modelului de referință PPP ajustat cu riscuri	75
Tabelul 39. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 1, lei.....	77
Tabelul 40. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 2, lei.....	77
Tabelul 41. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 3, lei.....	78
Tabelul 42. Rezultatele analizei financiare	78
Tabelul 43. Mărima plăților de administrare, lei/m.p. teren.....	79
Tabelul 44. Principalele etape de realizare a Parcului Industrial Hâncești.....	86

Figuri

Figura 1. Structura populației raionului Hâncești la 01.01.2010.....	12
Figura 2. Structura și ponderea pe grupe de vârstă a populației, la 1 ianuarie 2010	12
Figura 3. Structura populației active a raionului Hâncești la 1 ianuarie 2010	13
Figura 4. Dinamica numărului de elevi la nivel de colegiu, persoane.....	15
Figura 5. Dinamica elevilor la nivelul școlilor profesionale, persoane.....	15
Figura 6. Valoarea producției fabricate, milioane lei.....	16
Figura 7. Numărul mediu de angajați în sectorul industrial, persoane	16
Figura 8. Dinamica valoarea producției fabricate, 2006=100%	17
Figura 9. Dinamica numărul mediu de angajați în sectorul industrial, 2006=100%	17
Figura 10. Volumul producției vegetale a întreprinderilor agricole în perioada 2006-2008, tone.....	18
Figura 11. Evoluția întreprinderilor și angajaților, 2005=100%.....	20
Figura 12. Numărul întreprinderilor la 10.000 locuitori	20
Figura 13 Structura Investițiilor private pe tipuri de activități economice, 2008.....	20
Figura 14 Investiții regionale finanțate din bugetul local, lei/cap de locuitor.....	21
Figura 15 Investiții regionale finanțate din bugetul de stat, lei/cap de locuitor	21

Anexe

Anexa 1 Indicii economici de bază ai întreprinderilor care pot fi amplasate în parcul industrial Hâncești.....	90
Anexa 2 Costurile capitale ale proiectului, lei	91
Anexa 3 Distribuirea costurilor capitale ale proiectului, mii lei	93
Anexa 4 Lista personalului Administratorului PI	94
Anexa 5 Costuri de întreținere și administrare, lei.....	95
Anexa 6 Matricea riscurilor	96
Anexa 7 Valoarea riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții de bunuri și servicii.....	99
Anexa 8 Valoarea actualizată a riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții, lei	101
Anexa 9 Structura și dotarea clădirii administrative	102
Anexa 10 Graficul finanțării creării PI, opțiunea 1, lei.....	103
Anexa 11 Graficul finanțării creării PI, opțiunea 2, lei.....	104
Anexa 12 Graficul finanțării creării PI, opțiunea 3, lei.....	105
Anexa 13 Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 2, lei	106
Anexa 14 Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 3, lei	106
Anexa 15 Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 2, lei.....	107
Anexa 16 Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 3, lei.....	107
Anexa 17 Analiza sensibilității față de Gradul de ocupare a terenurilor și halelor din zona Rezidenților	108
Anexa 18. Analiza sensibilității față de Tariful de locațiune și de administrare.....	108
Anexa 19. Analiza sensibilității față de Volumul investiției.....	109
Anexa 20. Analiza sensibilității față de Veniturile din serviciile de consultanță	109
Anexa 21. Analiza sensibilității față de Costurile de întreținere și de administrare	110
Anexa 22 Graficul activităților în cadrul proiectului de creare a PI.....	111
Anexa 23 Unele măsuri care vor fi incluse în Regulamentul PI privind protecția mediului	113
Anexa 24 Descrierea factorilor de mediu și a unor măsuri privind protecția mediului	114

Piese desenate

Anexa A. Planul de amplasare a terenului PI Hâncești, scara 1 : 25 000

Anexa B. Planul general al PI Hâncești, scara 1 : 1 000

Abrevieri

ANRE	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică
APL	Administrarea Publică Locală
BNS	Biroul Național de Statistică
CSI	Comunitatea Statelor Independente
CSP	Comparatorul Sectorului Public
CDMA	Acces Multiplu cu Diviziune în Cod
FNDR	Fondul Național de Dezvoltare Regională
GSM	Sistemul Global de Comunicare Mobilă
IA	Incubator de Afaceri
ISO	Organizația de Standardizare Internațională
ÎI	Întreprindere Individuală
ÎM	Întreprindere Municipală
IMM	Întreprinderi Mici și Mijlocii
ONG	Organizație Non-guvernamentală
OMVSD	Obiecte de mică valoare și scurtă durată
PI	Parc Industrial
PIB	Produsul Intern Brut
PPP	Parteneriat Public – Privat
R _{B/C}	Raportul Beneficiu Cost
RIR	Rata Internă a Rentabilității Financiare
RAPIR	Ratingul Performanței Investiționale Regionale
SRL	Societate cu Răspundere Limitată
TVA	Taxă pe Valoare Adăugată
VAN	Valoarea Actualizată Netă

Noțiuni

Parc industrial – teritoriu delimitat ce dispune de infrastructură tehnică și de producție, în care se desfășoară activități economice, preponderent producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică într-un regim de facilități specifice în vederea valorificării potențialului uman și material al unei regiuni;

Întreprindere administratoare – întreprindere ce are ca obiect principal de activitate administrarea Parcului Industrial și prestarea de servicii rezidenților parcului, care are statut de persoană juridică și o formă juridică de organizare de întreprindere de stat/municipală sau societate comercială cu capital public, public-privat ori privat;

Rezident al parcului industrial – agent economic înregistrat conform legii, care desfășoară activități economice în baza contractului încheiat cu întreprinderea administratoare, inclusiv producție industrială, prestare de servicii, valorificare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare tehnologică în cadrul parcului industrial;

Parc Industrial creat pe principii de parteneriat public-privat – parc industrial creat în baza bunurilor aflate în proprietate publică, integral sau parțial din resursele financiare ale unui investitor privat sau din resursele financiare atrase de acesta, cu utilizarea diferitelor modele de cooperare și de asociere prevăzute de *Legea cu privire la parteneriatul public-privat*;

Bunuri proprietate publică – bunuri imobile (terenuri, clădiri etc.) din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv al unității teritoriale autonome Găgăuzia;

Instituție de reglementare și control – autoritate publică investită cu funcții de reglementare și control, implicată în eliberarea actelor cu caracter permisiv necesare creării și funcționării parcului industrial;

Infrastructură tehnică și de producție – clădiri și instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze și apă, rețele de canalizare, inclusiv pluvială, căi de transport, iluminatul public etc.;

Deținători ai rețelelor de utilități publice – prestatori de servicii de alimentare cu apă, cu energie electrică și termică, cu gaze naturale, de canalizare și epurare, de telecomunicații și alte servicii publice de gospodărie comunală;

Titlu de parc industrial – drept acordat întreprinderii administratoare de a beneficia de facilități la crearea și funcționarea Parcului Industrial, cu condiția respectării obligațiilor stipulate în *Legea cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010*;

Titlu de rezident al parcului industrial – drept acordat rezidentului de a beneficia de facilități la lansarea și desfășurarea activității în cadrul parcului industrial, cu condiția respectării obligațiilor stipulate în prezenta lege și în contractul încheiat cu întreprinderea administratoare;

Proiect investițional – proiect destinat creării de noi fonduri fixe, precum și reutilării și/sau modernizării fondurilor existente.

Parteneriat public-privat – contract de lungă durată, încheiat între partenerul public și partenerul privat pentru desfășurarea activităților de interes public, fondat pe capacitățile fiecărui partener de a repartiza corespunzător resursele, riscurile și beneficiile;

Partener public – persoană juridică de drept public sau asociație a acestei persoane care stabilește un raport de parteneriat public-privat;

Partener privat – persoană juridică de drept privat sau persoană fizică și/sau asociație a acestora, care a devenit, în condițiile legii, parte într-un parteneriat public-privat;

Interes public – orice beneficiu ale cărui formă și valoare se determină prin decizie a partenerului public, obținut în folosul partenerului public, al persoanelor care locuiesc și/sau activează pe teritoriul Republicii Moldova;

Incubator de afaceri – este o instituție care urmărește crearea unui mediu favorabil, sustenabil, pentru firmele nou înființate și cele inovative cu potențial de dezvoltare;

Rezident al incubatorului de afaceri – beneficiar al programului de incubare; potențiali întreprinzători care intenționează să înființeze o întreprindere în conformitate cu legislația națională sau întreprinderi deja înființate, cu cel mult 3 de activitate la data înregistrării cererii pentru înscrierea în incubator.

Analiza fezabilității – cadru conceptual aplicat oricărei evaluări cantitative, sistematice, a unui proiect public sau privat pentru a determina dacă sau cât de mult, acest proiect este valoros dintr-o perspectivă publică sau socială. Rezultatele acestei analize pot fi exprimate în mai multe moduri, incluzând rata rentabilității interne a investiției, valoarea actualizată netă și raportul beneficiu cost.

Analiza sensibilității – Tehnică analitică de a testa sistematic (prin simulare) ce se va întâmpla cu rentabilitatea unui proiect dacă evenimentele diferă de estimările făcute în faza de planificare. Este realizată prin modificarea unui element sau a unei combinații de elemente și prin determinarea efectului schimbării asupra rezultatului (de regulă asupra RIR sau VAN).

Analiza sustenabilității financiare – Analiza efectuată în scopul verificării dacă resursele financiare sunt suficiente pentru acoperirea tuturor fluxurilor financiare de ieșire, an după an, pentru întregul orizont de timp al proiectului. Sustenabilitatea financiară este verificată dacă fluxul cumulat de numerar nu este niciodată negativ de-a lungul tuturor anilor luați în considerare.

Rata de actualizare – Rata la care valorile viitoare sunt actualizate în prezent.

Rata internă a rentabilității – Rata dobânzii la care un flux de costuri și beneficii are valoarea actualizată netă (VAN) egală cu zero. Rata internă a rentabilității trebuie comparată cu un etalon în scopul evaluării performanței proiectului propus (de regulă, în calitate de etalon servește rata de actualizare). Exprima profitabilitatea financiară a proiectului.

Valoarea actualizată netă – Suma care rezultă când valoarea actualizată netă a costurilor așteptate ale unei investiții este scăzută din valoarea scontată a beneficiilor așteptate.

Coeficientul Beneficiu/Cost – Valoarea prezentă a fluxului de beneficii împărțită la valoarea prezentă a fluxului de costuri. Când se utilizează Coeficientul Beneficiu/Cost, criteriu de selecție este de a accepta toate proiectele independente cu un Coeficient Beneficiu/Cost mai mare ca 1.

Valoare reziduală – Valoarea actualizată netă a bunurilor în anul final al perioadei selectate pentru analiza de evaluare.

Sumar executiv

Scopul prezentului studiu de fezabilitate este analiza oportunității și condițiilor acestora pentru crearea unui Parc Industrial de tip green - field în Hâncești pe un teren proprietate publică. Ținând cont de faptul că hotarele administrative ale raionului Hâncești sunt relativ la o distanță de 20 km de terenul destinat Parcului Industrial (în continuare PI), în calitate de zonă de influență nemi jlocită a PI a fost considerat raionul Hâncești. Raionul Hâncești este situat în partea centrală a țării la hotar cu România și are o suprafață de 1483,4 km² și o populație de 122 800 locuitori.

Terenul destinat pentru amplasarea Parcului Industrial Hâncești este proprietatea APL Hâncești, are o suprafață de 6 ha și este situat în intravilanul orașului Hâncești, care fiind traversat de importante căi de acces spre România și Ucraina (E 581: Măreșești – Tecuci – Albița – Leușeni – Chișinău - Odessa; E 577: Poltava – Kirovograd – Chișinău – Giurgiulești - Galați), precum și de nivel național (R3 – Chișinău – Hâncești – Basarabeasca și R34 Hâncești – Leova – Cantemir), îi asigură o bună accesibilitate rutieră și mobilitate către piețele internaționale. De asemenea, este amplasat la distanța de 44 km de vama Leușeni, aflată la frontieră cu România, de circa 35 km de stația de cale ferată Chișinău, 50 km până la Aeroportul Internațional Chișinău, 160 km până la Aeroportul Mărculești și 172 km până la Portul Liber Internațional „Giurgiulești”.

În prezent regiunea în raza de 20 kilometri a orașului dispune de un potențial nevalorificat de forță de muncă calificată în astfel de domenii precum industria alimentară, industria confecțiilor, industria vinicolă și electrotehnică. Numărul total al populației din populația economic activă care nu este cuprinsă în câmpul muncii este de circa 38,5 mii persoane. O bună parte din acestea (circa 12,9 mii persoane) este plecată peste hotare, o altă parte sunt șomeri și restul au de lucru ocazional (în țară sau peste hotare).

Reieșind din condițiile ce le oferă amplasarea terenului destinat PI și din particularitățile de dezvoltare a raionului Hâncești domeniile de activitate a PI sunt: (a) fabricarea de mașini și echipamente, (b) producerea echipamentelor electrice și electrotehnice, (c) producerea echipamentelor și aparatelor pentru radio, televiziune și comunicații, (d) producerea aparatelor și instrumentelor medicale, de precizie și optice, (e) producerea instalațiilor de transformare a energiei regenerabile (solare, eoliene) în energie electrică, (f) transporturi și comunicații (depozitare, prelucrare, ambalare).

Pentru stimularea noilor afaceri în Hâncești și în regiune se propune instituirea în cadrul PI a unui Incubator de Afaceri (în continuare IA) în domeniul producerii industriale, inclusiv agroalimentare, și alte activități conexe cu profilul PI. Avantajele amplasării IA pe teritoriul PI sunt legate în primul rând de faptul că Rezidenții Incubatorului de Afaceri vor putea beneficia și de facilitățile oferite de statutul de Rezident al PI. Prin urmare, după perioada de incubare Rezidentul IA va putea continua activitatea ca Rezident al PI. În așa mod se creează condiții suplimentare pentru sporirea sustenabilității afacerilor create. Incubatorul de Afaceri va fi gestionat de către Întreprinderea administratoare a PI (în continuare Administrator), însă activitatea IA va fi organizată distinct de cea a PI.

PI este constituit din trei zone: (i) zona Rezidenților, (ii) zona Administratorului și (iii) terenuri ocupate de infrastructură. Suprafața ocupată de zona Rezidenților este de 5,4 ha și este formată din 2 subzone: (i) subzona locațiune hale pentru Rezidenții IA de 0,54 ha și (ii) subzona parcele de teren cu o suprafață de 4,86 ha. În subzona locațiune hale vor funcționa 10 de Rezidenți ai IA ce vor închiria spații de producere de la Administrator, iar în subzona parcele vor fi puse la dispoziție Rezidenților 10 parcele (0,49 ha fiecare) pentru construcția spațiilor de producere. Rezidenți ai acestei subzone pot fi și Rezidenții IA, care vor beneficia de un pachet special de servicii de incubare, care pot include doar servicii de consultanță și suport.

În funcție de configurația zonei Rezidenților și finanțarea infrastructurii aferente acesteia, au fost analizate 3 opțiuni: opțiunea 1 – în care subzona locațiune hale este constituită doar din halele IA care ocupă 10% din suprafața zonei Rezidenților, iar subzona parcele de teren pentru Rezidenții PI este de 90%. Construcția halelor IA se presupune a fi efectuată din granturi externe, iar drumul de acces al terenului PI Hânțești este finanțat de către partenerul privat; opțiunea 2 - zona Rezidenților are aceeași configurație ca și în cazul opțiunii 1, numai că în acest caz halele IA sunt finanțate de către partenerul privat, iar drumul de acces este construit din contul granturilor externe atrase; și opțiunea 3 – în care zona Rezidenților este constituită doar din subzona parcele (100%), adică pe întreg terenul PI vor fi date în arendă parcele Rezidenților PI pentru ca aceștia să-și construiască propriile hale de producere.

Conform opțiunilor definite mai sus costurile capitale ale proiectului prin PPP fără investițiile Rezidenților PI în propriile spații de producere constituie 36,76 mln. lei în cazul opțiunilor 1 și 2 și, respectiv, 21,77 mln lei în cazul opțiunii 3.

Deoarece proiectul acestui PI poate fi implementat deopotrivă de către administrația publică (sau APL cu autoritățile centrale) și prin parteneriat public privat, a fost efectuată o analiză a costului proiectului pentru ambele aceste abordări. Această analiză a fost efectuată în baza estimării costurilor totale ale proiectului, inclusiv riscurile acestuia, costurile de înlocuire și de administrare și întreținere, micșorându-le cu veniturile financiare generate de către Întreprinderea administratoare a PI pe toată perioada de existență a PI de 30 ani. Ca rezultat al analizei s-a ajuns la concluzia că PI implementat prin parteneriat public - privat are un cost mai mic decât în cazul implementării în regie proprie de către autoritățile publice.

Prin urmare, se recomandă implementarea acestui proiect prin parteneriat public privat, în care Întreprinderea administratoare va fi selectată prin concurs. Termenul contractului PPP va fi egal cu perioada de activitate acordată Parcului Industrial de 30 ani.

Crearea Parcului Industrial Hânțești va avea numeroase efecte pozitive asupra economiei atât la nivel local, cât și regional și național, prin ridicarea ratei de ocupare a forței de muncă, crearea condițiilor pentru valorificarea potențialului agricol, diversificarea afacerilor industriale și dinamizarea sectorului de întreprinderi mici și mijlocii care în final va spori potențialul economic și competitivitatea afacerilor din regiune. Astfel, Parcul Industrial nu este doar o modalitate de a oferi o infrastructură necesară pentru afaceri, dar în primul rând este un agent de atragere a investițiilor în vederea creării noilor afaceri în industrie.

Se estimează că în PI vor fi create circa 920 locuri de muncă directe, plus circa 55-100 de locuri de muncă indirecte în sfera de servicii, precum și circa 150 - 200 pe perioada de construcție a PI. Totodată se estimează o creștere a ratei de supraviețuire a întreprinderilor mici și mijlocii în rezultatul funcționării IA ce va contribui la stabilitatea economică a localității și regiunii.

Impactul social pozitiv asupra populației din raza de 20 km de la Parcul Industrial se va manifesta prin faptul că o parte din locuri de muncă vor fi angajați și din rândul șomerilor, precum și circa 10% din cele plecate peste hotarele țării. Fondul de remunerare a muncii se va majora cu circa 57,9 mln lei anual ce vor spori veniturile populației din regiune. Totodată, de la dezvoltarea infrastructurii va beneficia și comunitatea locală, inclusiv și prin îmbunătățirea serviciilor de aprovizionare cu apă, canalizare, telecomunicații.

1. Analiza regiunii

Asigurarea creșterii economice durabile este o prioritate strategică a Republicii Moldova, posibil a fi realizată doar în cazul implementării unor politici eficiente de stimulare a activității investiționale și dezvoltării industriale. Spectrul instrumentelor utilizate pentru realizarea acestor politici s-a lărgit odată cu aprobarea noii *Legi cu privire la parcurile industriale*, prin care au fost create noi oportunități pentru stabilirea Parcurilor Industriale prin intermediul unor parteneriate public private.

În vederea identificării oportunităților de creare a unui Parc Industrial în orașul Hâncești, resurselor și costurilor necesare pentru crearea acestuia și impactului său asupra dezvoltării regiunii, a fost efectuată o analiză pe aria raionului Hâncești, ce reprezintă o suprafață definită de o rază de circa 20 km de la terenul destinat PI.

1.1 Date generale

Raionul Hâncești este amplasat în Regiunea Centrală a Republicii Moldova și se învecinează la Vest cu România, la Est cu raionul Ialoveni, la Nord cu raioanele Nisporeni și Strășeni, iar la Sud cu raioanele Cimișlia și Leova. Suprafața raionului Hâncești este de 1483,4 km², ceea ce constituie 4,6% din teritoriul Republicii Moldova. Este compus din 63 de localități, inclusiv un oraș - Hâncești și 62 de sate, cu o populație de 122,8 mii persoane. Centrul rezidențial este orașul Hâncești, situat la o distanță de 35 km de capitală și 120 km de Iași (România).

Raionul este traversat de importante căi de acces spre România și Ucraina (E 581: Măreșești – Tecuci – Albița – Leușeni – Chișinău - Odessa; E 577: Poltava – Kirovograd – Chișinău – Giurgiulești - Galați), precum și de nivel național (R3 – Chișinău – Hâncești – Basarabeasca și R34 Hâncești – Leova – Cantemir).

Localitățile sunt situate în brâu climateric temperat, fac parte din zona naturală de silvostepă. Cele patru anotimpuri sunt bine evidențiate, iarna fiind blândă, iar vara lungă cu mult soare. Temperaturile variază între +23 și +27 °C în iunie-august și -11°C în decembrie-februarie. Precipitațiile medii anuale se situează între 500-600 mm/m², cantitățile maxime se evidențiază vara-toamna.

1.2 Dezvoltarea culturală și socială

1.2.1 Capitalul uman

Populația stabilă a raionului Hâncești la 1 ianuarie 2010 constituie 122,8 mii persoane. Această valoare continuă cursul unui trend general negativ al volumului demografic aferent perioadei 2005-2008 (vezi Tab. 1).

Tabelul 1. Populația stabilă în perioada 2005 – 2010, mii persoane

Localitatea	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Raionul Hâncești	126,5	125,3	124,3	123,5	123,2	122,8
Orașul Hâncești	18,3	18,2	17,2	16,8	16,8	16,8
Sate (comune)	108,2	107,1	107,1	106,7	106,4	106

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

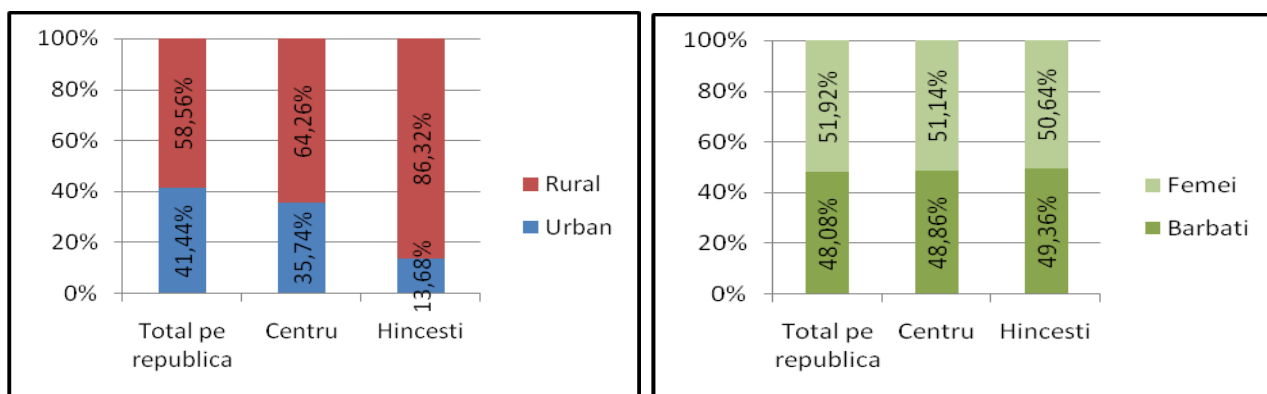
Este important de menționat faptul că evoluția populației în această perioadă a fost negativă pentru toate unitățile administrative din regiune. Descreșterea populației înregistrată în această perioadă este de 3,7 mii

persoane, ceea ce reprezintă 3%, față de situația prezentă la 1 ianuarie 2005. Principala cauză a acestei descreșteri este sporul natural negativ și migrația populației.

Populația orașului Hâncești la 1 ianuarie 2010 constituia 16,8 mii persoane, aflându-se la același nivel ca și în anii 2008 - 2009, și în scădere cu 1,5 mii persoane față de anul 2005. Densitatea populației raionului Hâncești este de 83 pers/km². Ponderea populației raionului Hâncești constituie circa 3,5% din totalul populației Republicii Moldova.

Conform datelor Biroului Național de Statistică la 1 ianuarie 2010 situația pe medii de reședință a populației raionului demonstrează o predominare majoră a populației rurale comparativ cu cea urbană, înregistrându-se o disproporție de 86,3% la 13,7% (vezi Figura 1).

Figura 1. Structura populației raionului Hâncești la 01.01.2010

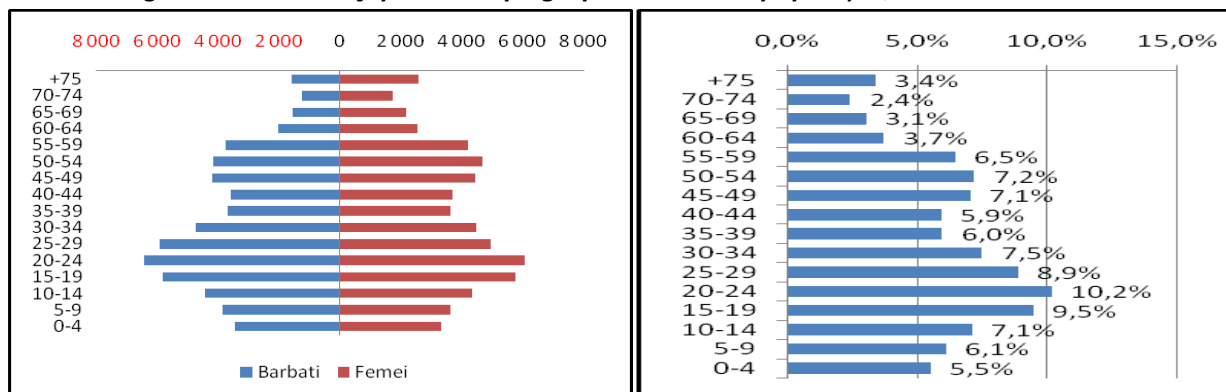


Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Numărul de bărbați în raionul Hâncești constituie 50,6% și de femei 49,4%. Este una dintre cele mai echilibrate distribuții comparativ cu celelalte raioane. Analizând dinamica acestui fenomen, observăm că situația a rămas neschimbată de-a lungul anilor 2007-2010. În ansamblu, la o 100 de bărbați revin 97 de femei.

Analizând structura populației în funcție de ponderile deținute de diferite grupe de vârstă în totalul populației (piramida vârstelor), rezultă clar că raionul Hâncești este afectat de un fenomen de îmbătrânire demografică. Tendințele actuale arată o scădere continuă a primelor grupe de vârstă, fenomen determinat de natalitatea redusă. Acest lucru indică asupra faptului că procesul de îmbătrânire este încă în curs de derulare, iar efectele acestuia se vor accentua în următorii ani.

Figura 2. Structura și ponderea pe grupe de vârstă a populației, la 1 ianuarie 2010



Sursa: Elaborat de autor în baza datelor Biroului Național de Statistică

Grupa de vârstă cu cea mai mare pondere (10,2%) este cea de 20-24 ani, urmată de 9,5% a grupei de vârstă 15-19 ani. Tinerii cuprinși în grupul de vârstă 15-34 ani reprezintă 44,2 mii persoane, sau 36% din întreaga populație a raionului Hâncești. Repartizarea acestora pe medii de reședință este de 14,1% pentru mediul urban și 85,9% pentru mediul rural.

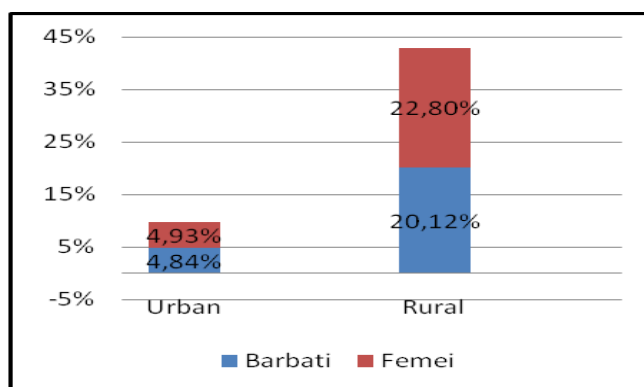
Conform datelor statistice la 1 ianuarie 2010, la 100 copii cu vârstă de 0-14 ani reveneau 67,2 persoane cu vârsta de 60 ani și mai mult. În același timp, sarcina demografică ce revine la 100 de indivizi cu vârsta de 15-59 ani este de 45,7 persoane¹.

1.2.2 Forța de muncă

Populația economic activă a raionului Hâncești constituie 64,7 mii persoane, adică 52,7% din populația totală. Distribuția acestora pe medii de reședință arată că potențialul forței de muncă este concentrat în zona rurală a raionului întrucât 9,8% populație activă aparține mediului urban și 42,9% - mediului rural.

Forța de muncă a raionului este constituită din 47,4% bărbați și 52,6% femei.

Figura 3. Structura populației active a raionului Hâncești la 1 ianuarie 2010



Sursa: Elaborat de autor în baza datelor Biroului Național de Statistică

Persoanele angajate în câmpul muncii la începutul anului 2010 constituie 13 593 persoane, cu 937 și 1918 persoane în descreștere față de anul 2009, și respectiv 2008.

La începutul anului 2010, Agenția de Ocupare a Forței de Muncă a raionului Hâncești avea înregistrate 1327 persoane șomere, adică puțin peste 1% din populația raionului. Numărul șomerilor s-a dublat în anul 2010 față de anul 2009 (vezi Tabelul 2).

Tabelul 2. Numărul șomerilor înregistrați la AOFM, în dinamică

Localitatea	2008		2009		2010	
	Total	Din care, femei	Total	Din care, femei	Total	Din care, femei
Raionul Hâncești	895	392	658	358	1327	721

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

¹ Copii cu vârsta între 0-14 ani și bătrâni cu vârsta de 60 ani și mai mult.

Ponderea femeilor șomere la începutul anului 2010 era de 54,3%, o pondere similară anului 2009 și cu 10,5% mai mare decât în anul 2008, iar cea a bărbaților șomeri - de 45,7%. Este important de menționat că numărul real al șomerilor este mult mai mare decât cel înregistrat de AOFM.

Volumul total al forței de muncă ce are un serviciu stabil este estimat la 13,6 mii persoane, ceea ce constituie 20,1% din populația activă față de media pe țară de 50,2%.

Prețul forței de muncă în raionul Hâncești este destul de atractiv pentru investitorii interni și străini, constituind la moment între 100 EUR/lună pentru profesiile muncitorești și 200 EUR/lună pentru specialiștii cu studii de colegiu și superioare. La 1 ianuarie 2010, salariul mediu lunar al unui lucrător din raionul Hâncești atingea un nivel de 1917 lei, ceea ce constituie doar 69,75% din media pe republică.

Populația economic activă a raionului Hâncești este de 64,7 mii persoane. Dintre acestea, doar 13,6 mii persoane dispun de un loc de muncă permanent, iar cca 20% (12,9 mii persoane) este plecată la muncă peste hotare. În aceste condiții, estimăm o disponibilitate a forței de muncă de circa 38,5 mii persoane, specializată în astfel de domenii ca industria alimentară, industria confecțiilor, industria vinicolă și electrotehnică.

1.2.3 Infrastructura educațională

Infrastructura educațională a raionului Hâncești este formată dintr-un colegiu, 3 școli profesionale, 54 instituții de învățământ și 53 instituții preșcolare. Deși numărul acestor instituții a rămas neschimbat în ultimii 5 ani, se atestă o tendință de descreștere a numărului de elevi înmatriculați (vezi *Tabelul 3*).

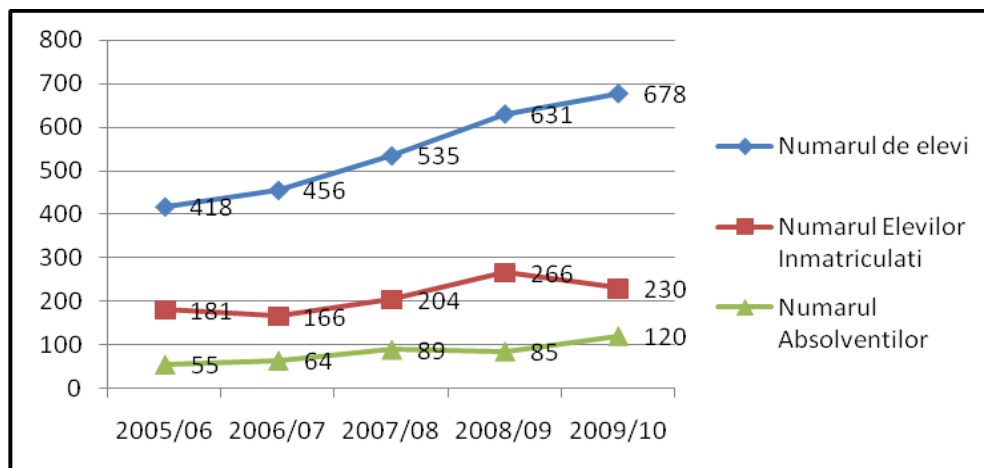
Tabelul 3. Dinamica numărului instituțiilor de învățământ și al elevilor

Indicatori	Anul de studii	Total Republică	Centru	Raionul Hâncești
Numărul de instituții	2005/06	1551	545	56
	2006/07	1539	540	55
	2007/08	1534	537	54
	2008/09	1519	534	54
	2009/10	1505	530	54
Numărul de elevi	2005/06	517 029	163 182	19 546
	2006/07	491 482	154 726	18 559
	2007/08	460 951	144 877	17 232
	2008/09	434 320	135 937	16 041
	2009/10	413 657	129 278	15 093

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

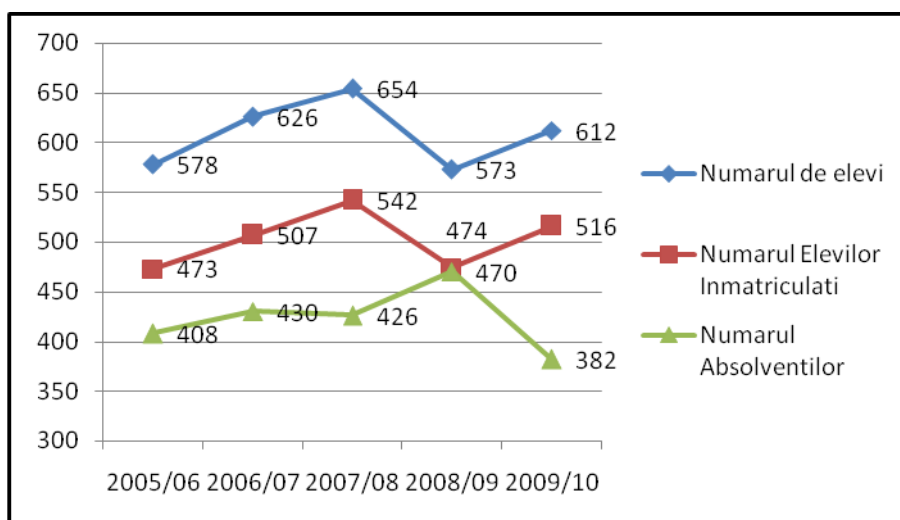
Raionul nu dispune de instituții de învățământ superior, însă elevii pot opta pentru Colegiul de Construcții Hâncești care dispune de următoarele specialități: Construcții civile industriale și agricole; Evaluarea imobilului; Căi ferate, drumuri și poduri; Alimentarea cu căldură, gaze și ventilație; Cadastru și organizarea teritoriului; Tehnologia prelucrării lemnului; Contabilitate.

În 2009 numărul elevilor ce studiau în cadrul colegiului era de 678 persoane, fiind în creștere cu 7,4 % față de anul de studii precedent și cu 62,2 % față de anul de studii 2005/06 (vezi *Figura 4*). Finanțarea studiilor acestora este preponderent una bugetară. La începutul anului de studii 2009/2010, ponderea elevilor cu finanțare bugetară a constituit 81,3%, cu 12,3% mai mult comparativ cu anul de studii 2005/2006.

Figura 4. Dinamica numărului de elevi la nivel de colegiu, persoane

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

În anul 2009 învățământul secundar a fost ales de 612 elevi, ceea ce indică o creștere cu cca. 6% față de anul 2005 (vezi Figura 5). Majoritatea elevilor din învățământul secundar profesional urmează studiile în una din cele 3 școli profesionale.

Figura 5. Dinamica elevilor la nivelul școlilor profesionale, persoane

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Deși raionul Hâncești nu dispune de instituții de învățământ superior și/sau de cercetare, doritorii de a-și continua studiile pot opta pentru una din cele 30 de instituții de învățământ superior ale celui mai apropiat, dar și celui mai dezvoltat centru universitar din țară – or. Chișinău.

1.3 Dezvoltarea economică

În complexul dezvoltării naționale a Republicii Moldova, raionul Hâncești se prezintă ca o regiune agrar-industrială. În raion activează circa 31,5 mii de agenți economici. Majoritatea din ei sunt proprietate privată și organizați sub formă de întreprindere cu drept de persoană fizică (gospodării țărănești și întreprinzători individuali).

Principalele domenii de activitate a agenților economici sunt:

- ☑ **Industria prelucrătoare** (vinificația, uscarea fructelor și legumelor, industria cărnii și a laptelui, industria textilă, a articole de marochinărie și celor de metal forjat);
- ☑ **Comerțul cu amănuntul și en-gros** a mărfurilor de larg consum în unitățile și piețe comerciale;
- ☑ **Prestarea serviciilor** (telecomunicații, servicii pază și securitate, servicii de transport, servicii auto, traduceri, notari, servicii bancare și financiare, etc.);
- ☑ **Construcțiile** (construcții complete și parțiale de clădiri, reabilitarea și restaurarea clădirilor vechi, construcții ingineresti, construcția și reparația drumurilor).

În cele ce urmează vom prezenta succint analiza principalelor sectoare ale economiei raionului Hâncești.

1.3.1 Industrie

Sectorul industrial al raionului Hâncești este reprezentat de 135 de întreprinderi, cu 21 de întreprinderi mai puțin față de anul 2008. Marea majoritate a acestora sunt antrenate în ramura de prelucrare a materiei prime agricole (vezi *Tabelul 4*).

Tabelul 4. Structura întreprinderilor industriale ale raionului Hâncești, 2009

Numărul întreprinderilor industriale, din care:	135
Întreprinderi din industria alimentară și a băuturilor, inclusiv:	131
fabrici de vin	16
puncte de prelucrare a producției agricole	12
mori	41
oloinițe	41
brutării	18
altele	3
Întreprinderi din industria ușoară (textile, tricotaje, confecții, pielărie și încălțăminte)	2

Sursa: Ministerul Economiei

Domeniile de specializare ale raionului Hâncești sunt reprezentate de industria ușoară, industria alimentară, vinicolă, a materialelor de construcție. Industria extractivă a raionului Hâncești este reprezentată de 2 cariere, de nisip și de argilă, producția cărora este utilizată doar la nivel local.

Figura 6. Valoarea producției fabricate, milioane lei

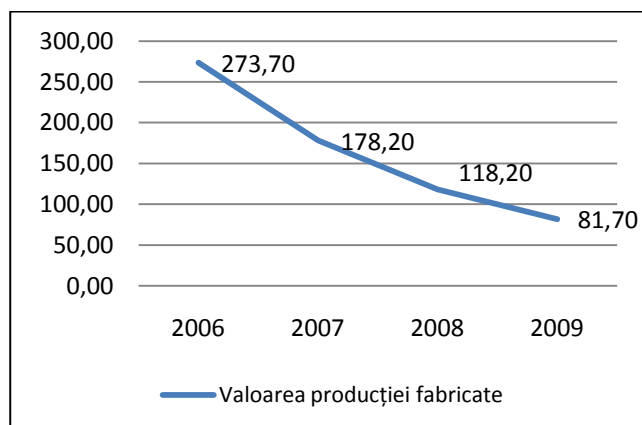
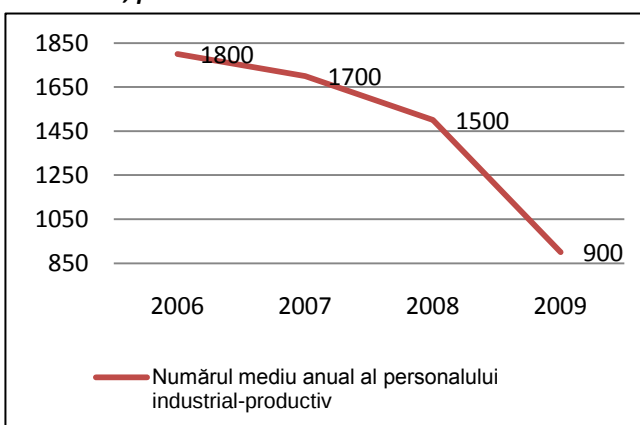


Figura 7. Numărul mediu de angajați în sectorul industrial, persoane



Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

În anul 2009, volumul producției industriale în raionul Hâncești a constituit 81,7 milioane lei, adică cca. 605 mii lei pe întreprindere sau 663 lei per persoană, fiind în scădere cu 70,15% față de anul 2006 (vezi *Figura 6*). În această perioadă la nivel național valoarea producției fabricate a scăzut cu doar 5,22% sau cu 1 124,2 mln lei. Industria raionului Hâncești antrenează în câmpul muncii doar 6,6% din cele 13,6 mii persoane care au un loc permanent de muncă în raion. La nivel național, 18,2% din populația angajată activează în sectorul industrial. Analizând dinamica persoanelor care activează în industrie observăm că în anul 2009 întreprinderile industriale din raionul Hâncești au antrenat în câmpul muncii doar 900 persoane, de 2 ori mai puțin decât în anul 2006 pe când la nivel de republică a avut loc o reducere a personalului industrial de la 122,2 la 105,4 mii persoane sau cu doar 13,75%. Dinamica comparativă a acestor indicatori denotă că industria raionului Hâncești a înregistrat un ritm de descreștere mai puternic față de media pe țară (vezi *Figurile 8-9*).

Figura 8. Dinamica valoarea producției fabricate, 2006=100%

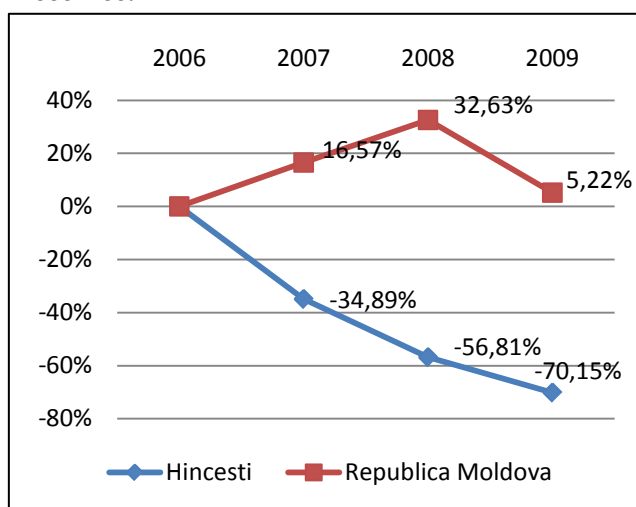
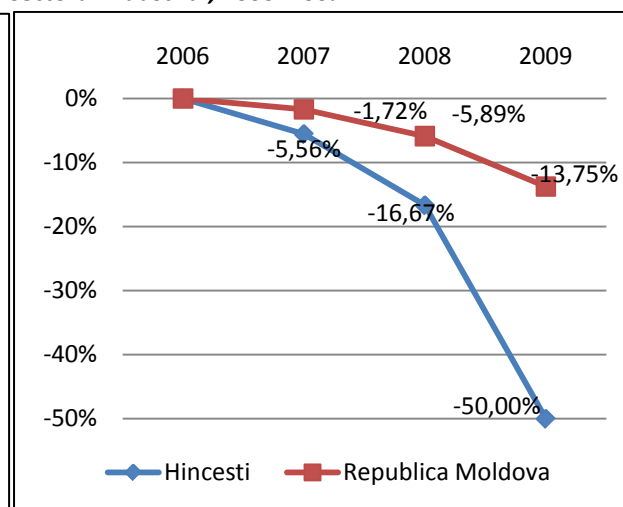


Figura 9. Dinamica numărul mediu de angajați în sectorul industrial, 2006=100%



Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Principala problemă cu care se confruntă industria raionului Hâncești rămâne a fi capacitatea foarte redusă de creare a noilor afaceri în acest sector.

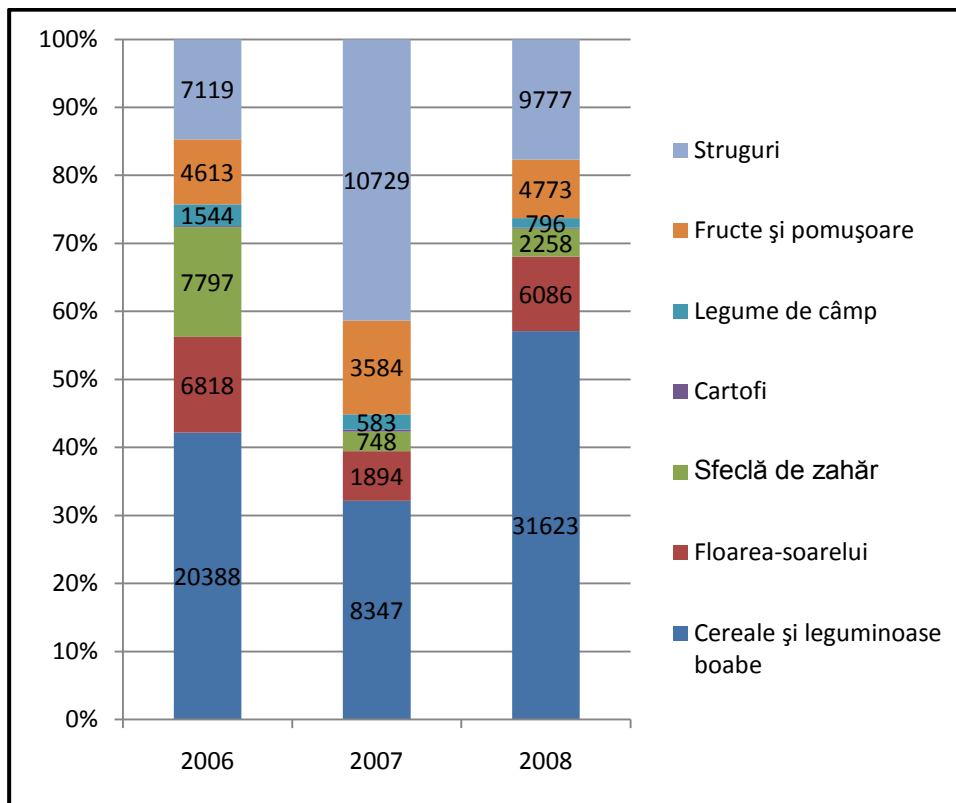
1.3.2 Agricultură

De-a lungul anilor agricultura a rămas a fi principală ocupație a unui număr semnificativ de locuitori a raionului Hâncești. Suprafața terenurilor agricole constituie 93 361 ha sau 63,4% din suprafața totală a raionului. Terenurile au o notă de bonitate a solurilor de 58 de puncte, ceea ce se află sub media regională și națională. Structura terenurilor agricole este relativ stabilă, întrucât 71,6% din terenurile cu destinație agricolă sunt ocupate de terenuri arabile. Suprafețele terenurilor agricole sunt caracterizate printr-un teritoriu fragmentat, ceea ce face imposibilă mecanizarea lucrărilor agricole.

La nivelul anului 2008 în raionul Hâncești activau 47 de întreprinderi cu profil agricol. În ultimii ani se observă o tendință de creștere a unităților economice agricole. În pofida acestui lucru, rezultatul activității lor a suferit scăderi majore în special datorită secetei, înregistrând în 2008 un profit cu cca 4 mln. lei mai mic decât în anul 2007.

Produsele vegetale principale a întreprinderilor agricole sunt cerealele și boabele leguminoase, strugurii și floarea soarelui. Evoluția structurii acestora în ultimii ani este prezentată în Figura 10.

Figura 10. Volumul producției vegetale a întreprinderilor agricole în perioada 2006-2008, tone



Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Volumul producției agricole în anul 2008 a fost de circa 55,4 mii tone, volum dublu celui din 2007 când seceta a afectat majoritatea producătorilor agricoli. Analizând dinamica structurii principalelor culturi agricole observăm că cerealele (inclusiv leguminoasele boabe) și strugurii constituie 65-75% din producția agricolă totală, ponderea acestora variind mai ales în funcție de condițiile climaterice. În ultimii ani, se observă o tendință de menținere și/sau creștere a recoltelor de cereale, struguri, fructe și pomușoare, floarea soarelui. Dintre acestea, cerealele au înregistrat cea mai mare creștere a recoltei. În descreștere au fost cartofii, sfecla de zahăr și legumele.

În funcție de condițiile climaterice, strugurii constituie 15-40% din totalul producției agricole. Datorită acestui fapt, ramura vitivinicolă este una dintre cele mai importante sectoare ale agriculturii raionului. Pe teritoriul raionului sunt amplasate 18 fabrici de vinuri. Plantațiile de vii ocupă suprafața de 10 468 ha, cu o rată de extindere mai înaltă față de culturile pomicole.

Sectorul zootehnic al raionului Hâncești este reprezentat prin activitatea de creștere a ovinelor și caprinelor. La începutul anului 2009, s-au înregistrat 43 509 capete de ovine și caprine, fiind în creștere față de 2008. Este important de menționat faptul că șeptelul este integral cuprins în sectorul gospodăriilor casnice.

Sectorul piscicol este reprezentat de 7 bazine acvatice, cu o suprafață de 37,2 ha, debitul cărora este de 500 mii m³. Cantitatea peștelui pescuit lunar este de circa 20 tone/lună.

1.3.3 Servicii

Sectorul serviciilor din raionul Hâncești nu se deosebește cu mult față de media pe regiune. Volumul total al serviciilor prestate este de 124,5 milioane lei, aflându-se în scădere față de anul 2008, cu 3,9 milioane lei. Serviciile sunt prestate deopotrivă de sectorul public și cel privat, cel din urmă deținând o pondere de circa 20% din total.

Sectorul serviciilor de suport în business este reprezentat de 18 filiale de bănci comerciale, 22 de asociații de împrumut și un business incubator, ce prestează servicii de consultanță, precum și alte asociații de business. În raion există trei hoteluri („Neptun”, „Rusca”, „Regal”), cu capacitate totală de 47 locuri și sunt înregistrate trei restaurante. De o accesibilitate mai înaltă în raionul Hâncești se bucură serviciile de procesare a materiei prime agricole și serviciile de deservire tehnică a producătorilor agricoli. Valoarea vânzărilor cu amănuntul de 282,8 milioane lei este asigurată de 782 de întreprinderi comerciale, inclusiv 507 de magazine.

Concomitent, raionul Hâncești reprezintă un înalt potențial turistic, care este asigurat de existența unor resurse naturale specifice reprezentate prin fondul forestier, resursele acvatice, rezervațiile peisagistice și numeroase monumente cu destinație turistică. Acestea permit organizarea unor vizite ale rezervațiilor naturale: peisagistice (Pădurea din Hâncești), de plante medicinale (Sărata Galbena), sau a fondului forestier (domeniile IS "Hâncești - Silva"). De asemenea, pentru turiști reprezintă interes și vinoteca Hâncești. În zona sunt amplasate 15 biserici ortodoxe și una dintre cele mai vizitate mănăstiri din Moldova - Mănăstirea Hâncu. Punerea în valoare a acestor destinații turistice necesită atât dezvoltarea infrastructurii, cât și promovarea lor pentru a deveni cunoscute pentru turiștii internaționali.

1.3.4 Antreprenoriat

Conform datelor BNS, pe teritoriul raionului Hâncești în anul 2009 activau 537 agenți economici, cu 23,8% mai mult decât în anul 2005. Deși numărul acestora a crescut, ponderea sectorului IMM a rămas practic neschimbată (96-98%). Creșterea numărului de întreprinderi a fost posibilă datorită dezvoltării mai multor întreprinderi micro și mici, a căror pondere este până în prezent de 90-92%.

În prezent sectorul IMM antrenează în câmpul muncii 2/3 din angajați și realizează o cifră de afaceri de 712 mln. lei, iar întreprinderile mari utilizează doar 1/3 din forța de muncă și ating un volum de vânzări de 545 mln. lei. Situația ocupării forței de muncă în cele 2 „sectoare” reflectă un tablou invers celui din anul 2005, fenomen cauzat de desființarea a 6 întreprinderi mari, care angajau circa 5,6 mii persoane.

Tabelul 5. Sectorul de antreprenoriat al raionului Hâncești

Tip de întreprindere	Întreprinderi				Angajați				Cifra de afaceri, mil. lei			
	2005		2009		2005		2009		2005		2009	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%	Mil.	%	Mil.	%
Micro	308	71.1	374	69.6	820	6.4	1025	13.4	50.0	5.1	86	6.8
Mici	83	19.2	122	22.7	1488	11.6	1763	23.1	338.8	34.4	333.5	26.5
Mijlocii	24	5.5	29	5.4	2398	18.6	2327	30.5	232.0	23.5	292.7	23.3
Total IMM	415	95.8	525	97.8	4706	36.6	5115	66.9	620.9	63	712.2	56.7
Mari	18	4.2	12	2.2	8168	63.4	2526	33.1	365.1	37	544.6	43.3
Total	433	100	537	100	12874	100	7641	100	986	100	1257	100

Sursa: Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Astfel, deși numărul întreprinderilor a crescut, numărul locurilor de muncă s-a redus cu 37% (vezi Figura 11),

Figura 11. Evoluția întreprinderilor și angajaților, 2005=100%

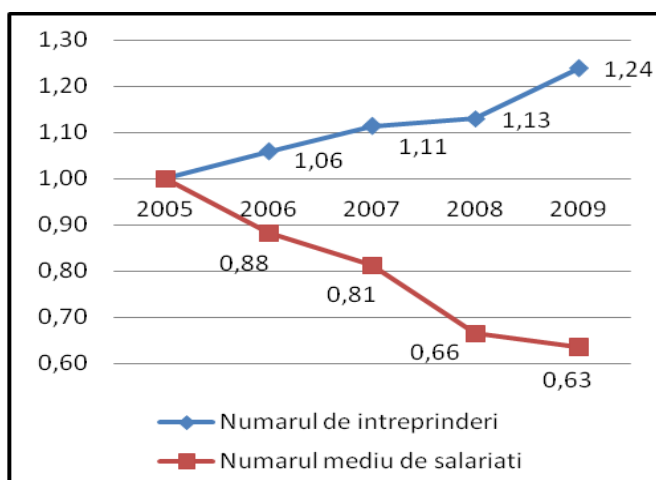
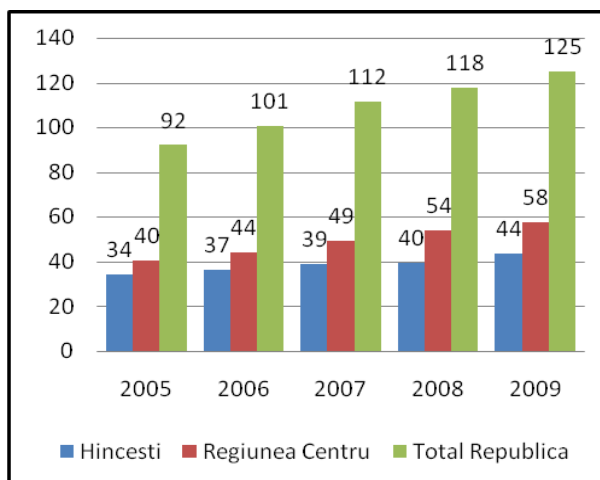


Figura 12. Numărul întreprinderilor la 10.000 locuitori



Sursa: Calculele autorilor în baza datelor din Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

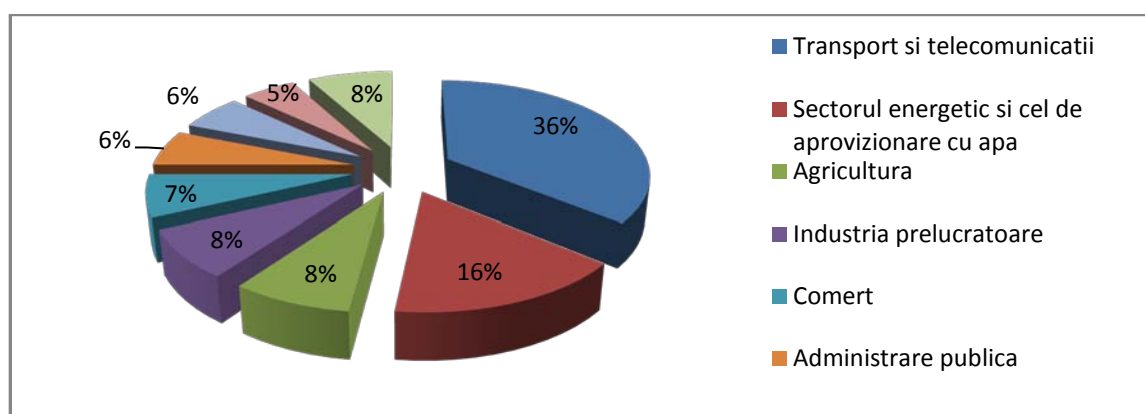
iar gradul de localizare a întreprinderilor rămâne a fi destul de redus. Cu doar 44 întreprinderi la 10 000 de locuitori, raionul Hâncești se situează sub media regională și denotă un „spirit antreprenorial” scăzut. Numărul afacerilor ce revin la 10 000 de locuitori este de 2,8 ori mai mic decât nivelul mediu național.

1.3.5 Investiții

Raionul Hâncești se situează pe locul 14 din 38 al Ratingului Performanței Investiționale Regionale², fapt datorat în special diversității și performanței investiționale.

În 2008 economia raionului Hâncești a atras investiții în valoare de 176,6 milioane lei. Volumul investițiilor private pe cap de locuitor au crescut constant pe parcursul anilor 2004-2008 de la 388,3 lei la 1438,0 lei, peste media de regiune.

Figura 13 Structura Investițiilor private pe tipuri de activități economice, 2008



Sursa: Biroul Național de Statistică

² “Probleme și soluții investiționale în Regiunea de Dezvoltare Centru”, Centrul Analitic “Expert - Grup”

Totodată, majoritatea investițiilor (52%) au fost direcționate în infrastructură: sectorul transportului și telecomunicațiilor, sectorul energetic și cel de aprovizionare cu apă. Urmează agricultura și industria prelucrătoare, sectoare care au atras împreună circa 1/6 din totalul investițiilor.

Figura 14 Investiții regionale finanțate din bugetul local, lei/cap de locuitor

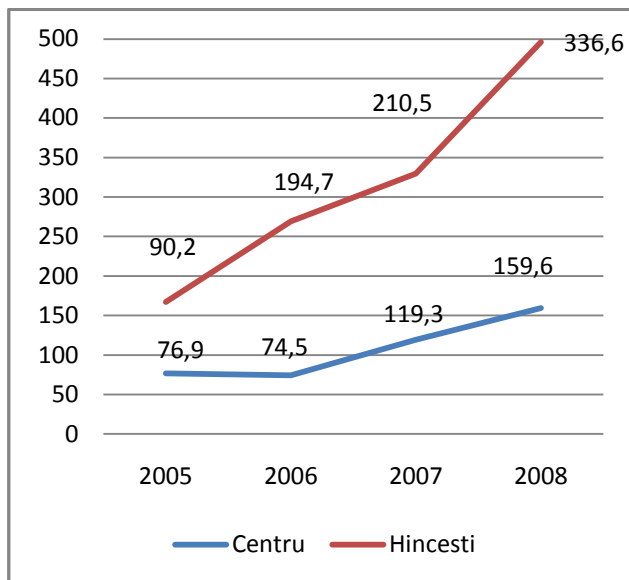
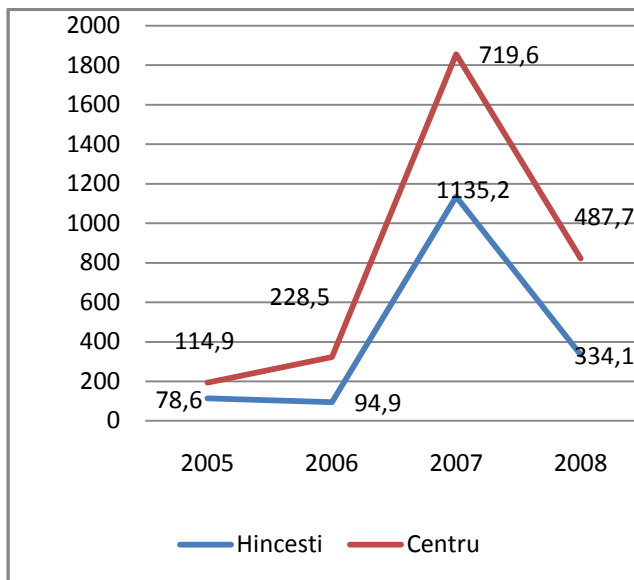


Figura 15 Investiții regionale finanțate din bugetul de stat, lei/cap de locuitor



Sursa: Calculele autorilor în baza datelor din Anuarul Statistic al Republicii Moldova, BNS

Atât investițiile din bugetul local, cât și cele din bugetul de stat au surclasat nivelul regional de-a lungul anilor 2005 - 2008, atingând în 2008 cifra de 336 lei/cap de locuitor. Volumul investițiilor pe cap de locuitor din bugetul local a crescut de 2 ori față de anul 2005, și depășește de 2 ori valoarea investițiilor înregistrată în Regiunea de Dezvoltare Centru. Pe de altă parte, nivelul investițiilor pe cap de locuitor realizate din contul bugetului de stat a înregistrat o scădere aproape dublă față de anul 2007.

1.3.6 Infrastructură

Rețeaua rutieră a raionului Hâncești este reprezentată de 352,2 km de drumuri publice, dintre care 138,7 km, sunt de importanță națională, și 213,5 km de importanță locală. Această situație a rămas neschimbată pe parcursul ultimilor cinci ani. Lungimea drumurilor auto este de 1664,5 km, dintre care doar 355,4 km dispun de acoperire rigidă. Alte 13 localități din raion nu au drumuri de acces cu acoperire rigidă ~~teara~~ drumurilor publice. Raionul Hâncești, dispune de 6 rute locale, având la dispoziție 10 unități de transport. Populația beneficiază în același timp și de serviciul de taxi, oferite de 100 automobile.

Utilitățile publice în regiune sunt asigurate de către câțiva furnizori ce operează la nivel local sau național.

Furnizor de energie electrică este Societatea pe Acțiuni Î.C.S. "RED Union Fenosa", ce livrează energia electrică la tariful de 133 bani/kWh fără TVA.

Dezvoltarea sectorului gaze este determinată de Programul Național de gazificare al Republicii Moldova și de Programul Național „Satul Moldovenesc”. Orașul Hâncești este gazificat 99%, inclusiv toate instituțiile publice. Asigurarea acestui serviciu este realizat de către Î.M. "Rotalin Gaz Trading" S.R.L filiala Nr.1 din Hâncești - companie elvețiană.

IM „Amen Ver” prestează servicii de înverzire și amenajare a teritoriului, captarea, epurarea și distribuția apei pe întregul raion.

Infrastructura bancară este reprezentată de către 10 bănci comerciale și filialele acestora: „Banca Socială”, „Moldincombank”, „Energbank”, „Fincombank”, „Agroindbank”. La dispoziția clienților există 3 centre de acces la internet, ce sunt dotate aproximativ cu 60 de calculatoare, la prețul mediu de 8 lei/oră.

Mass-media raionului Hâncești dispune de un post de radio local, precum și de un ziar local „Curierul de Hâncești”, ai cărui număr de abonați se ridică la 2 570 persoane. La fel, populație beneficiază de alte 7 posturi de radio și 20 posturi TV, având 3 500 utilizatori.

Serviciile de telefonie fixă sunt asigurate de compania „Moldtelecom”, iar cele de telefonie mobilă de companiile „Orange”, „Moldcell” și „Unite”. Primi doi furnizori de telefonie mobilă funcționează conform standardului GSM, iar ultimul menționat – conform standardului CDMA. Extinderea sectorului de comunicații permite de a accelera fluxul de informații, de a asimila tehnologii noi, ceea ce, în ultima instanță, are impact pozitiv asupra regiunii.

1.4 Fundamentarea necesității Parcului Industrial

Urmând schimbările industriale ce au loc la nivel global, tot mai mulți investitori analizează posibilitatea de a relocaliza sau transfera unitățile de producere în țări în care ar putea beneficia de costuri mai reduse. Din acest punct de vedere Republica Moldova, și implicit raionul Hâncești, ar putea deveni un veritabil punct de atracție. Crearea Parcurilor Industriale este una din strategiile de dezvoltare a climatului de afaceri ce are ca scop diminuarea costurilor de producție prin îmbunătățirea accesului la factorii de producție, în special la cei ce sunt sau pot fi în mare parte influențați de autoritățile publice. Datorită aprobării *Legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale*, un șir de probleme care determină la momentul actual activitatea investițională redusă din țară și implicit în regiune pot fi în mare parte soluționate prin crearea Parcului Industrial Hâncești. În conformitate cu prevederile acestei legi se creează condițiile și se oferă anumite facilități care ar putea contribui la soluționarea următoarelor probleme:

- **Acces limitat la terenuri industriale pentru lansarea și desfășurarea activității industriale:** Această problemă este caracterizată prin insuficiența de teren industrial și procedura dificilă de schimbare a destinației terenului agricol. *Legea PI* facilitează deținătorul titlului de PI și rezidenții săi prin scutirea de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă;

- **Costuri și riscuri mari legate de procedurile birocratice la inițierea și desfășurarea activității industriale:** Crearea unei comisii speciale pe lângă Consiliul Local va avea ca sarcină acordarea suportului tehnic, juridic, consultativ și coordonarea obținerii actelor permissive prevăzute de lege;

- **Costuri și riscuri mari legate de controlul de stat al activităților de întreprinzător:** În cadrul PI are loc optimizarea controalelor de stat asupra activității Rezidenților PI prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu ajutorul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;

- **Cheltuieli mari pentru racordarea la utilități:** Conform *Legii cu privire la Parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010 (art. (13), alin. (1))* crearea infrastructurii tehnice și de producție se finanțează în limita sumelor alocate de la bugetul de stat și de la bugetele unităților administrativ-teritoriale reducând costurile investiționale.

Pentru a face o concluzie privind necesitatea și oportunitatea creării PI în Hâncești o sa prezentăm analiza SWOT a locației selectate pentru constituirea PI. Analiza scoate în evidență punctele tari și slabe ale locului și regiunii PI față de alte regiuni din țară, precum și identifică oportunitățile și amenințările posibile venite din mediul extern regiunii Parcului Industrial Hâncești.

Tabelul 6. Analiza SWOT a Parcului Industrial Hâncești

Puncte tari	Puncte slabe
□ Poziția geografică oferă un avantaj comparativ prin amplasarea pe traseul coridorului rutier E581 și E577 cu legături către spațiul Uniunii Europene și către Marea Neagră □ Apropierea de municipiul Chișinău, o zonă urbană ce constituie o piață de aproape un milion de consumatori □ Existența unei forțe de muncă tânără și educată disponibilă □ Costuri reduse ale forței de muncă □ Clima și resursele funciare bune pentru dezvoltarea agriculturii □ Existența tradițiilor în domeniile vitivinicol, zootehnie și pomicol □ Existența terenurilor proprietate publică pentru crearea PI □ Existența în apropiere de teritoriul destinat Parcului Industrial a utilităților publice suficiente pentru dezvoltarea economică a PI □ Infrastructură de afaceri relativ dezvoltată, sector bancar și de telecomunicații □ Cunoașterea culturii de afaceri a țărilor vecine □ Administrația publică deschisă pentru colaborare în vederea creării PI	□ Nu are acces la calea ferată decât la o distanță de 36 km la Chișinău □ Venituri bugetare insuficiente ale administrației publice locale □ Trendul descrescător al principalilor indicatori ai industriei □ Emigrarea forței de muncă □ Spiritul antreprenorial relativ scăzut al populației □ Piața locală de desfacere mică □ Rată scăzută de creștere a economiei din zonă □ Serviciile sociale și culturale slab dezvoltate, puțin atractive. □ Infrastructura locală de drumuri prost întreținută
Oportunități	Pericole
□ Tendința de transfer a capitalurilor din UE în zonele limitrofe □ Programele de susținere a dezvoltării economice a Republicii Moldova, inclusiv prin impozitele pe venit mici (sau exceptare) □ Existența și accesibilitatea relativ facilă a piețelor limitrofe din România și Chișinău prin infrastructura rutieră □ Utilizarea potențialului științific și tehnic de calitate din Chișinău □ Cadrul legal privind PI este favorabil pentru dezvoltarea acestora	□ Instabilitatea politică la nivel național, exprimată prin □ incoerența politicilor în domeniul dezvoltării regionale; modificări frecvente ale cadrului normativ. □ Climatul investițional general al țării este relativ puțin atractiv, inclusiv datorită corupției □ Infrastructura de transport slab dezvoltată în accesul piețelor din țară și CSI

Orașul Hâncești este situat la o depărtare de 36 km de Chișinău, spre sud-vest, în lunca râului Cogâlnic, fiind traversat de importante căi de acces spre România și Ucraina (E 581: Mărășești – Tecuci – Albița – Leușeni – Chișinău - Odessa; E 577: Poltava – Kirovograd – Chișinău – Giurgiulești - Galați), precum și de nivel național (R3 – Chișinău – Hâncești – Basarabeasca și R34 Hâncești – Leova – Cantemir), ceea ce îi asigură o bună accesibilitate rutieră și mobilitate către piețele internaționale. Totodată, orașul este amplasat la distanța de 44 km de vama Leușeni, aflată la frontieră cu România, 35 km de stația de cale ferată Chișinău, 50 km de Aeroportul Internațional Chișinău, 160 km până la Aeroportul Mărculești și 172 km până la Portul Liber Internațional „Giurgiulești”. Apropierea de cel mai dezvoltat centru economic al țării (Chișinău) este una destul de avantajoasă, subliniind în același timp necesitatea și importanța creării unui climat investițional competitiv.

În prezent regiunea în raza de 20 kilometri a orașului dispune de un potențial nevalorificat de forță de muncă în astfel de domenii precum industria alimentară, industria confecțiilor, industria vinicolă și electrotehnică, acest fenomen fiind rezultatul proceselor economice și sociale complexe ce au avut loc pe parcursul ultimilor 20 de ani.

Numărul persoanelor ce au un serviciu stabil este estimat la 14,53 mii, ceea ce constituie 20,1% din populația activă față de media pe țară de 50,2%, fapt ce evidențiază disponibilitatea forței de muncă în regiune. Totodată, raionul Hâncești, dispune de un nivel de cultură generală și de cultură de producere relativ înalt, fapt ce prezintă pentru investitorii autohtoni și străini un mediu confortabil de viață. Majoritatea populației posedă două limbi și manifestă predispoziție pentru asimilarea lesne a limbilor străine, ceea ce îi oferă oportunități suplimentare de studii, angajare și recalificare. Acest lucru ne permite să remarcăm atractivitatea raionului din perspectiva forței de muncă pentru investitori.

În complexul dezvoltării naționale a Republicii Moldova, raionul Hâncești se prezintă ca o regiune cu un potențial agrar-industrial mare. În ultimii ani crește numărul întreprinderilor agricole. Marea majoritate a acestora sunt antrenate în ramura de prelucrare a materiei prime agricole. Însă sectorul agrar rămâne a fi unul cu o valoare adăugată mică. Din această cauză, este necesară crearea condițiilor pentru dezvoltarea industriei prelucrătoare pentru o mai bună valorificare a potențialului sectorului agrar.

Cert este că economia regiunii ar putea fi consolidată prin crearea unor instrumente de stimulare și susținere a dezvoltării industriei, care cuprinde în prezent 6% din totalul agenților economici, comparativ cu media națională de 8%, și utilizează doar 10,4% din populația angajată a raionului Hâncești.

Dezvoltarea unui Parc Industrial în regiune ar crea acele premise de eliminare a motivelor ce determină reticența potențialilor investitori, dezvoltatori ai economiei, și a industriei în special, de a-și plasa capitalul în economii similare Republicii Moldova în vederea valorificării oportunităților generate în special de potențialul uman, poziționarea geografică favorabilă și facilitățile oferite de mediul de afaceri și susținute de cadrul legal. Astfel, Parcul Industrial nu este doar o modalitate de a oferi o infrastructură necesară pentru afaceri, dar în primul rând este un agent de atragere a investițiilor în vederea creării noilor afaceri în industrie.

Crearea Parcului Industrial va oferi un șir avantaje orașului Hâncești și regiunii prin ridicarea ratei de ocupare a forței de muncă, crearea condițiilor pentru valorificarea potențialului agricol, diversificarea afacerilor industriale și dinamizarea sectorului de întreprinderi mici și mijlocii care în final va spori potențialul economic și competitivitatea afacerilor din regiune.

2. Descrierea concepției Parcului Industrial

2.1. Conceptul PI

Organizarea PI. Administrarea publică locală din Hâncești conștientă de necesitatea dezvoltării industriei în or. Hâncești a prevăzut în Planul Urbanistic General o zonă de circa 30 ha destinată dezvoltării afacerilor, în primul rând industriei. Chiar dacă această zonă este aproape de centrul orașului pentru valorificarea acestei zone vor fi necesare resurse financiare adiționale fiindcă această zonă este situată în valea râului Cogâlnic cu ape freatice la suprafață. Această abordare perfect se încadrează în politica de utilizare rațională a solului și tot odată va trebui să corespundă tuturor cerințelor de protecție a resurselor acvatice. Indiscutabil acest lucru este un impediment care va lăsa o amprentă asupra costului edificiilor din PI precum și va influența și profilul PI.

Terenul destinat pentru amplasarea Parcului industrial Hâncești cu suprafața de **6 ha** este o parte componentă din zona menționată mai sus și este situat în partea lui de nord-vest a orașului, în valea râului Cogâlnic, la o distanță de circa 615 metri de drumul orașenesc care unește drumul național R3 – Chișinău – Hâncești – Basarabeasca cu drumul național R34 Hâncești – Leova – Cantemir. Parcul va avea o infrastructură proprie care va asigura utilitățile necesare funcționării Rezidenților PI.

Responsabil de administrarea PI va fi Întreprinderea administratoare a Parcului Industrial (în continuare Administrator). Toate relațiile între Administrator și APL sunt stipulate în contractul de creare, funcționarea și administrarea PI. Administratorul Parcului este responsabil de proiectarea, și construirea infrastructurii edilitare a PI, întreținerea infrastructurii și oferirea de servicii Rezidenților, pe baza de contract. Administratorul este responsabil față de APL pentru atingerea obiectivelor de dezvoltare a PI obiective ce vor fi clar stipulate în Contract. În conformitate cu strategia aleasă de Administrator, acesta poate construi clădirile PI pe care le va pune la dispoziția Rezidenților sub formă de locațiune sau cumpărare, inclusiv în rate. Pentru serviciile aferente costurilor necesare menținerii și dezvoltării PI Administratorul va percepe de la Rezidenți o plată de administrare (sau o plată de chirie). Alte servicii prestate de Administrator vor fi achitate separat în conformitate cu stipulațiile contractului cu Rezidentul.

Principalul document care definește obligațiile și drepturile operaționale a Administratorului, Rezidenților și APL este Regulamentul Parcului Industrial aprobat de către APL. Prevederile din contractul Administratorului cu APL și a Regulamentului nu exclud sau diminuează drepturile și avantajele oferite Rezidenților prin cadrul legal.

Rezidenți ai Parcului pot fi doar agenți economic legal înregistrați în Republica Moldova, inclusiv în PI.

Scopul PI. Principalul scop al creării PI Hâncești este stimularea creării noilor afaceri în industrie prin crearea condițiilor favorabile pentru investitorii locali și străini în domeniile care cel mai bine ar conduce la utilizarea și dezvoltarea capitalului uman al or. Hâncești și localităților limitrofe.

Tipul activităților dezvoltate în PI. PI Hâncești este în nemijlocită apropiere de mun. Chișinău (35 km) care poate servi pentru afacerile din Hâncești ca furnizor de informații, investiții, cunoștințe, forță de muncă specializată precum și ca o piață de desfacere atractivă în primul rând pentru produsele alimentare. Din acest punct de vedere PI va putea servi ca un instrument de înlocuire a importurilor pe anumite domenii pentru consumul din Chișinău.

Zona PI este una agricolă cu un potențial sporit pentru sectoarele vitivinicol, livezi, zootehnie, legume și alte produse agricole care sunt competitive pe solurile specifice din regiune. Prin crearea PI se caută crea condiții pentru dezvoltarea industriei prelucrătoare pentru o mai bună valorificare a acestui potențial.

Totodată, ținând cont de faptul că costurile cu factorii de producție, în primul rând legate de salarizare sunt relativ mici decât cele din regiune, precum și în condiția îmbunătățirii climatului de investiții general PI Hâncești va fi o destinație atractivă pentru investitorii străini. Acest lucru se referă în primul rând la domeniile cu o pondere sporită a costurilor cu forța de muncă pe unitate de produs, așa cum sunt industria textilă, industria ușoară (producerea îmbrăcăminte și încălțăminte), industria de prelucrare etc.

Accesul relativ nemijlocit la infrastructura rutieră din țară și regiune permite transportarea mărfurilor și materiilor prime cu transportul auto. Totodată, lipsa accesului nemijlocit a Parcului Industrial la căile ferate și fluviale impune restricții și asupra gabaritelor și greutateii mărfurilor care vor fi fabricate în Parc. Din aceste condiții reiese, că mărfurile fabricate în Parc trebuie să fie puțin voluminoase, relativ ușoare și destul de scumpe ca cheltuielile de transport pe o unitate de producție să nu majoreze simțitor costul de vânzare al acesteia.

Amplasarea teritoriului Parcului Industrial nemijlocit în localitate impune unele restricții asupra tehnologiilor de producere ale întreprinderilor din Parcul Industrial. Acestea ar trebui să nu polueze mediul și să nu producă zgomot. De asemenea terenul PI necesită lucrări de protecție contra inundațiilor, iar construcțiile subterane și cu multe etaje se pot construi cu doar cu costuri sporite din cauza apelor freatice aproape de suprafața solului.

Totodată, conform Planului Urbanistic General al orașului Hâncești:

- ✓ Se interzice amplasarea unităților, care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile;
- ✓ Se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi etc.).

Reieșind din potențialul și oportunitățile zonei PI, precum și din restricțiile sus-menționate, existența întreprinderilor puternice, care asigură prelucrarea destul de complexă a materiei prime locale, și particularitățile de dezvoltare a raionului, **domeniile de specializare ale Parcului Industrial Hâncești** vor fi preponderent următoarele: (a) fabricarea de mașini și echipamente, (b) producerea echipamentelor electrice și electrotehnice, (c) producerea echipamentelor și aparatelor pentru radio, televiziune și comunicații, (d) producerea aparatelor și instrumentelor medicale, de precizie și optice, (e) producerea instalațiilor de transformare a energiei regenerabile (solare, eoliene) în energie electrică, (f) transporturi și comunicații (depozitare, prelucrare, ambalare).

Pentru a facilita crearea și funcționarea Parcului Industrial, statul, în persoana autorităților administrației publice centrale și locale, acordă **deținătorului titlului de Parc Industrial și Rezidenților acestuia următoarele facilități:**

- a) scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă conform *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*;

- b) înstrăinarea cu titlu gratuit sau darea în comodat a bunurilor proprietate publică Întreprinderii administratoare pentru crearea și dezvoltarea Parcului Industrial la decizia proprietarului acestora conform *Legii privind administrarea și deetatzarea proprietății publice*;
- c) dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosință Administratorului 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*³;
- d) acordarea facilităților fiscale conform *Codului fiscal*;
- e) aplicarea de către Administrator a coeficientului de micșorare până la 0,3 a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică, stabilit conform *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*, sau a tarifului de bază pentru chiria anuală a bunurilor proprietate publică, stabilit prin *Legea bugetului de stat* pe anul respectiv;
- f) optimizarea controalelor de stat asupra activității Rezidenților Parcurilor Industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin Hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;
- g) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție din bugetul de stat, bugetul local, Fondul Național de Dezvoltare Regională și alte surse;

Conform *Legii cu privire la parcurile industriale*, Administratorul PI poate de asemenea desfășura activitate de întreprinzător pe teritoriul PI, adică poate fi el însuși un Rezident al PI.

Totodată, pe teritoriul PI ar putea funcționa un Incubator de Afaceri care va susține crearea noilor afaceri în industrie din domeniile permise în PI. Acesta va fi instituit doar în cazul în care vor exista niște programe de incubare pe termen lung. Incubatorul de Afaceri ar putea fi un Rezident separat al PI sau serviciile de incubare ale acestuia ar putea fi prestate de către însuși Administratorul Parcului. În cazul în care serviciile de incubare sunt oferite de Administrator acestea vor fi reglementate și evidențiate în contabilitatea Administratorului distinct. Formele și volumul sprijinului acordat de către APL pentru activitățile de incubare, indiferent de forma de prestare a acestora se vor stipula într-un Regulament special destinat organizării și activității IA. De asemenea, în el vor fi stipulate și condițiile de eligibilitate în calitate de Rezident al IA (sau Rezident al PI în incubare).

Serviciile minime oferite de PI sunt:

- ☒ arendă teren, parcelat;
- ☒ conectare apă și canalizare;

³ Facilitatea stipulată la alin. (1) lit. c) se acordă în cazul în care s-au efectuat investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat Rezidentul sau Întreprinderea administratoare, și a căror valoare este mai mare decât suma constituită din 3 prețuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în folosință Întreprinderii administratoare sau în arendă Rezidenților, plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinație agricolă, estimată la data schimbării destinației terenului, dacă aceasta a avut loc.

- ☒ conectare gaz;
- ☒ conectare energie electrică, telefon, alte comunicații;
- ☒ canalizare pluvială;
- ☒ iluminat public în interiorul Parcului;
- ☒ parcare pentru vizitatori.

Administratorul întreține spațiile verzi comune, canalizarea pluvială și restul serviciilor ce intră în pachetul minim de servicii. În afară de serviciile menționate mai sus, Administratorul poate oferi și alte servicii Rezidenților pe principii comerciale așa cu ar fi închirierea spațiilor pentru birouri și producție, săli de conferințe și protocol, alimentație publică, servicii de consultanță în domeniul planificării și dezvoltării afacerii, elaborării proiectelor, marketingului și recrutării personalului, managementului și transferului de cunoștințe, auditului și contabilității, etc. În acest scop Administratorul își va construi din surse proprii și pe propriul risc toată infrastructura necesară.

Indicii de performanță a PI. Principalii indicatori de performanță a creării și dezvoltării Parcului Industrial vor fi durata de dare în exploatare a PI, cifra de afaceri a Rezidenților PI, suprafața ocupată a PI, numărul locurilor de muncă create în PI și în firme din afara PI, volumul investițiilor atrase în cadrul PI, veniturile la bugetul local și de stat consolidat obținute de la plata impozitelor și taxelor de către Rezidenții și Administratorul Parcului.

2.2. Analiza oportunității de creare a unui incubator de afaceri în cadrul PI

Pentru crearea unui mediu favorabil în ce privește crearea noilor afaceri în Hâncești și doar în cazul existenței unor programe de incubare pe termen lung clar definite, se propune instituirea în cadrul PI a unui Incubator de Afaceri în domeniul producerii industriale, inclusiv agroalimentare, și alte activități conexe cu activitățile PI. Avantajele amplasării IA pe teritoriul PI sunt legate în primul rând de faptul că Rezidenții IA vor putea beneficia și de facilitățile oferite de statutul de Rezident al PI. Prin urmare, după perioada de incubare Rezidentul va putea continua activitatea, dacă va dori, ca Rezident al PI. În așa mod se creează condiții suplimentare pentru sporirea sustenabilității afacerilor create.

Un alt avantaj al amplasării IA pe teritoriul PI este faptul că odată cu contribuțiile autorităților publice, partenerului privat și donatorilor externi la crearea Parcului acestea automat contribuie și la crearea IA. Din acest punct de vedere se atinge o diminuare a costurilor publice legate de activități de stimulare a afacerilor în Hâncești și zona limitrofă.

Incubatorul de Afaceri amplasat în incinta PI poate oferi spații (i) în chirie pe perioada de incubare cu condiția eliberării acestor spații după expirarea termenului de incubare, (ii) în chirie cu posibilitatea de a deveni Rezident al Parcului, (iii) cu posibilitatea procurării spațiilor și privatizarea ulterioară a terenului sau (iv) va oferi parcele pentru construcția spațiilor. În toate aceste cazuri Rezidenții IA vor beneficia de un pachet ajustat de consultanță și suport în conformitate cu Regulamentul IA.

Activitatea nemijlocită a IA poate fi organizată în 2 moduri: (i) IA este un Rezident al PI sau (ii) IA este integrat în PI adică devine o activitate a Administratorului Parcului. În primul caz rezidenții IA devin rezidenți al PI doar după ce pierd statutul de Rezident al IA, iar în al doilea caz ei pot deveni rezidenți al PI odată cu

obținerea statutului de Rezident al IA. Aceste 2 forme de organizare au avantajele și dezavantajele sale în special dacă ne referim la formele de finanțare.

Incubatorul de afaceri ca Rezident al PI poate accesa mai ușor finanțare de la finanțatori externi, precum și evidența utilizării resurselor este mai ușor de monitorizat și verificat. Totodată, în cazul variantei integrate există avantaje ce țin de costurile de administrare, precum și procedurile de trecere de la Rezidentul IA la Rezidentul PI devin mai simple și mai flexibile. Din aceste considerente se propune ca IA să fie administrat de către Administratorul PI. Anume aceasta soluție a fost luată în considerare în cele ce urmează.

În general activitatea IA este una care necesită un sprijin din partea sectorului public. În acest sens autoritățile care au nevoie și care doresc crearea incubatorului de afaceri trebuie să găsească resurse pentru a susține IA. Sursele de finanțare a IA pot fi de la autoritățile publice locale, regionale sau centrale, partenerii privați sau donatorii externi.

2.2.1. Conceptul de creare a IA în cadrul PI

Administrarea IA se va efectua de Administratorul PI, însă va gestiona IA ca o unitate distinctă de activitatea ce ține de administrarea PI. Administratorul este responsabil de aspectele operaționale și de conducerea incubatorului de afaceri. Principalele atribuții ale managementului IA sunt următoarele: răspunde de administrarea IA; încheie contracte de închiriere spații în hala de producere și de prestare a serviciilor cu rezidenții incubatorului; asigură personalul pentru prestarea serviciilor incubatorului; asigură integritatea patrimoniului IA; desfășoară activități de atragere a investițiilor pentru dezvoltarea incubatorului; stabilește și menține relații cu rețelele internaționale de incubatoare tehnologice și de afaceri; creează și întreține baza de date pe profilul activității incubatorului valorifică toate facilitățile legale în beneficiul incubatorului.

Nu se va lua în considerare extinderea IA pe toate terenurile PI, deoarece acest lucru contravine conceptului Parcului Industrial. Astfel, IA va oferi în locațiune spații de producere, la prețuri mai scăzute decât cele ale pieței și servicii administrative și de consultanță la tarife mai reduse (vezi *Capitolul 5.3.2*) în comparație cu cele oferite Rezidenților PI. Tarifele practicate în cadrul IA⁴ vor fi aprobate de către Administrația Publică Locală. În cazul în care acestea nu vor acoperi cheltuielile aferente serviciilor de incubare, ele urmează să fie finanțate prin intermediul programelor de incubare. După parcurgerea etapelor de incubare întreprinderile vor putea deveni Rezidenți ai Parcului în condiții echitabile sau vor părăsi PI.

Mărimea și structura IA. Pentru activitatea IA va fi construită o hală de producere cu suprafața de 3500 m.p. pe un teren de 5400 m.p. Proiectul IA va include costurile de racordare a halei la rețele interne de aprovizionare cu apă și canalizare, energie electrică, gaz natural. De asemenea, în proiect vor fi incluse costurile de amenajare, inclusiv cu racordarea terenului la rețeaua de drumuri interne. Pentru o întreprindere din IA a fost stabilită o suprafață de producere de minim 350 m.p. IA va dispune de hale producere, cu posibilitatea de a oferi servicii de incubare concomitent pentru 10 de întreprinderi.

⁴ Atât în cazul în care IA este creat din surse publice, cât și în cazul în care acesta este finanțat de partenerul privat pentru că în ultimul caz pierderile ce vor apărea între tarifele practicate și cheltuielile suportate de IA vor fi recuperate de un program de incubare sau APL.

IA va oferi întreprinderilor spații de producere în locațiune și va presta servicii de incubare pe o durată de 5 ani.

Etapele de incubare și portofoliu de servicii oferit de IA. Stadiile procesului de incubare și intervențiile pe care le implică acestea asupra întreprinderilor incubate pot fi privite în paralel cu ciclurile de afaceri ale IMM-urilor, astfel:

Etapa de pre-incubare. Aceasta este prima etapă de intervenție și constă în acordarea de asistență în dezvoltarea ideii de afaceri. Aceasta este o etapă pe care nu și-o pot permite decât unele incubatoarele, dacă beneficiază de sprijin public sau extern. Acest tip de intervenție este deseori necesar în industrii, etc. Durata acestei etape este de un an. Întreprinderea este asistată în vederea demarării propriei afaceri, elaborării planurilor de afaceri, studiilor de fezabilitate, identificării surselor și metodelor de finanțare a investițiilor, procurării și montării echipamentului, lansării activității de producere. Activitatea de pre-incubare prevede închirierea spațiilor de producere pe o perioadă de până la un an.

Etapa de incubare. Această etapă apare din momentul în care întreprinderea și-a lansat activitatea de producere. Incubatorul acordă servicii de o complexitate mare care să sprijine supraviețuirea și dezvoltarea echilibrată a întreprinderii pe termen mediu și lung. Incubatorul poate asista la rafinarea planului, la construirea echipei, la implementarea planului de marketing, la ținerea evidenței, la calcularea costurilor și raportarea rezultatelor. Perioada de incubare propriu-zisă are o durată de **3 ani**.

Etapa de postincubare. În această etapă se află întreprinderile care au beneficiat de servicii de incubare timp de trei ani. Întreprinderile devin profitabile și nu mai au nevoie de servicii din partea incubatorului. Deși intervenția incubatorului nu mai este necesară, incubatorul continuă să găzduiască întreprinderile aflate în această etapă de dezvoltare pentru o perioadă de **un an**, timp în care chiriașul decide unde pleacă în continuare.

Planul operațional. Planul operațional privitor la lansarea activităților IA se încadrează în planul operațional al PI. Din momentul punerii în funcțiune a halei de producere aceasta va avea un ciclu de operare care se va repeta cu o periodicitate de 5 ani (pre-incubare – incubare - postincubare).

Tabelul 7. Planul operațional al Incubatorului de Afaceri

Nr. d/o	Măsur	Termen
1	Elaborarea proiectului privitor la construcția halei IA	2012, trim I
2	Obținerea autorizațiilor, avizelor, coordonărilor, etc.	2012, trim I
3	Elaborarea și înaintarea cererii de finanțare pentru crearea IA a PI	2012, trim II
4	Construirea halelor de producere ale IA	2012, trim IV – 2013, trim III
5	Organizarea concursurilor de selectare a Rezidenților IA	Înc. cu trim. III, 2012
6	Semnarea contractelor cu primii Rezidenți	2013, trim II
7	Ceremonia oficială de lansare a IA	2013, trim II
8	Lansarea activităților de producere în IA	2014

Dacă presupunem că rata de solicitare pentru încăperile IA va avea o distribuție egală pe ani, cea ce nu va conduce la mărirea viitoarelor venituri, vom stabili un grafic de incubare (vezi *Tabelul 8*).

Tabelul 8. Graficul de incubare al Rezidenților IA

Indicatori	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pre-incubare (1 an)	3	2	3	2	0	3	2
Incubare (3 ani)		3	5	8	7	5	5
Postincubare (1 an)					3	2	3
Întreprinderi incubate						3	5

Astfel în perioada funcționării PI vom obține un număr de 26 de întreprinderi incubate.

2.3. Fundamentarea opțiunii tehnice de realizare a PI

Pentru realizarea obiectivelor Parcului Industrial se pot utiliza mai multe configurații ale Parcului. Principalele elemente ale acestei configurări sunt legate de utilitățile și serviciile prestate de Administrator și de delimitarea responsabilităților între furnizorii de servicii și utilități, Administrator și Rezidenți. Toate soluțiile tehnice în funcție de acest subiect pot fi împărțite în 3 categorii:

- (i) Administratorul prestează și asigură toate elementele de infrastructură la nivelul minim descris în Concept. În această situație volumul de investiții a Administratorului este minim și este lăsată o mai mare libertate de dezvoltare pe seama Rezidenților. Relațiile între furnizorii de utilități și Rezidenți este una cu o minimă implicare a Administratorului. Administratorul pune la dispoziție în conformitate cu Regulamentul Parcului doar parcele de teren pentru dezvoltarea afacerilor de către Rezidenți.
- (ii) Parcul Industrial este văzut ca o unitate cu o infrastructură de utilități și servicii aproape separată, minimizând implicațiile Rezidenților și a furnizorilor în interiorul Parcului. Administratorul este cel care asigură în limitele tehnice descrise Rezidenților utilitățile și serviciile necesare.
- (iii) Parcul Industrial din punct de vedere a ofertei utilităților și serviciilor reprezintă ceva intermediar între primele două soluții. Administratorul poate combina în funcție de utilități și structura Rezidenților diferite abordări privind acordarea utilităților și serviciilor, pentru unele se poate oferi accesul pentru furnizorii municipali, pentru altele rezidenții se conectează la utilități prin infrastructura Administratorului.

Ținând cont de tipul PI descris în Concept, inclusiv de faptul că PI va conține servicii de incubare, în continuare este propusă o soluție tehnică din categoria (iii). Principalele avantaje ale acestei abordări sunt oferirea unei flexibilități sporite în satisfacerea cerințelor de utilități a Rezidenților și permite găsirea unei formule optime în oferirea utilităților cu păstrarea cerințelor PI ce în final va contribui la diminuarea costurilor acestora.

Un alt aspect important ce ține de PI este configurația acestuia după structura funcțională. Din punctul de vedere al destinației, terenul PI este divizat în (i) zona Rezidenților, (ii) zona Administratorului și (iii) terenurile ocupate de infrastructură. În conformitate cu Conceptul PI este necesar de ținut cont că PI va oferi servicii de incubare pentru un anumit tip de Rezidenți, precum dorește să acopere și o parte din cererea de spații de producție ce vine de la investitorii străini pe perioade mai scurte de timp (5-10 ani) din așa domenii ca textile și altele. În acest scop se prevede ca o anumită parte din zona Rezidenților să fie destinată pentru închirierea spațiilor de producere. Prin urmare zona Rezidenților este împărțită în: (i) subzona IA în care Administratorul oferă spații de producere în chirie și (ii) subzona în care se oferă în arendă parcelele de teren

pe care Rezidentul din surse proprii își construiește spațiile necesare. Pentru identificarea dimensiunilor subzonelor Rezidenților sau calculat trei opțiuni.

Soluția tehnică propusă pentru constituirea PI are următoarele **caracteristici de bază**:

☒ **Servicii oferite:**

a) Servicii prestate de PI:

- arendă teren, parcelat;
- chirie hale/parte din ele;
- iluminat public de-a lungul drumului extern;
- parcare pentru vizitatori;
- utilități și dotări distribuite la nivelul fiecărei parcele: acces la drum, apă și canalizare, gaz, canalizare pluvială, conectare energie electrică, telefon, alte comunicații;
- întreținere hale și obiecte IA, parcare, iluminat public, canalizare pluvială, gard.

b) Servicii suplimentare prestate de Administrator:

- chirie spații de birouri, spațiu de alimentație publică, alte spații pentru servicii *preconizate a fi asigurate prin firme prestatoare* (bancare, curierat, poștă, asistență medicală);
- servicii de consultanță prestate de serviciul dezvoltare PI în domeniul planificării și dezvoltării afacerii, elaborării proiectelor, marketingului și recrutării personalului, managementului și transferului de cunoștințe, auditului și contabilității.

c) Serviciile de incubare prestate de către Administrator:

- chirie hale construite de Administrator pentru Rezidenții IA;
- asistență în implementarea și dezvoltarea afacerii, inclusiv până la lansarea afacerii (plan, studii, surse de finanțare, utilaj și echipamente, aprovizionare);
- asistență la dezvoltarea echilibrată a întreprinderii pe termen mediu și lung, la construirea echipei, la implementarea planului de marketing, la ținerea evidenței, la calcularea și optimizarea costurilor;
- asistență pentru pregătirea de plecare din IA.

☒ **Destinația funcțională a terenurilor va avea următoarea configurație:**

Conform destinațiilor terenul PI, acesta este divizat în zona Administratorului, zona Rezidenților și terenuri ocupate de infrastructură (drumuri, rețele inginerești, etc.).

Tabelul 9. Structura terenului Parcului Industrial

Destinație	Suprafața, ha	Cota, %	Suprafața ocupată de clădiri și construcții, ha	Cota din teren, %
Zona Administrator	0.25	4%	0.07	28%
Zona Rezidenți	5.40	90%	3.25	60%
Terenuri ocupate infrastructură	0.35	6%	0.35	100%
Total	6,00	100%	3.67	61%

Zona Rezidenților este formată din: (i) *subzona locațiune hale pentru Rezidenții IA* și (ii) *subzona parcele de teren* pe care Rezidentul PI își construiește spațiile necesare din surse proprii.

Subzona locațiune este terenul pe care sunt amplasate halele de producere destinate închirierii de către Rezidenții IA. Pentru o întreprindere din cadrul IA am presupus închirierea unui spațiu de producere de minimum 350 m.p., concomitent de spații în halele IA pot beneficia 10 de întreprinderi.

În *subzona parcele* sunt amplasate infrastructura de producere și racordările la utilitățile interne comune⁵. Infrastructura de producere a Rezidenților va include hale/clădiri industriale pentru activități de producție care se încadrează în profilul PI, depozite, platforme. Mărimea minimă a parcelelor supuse procedurilor de arendă prin concurs constituie 0,49 ha. Numărul maxim de Rezidenți în subzonă este de 10 întreprinderi. Nu este stabilită o limită la mărimea terenurilor Rezidenților, în așa mod Rezidenții pot să-și ajusteze dimensiunile terenurilor în conformitate cu necesitățile. Însă, este evident că aceasta poate avea loc doar în limita terenului disponibil pentru această subzonă și în conformitate cu planul de management al Administratorului. Rezidenți al acestei subzone pot fi și rezidenții IA și care vor beneficia de un pachet special de servicii de incubare, care poate include doar servicii de consultanță și suport.

Tabelul 10. Structura zonei Rezidenților

Indicatori	Subzona locațiune hale de către Rezidenții IA	Subzona parcele de teren pentru Rezidenții PI	Total
Cotă din zona Rezidenți	10%	90%	100%
Suprafața terenului, ha	0,54	4,86	5.40
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	3 500	29 000	32400
Suprafața minimă per Rezident, ha	0,05	0,49	
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	350	2 900	
Numărul maxim de întreprinderi - Rezidenți	10	10	20
Numărul de angajați	90	730	820

b) Zona Administratorului este ocupată de: clădirea administrativă (în cazul în care aceasta va fi construită), parcare auto, spații verzi.

c) Terenurile ocupate de infrastructură includ terenurile ocupate de utilitățile comune din interiorul PI, inclusiv clădirea stației de pompare a apelor utilizate, substațiile de transformare și platforma de colectare deșeuri.

Soluția tehnică propusă pentru realizarea PI cu caracteristicile de mai sus este prezentată în *Anexa B*.

⁵ Cu excepția rețelelor de energie termică, care vor fi asigurate de către fiecare Rezident în parte în funcție de propriile necesități.

3. Descrierea Parcului Industrial

3.1. Organizarea și funcționarea PI

În baza *Legii cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010*, administrația publică locală a orașului Hâncești va iniția crearea unui Parc Industrial în orașul Hâncești. Acest proiect este văzut de către administrația publică locală ca un instrument important în dezvoltarea socio-economică a orașului și regiunii limitrofe. Din această cauză acest proiect este dezvoltat cu participarea autorităților locale cu suportul autorităților regionale și centrale.

După confirmarea oportunității creării Parcului Industrial prin studiul de fezabilitate al acestuia, inițiatorii creării PI Hâncești vor elabora și aproba caietul de sarcini în baza căruia se va desfășura concursul de selectare a partenerului învingător privind crearea PI.

Pentru a susține crearea și funcționarea Parcului Industrial, Consiliul Local Hâncești va împuternici organul executiv al autorității administrației publice locale să formeze Comisia pentru crearea și funcționarea Parcului Industrial Hâncești, care va oferi suportul necesar pentru a contribui la:

- a) procesul de modificare a destinației terenurilor;
- b) procesul de obținere a deciziei autorității administrației publice locale privind destinația terenului;
- c) procesul de obținere a autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și a altor acte permise prevăzute de lege necesare creării parcului industrial, infrastructurii și construcțiilor destinate Parcului, după caz;
- d) realizarea altor proceduri administrative necesare creării Parcului Industrial, lansării și desfășurării activității Rezidenților acestuia.

Deciziile Comisiei vor fi direcționate să susțină procesul perfectării documentelor necesare pentru crearea și dezvoltarea Parcului Industrial Hâncești, precum și să preîntâmpine apariția și/sau să elimine eventualele impedimente în soluționarea problemelor legate de crearea și dezvoltarea PI.

Această Comisie va avea de asemenea sarcina de a selecta viitorul solicitant al titlului de Parc Industrial.

În continuare, solicitanții titlului de Parc Industrial vor depune la Consiliul Local Hâncești o cerere privind crearea și funcționarea Parcului Industrial, anexând copiile documentelor ce confirmă dreptul de deținere, pentru cel puțin 30 de ani, a terenului destinat creării Parcului Industrial cu condiția că acesta corespunde cerințelor stipulate la *art. 5⁶ al Legii cu privire la parcurile industriale*.

⁶ Terenul destinat parcului industrial, împreună cu clădirile și utilitățile amplasate pe acesta, trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- a) să fie libere de orice sarcini;
- b) să nu constituie obiectul unor litigii în curs de examinare și/sau soluționare în instanțele judecătorești sau arbitraj;
- c) să aibă acces la căile de transport;
- d) să fie accesibilă racordarea infrastructurii tehnice și de producție a parcului la utilitățile publice;
- e) să aibă o suprafață de cel puțin 5 hectare.

În vederea obținerii titlului de parc industrial, solicitantul depune la Ministerul Economiei cererea pentru obținerea titlului de Parc Industrial, însoțită de documentele specificate în *art. 8 al Legii cu privire la parcurile industriale*.

Ministerul Economiei va examina cererea și setul de documente pentru acordarea titlului de Parc Industrial în termen de 30 de zile calendaristice de la depunerea acestora. Conform *art. 11 al Legii cu privire la parcurile industriale*, Ministerul Economiei poate decide acordarea titlului de Parc Industrial pe o perioadă de 30 de ani, unei întreprinderi care are în folosință, pentru cel puțin 30 de ani, sau are în proprietate terenul destinat creării parcului industrial ce corespunde cerințelor stipulate la art. 5 al aceleiași legi.

Din momentul în care a obținut titlul de Parc Industrial, **sarcinile Administratorului** vor fi următoarele:

- ☒ 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 PI;
- ☒ să asigure funcționarea normală a rețelelor de utilități conform cerințelor tehnice;
- ☒ să dezvolte infrastructura tehnică și de producere, precum și utilitățile comune ale Parcului în corespundere cu necesitățile tehnologice în cadrul Parcului;
- ☒ să încheie contracte cu Rezidenții PI și să supravegheze respectarea îndeplinirii condițiilor stipulate în acestea;
- ☒ 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 a PI;
- ☒ să stabilească și aprobe⁷ condițiile de dare în arendă/locățiune a terenului, halelor de producere, încăperilor (birouri în clădirea Administratorului) și altor obiecte aflate în proprietate sau folosință, precum și mărimea plăților;
- ☒ să asigure evidența contabilă și statistică a activității sale și să prezinte trimestrial Ministerului Economiei rapoarte privind activitatea desfășurată în cadrul PI;
- ☒ să înainteze organelor centrale de specialitate și APL propuneri privind dezvoltarea Parcului pe care îl administrează;

Principalele surse de venituri ale Administratorului pot include:

- ✓ Venituri de la darea în arendă/locățiune a terenurilor și halelor (în cazul în care sunt construite);

⁷ Mărimea plăților se aprobă de către APL în cazul în care sursele de finanțare ale clădirilor/halelor sunt publice.

- ✓ Venituri de pe urma activității de întreprinzător în cadrul Parcului Industrial;
- ✓ Plăți și taxe achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident al Parcului Industrial și pentru înregistrare în calitate de Rezident;
- ✓ Venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților Parcului Industrial;
- ✓ Venituri de la darea în locațiune a încăperilor clădirii administrative;
- ✓ Venituri din încasarea plății de administrare;
- ✓ Donații;
- ✓ Alte venituri legate de exercitarea funcțiilor sale.

Pentru a facilita crearea și funcționarea Parcului Industrial, statul, în persoana autorităților administrației publice centrale și locale, acordă **deținătorului titlului de Parc Industrial și Rezidenților** acestuia următoarele **facilități**:

- a) scutire de la compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenurilor din categoria de terenuri cu destinație agricolă conform *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*;
- b) 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 deținerea proprietății publice*;
- c) 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*⁸;
- d) acordarea facilităților fiscale conform Codului fiscal;
- e) aplicarea de către Întreprinderea administratoare a coeficientului de micșorare până la 0,3 a tarifului la plata anuală pentru arenda terenului proprietate publică, stabilit conform *Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*, sau a tarifului de bază pentru chiria anuală a bunurilor proprietate publică, stabilit prin *Legea bugetului de stat pe anul respectiv*;
- f) optimizarea controalelor de stat asupra activității Rezidenților Parcurilor Industriale prin efectuarea controalelor planificate conform graficului anual aprobat prin Hotărâre de Guvern sau a controalelor inopinate, efectuate cu acordul Ministerului Economiei conform legislației în vigoare;
- g) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție din bugetul de stat, bugetul local, Fondul Național de Dezvoltare Regională și alte surse;

⁸ Facilitatea stipulată la alin. (1) lit. c) se acordă în cazul în care s-au efectuat investiții în construcțiile și instalațiile prevăzute de proiect, în baza căruia a fost selectat Rezidentul sau Administratorul, și a căror valoare este mai mare decât suma constituită din 3 prețuri normative ale terenului, stabilite la momentul dării acestuia în folosință Administratorului sau în arendă Rezidenților, plus plata pentru compensarea pierderilor cauzate de excluderea terenului din categoria de terenuri cu destinație agricolă, estimată la data schimbării destinației terenului, dacă aceasta a avut loc.

Selectarea Rezidenților și a proiectelor investiționale realizate în cadrul PI se va efectua în bază de concurs, organizat de Întreprinderea Administratoare. Câștigătorii concursurilor urmează să încheie contracte de arendă a parcelelor de terenuri sau și locațiune a halelor de producere construite de Întreprinderea Administratoare. Condițiile de dare în arendă a parcelelor de teren, dare în locațiune a halelor, infrastructurii aflate în proprietatea sau folosința Întreprinderii administratoare se stabilesc în contractele încheiate între Întreprinderea Administratoare și Rezidenții PI.

Parcelele de teren ce urmează a fi arendate vor fi utilizate de către Rezidenți pe toată durata contractului în condițiile prevăzute de Regulamentul PI și contract, urmând ca la încetarea contractului să fie eliberate și transmise Întreprinderii administratoare. Totodată, Rezidenților li se acordă dreptul de privatizare a parcelelor de terenuri aflate în arendă în conformitate cu *art. 12 al Legii PI*. După privatizarea terenului, Rezidenții PI vor activa în cadrul Parcului pe toată durata de activitate a PI sau vor vinde investițiile proprii altor viitori Rezidenți ai PI. Aceștia din urmă vor trebui să obțină titlul de Rezident al PI și să respecte Regulamentul PI.

Obligațiile Rezidentului:

1. Activitatea de producție trebuie să aibă o pondere de minim 80% în toate activitățile desfășurate de Rezident. Pe toată perioada contractului îi este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al Întreprinderii administratoare, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.
2. Se interzic următoarele tipuri de ocupare și utilizare a terenului: construcții industriale, de depozitare sau servicii cu activități poluante; construcții de locuințe și alte decât cele prevăzute; depozite de deșeuri de orice tip.
3. Să facă investiții și amenajări corespunzătoare astfel încât în termenul stabilit în Contractul dintre Rezident și Administrator să se realizeze scopul pentru care a fost arendată parcela de teren. În cazul nerealizării la termenul fixat prin contract a investițiilor, contractul se desființează de drept, iar Rezidentul este obligat să elibereze terenul sau să pună în vânzare investiția proprie.
4. Orice investiție sau amenajare care este necesară se va realiza numai în baza unei Autorizații de construcții însoțită de toate avizele cerute de lege.
5. Să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.
6. Să achite lunar taxele și plățile Întreprinderii administratoare stabilite de Regulamentul PI.
7. Să achite plata unică pentru obținerea dreptului de Rezident.
8. Să depună cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu plata de administrare pentru 6 luni prevăzută în contract. Dacă este necesar, din aceasta sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate Întreprinderii administratoare.
9. La eventuala vânzare a investițiilor proprii realizate pe parcela de teren arendată, să invite Întreprinderea administratoare în scris să participe în calitate de parte interesată la semnarea contractului de vânzare, negocierea și semnarea noului contract de arendă a terenului și obținerea titlului de Rezident de către noul arendaș. Rezidentul are obligația de a finaliza procesul de vânzare în termenul stabilit în Contractul dintre Rezident și Administrator de la rezilierea contractului. Pentru întreaga suprafață până la eliberarea terenului se plătește plata anterior stabilită. Dacă termenele de

mai sus sunt depășite, Rezidentul datorează Întreprinderea administratoare aui daune calculate pe zi întârziere pentru beneficiul nerealizat prin neutilizarea terenului.

Obligațiile Administratorului:

1. Să notifice Rezidentul privitor la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
2. Să contribuie, în limita competențelor sale, la asigurarea unui climat de afaceri adecvat dezvoltării afacerilor firmelor locuate în perimetrul PI;
3. Să asigure și să mențină infrastructura tehnică și de producere, precum și utilitățile comune în corespundere cu necesitățile tehnologice în cadrul Parcului;
4. Să asiste cu servicii specializate în domeniile de competență Rezidenții, în probleme de interes pentru acesta;
5. Să asigure eliberarea avizelor și autorizațiilor din sfera sa de competență în regim de urgență;
6. Să asigure accesul Rezidenților la informațiile și documentele de interes public, precum și la cele strict referitoare la PI, solicitate pentru dezvoltarea activității acestuia;
7. La încheierea contractelor cu Rezidenții săi Întreprinderea administratoare va preda, iar la încetarea contractului de arendă/locățiune va prelua parcelele de terenuri și/sau halele de producere care fac obiectul arendei/locățiunii pe bază de proces-verbal.

Rezidenții PI vor fi selectați de către Întreprinderea administratoare în bază de concurs a ofertelor pentru obținerea dreptului de arendă a parcelelor de terenuri/locățiune a halelor, în care vor indica:

- ☒ Nivelul anual al taxei de administrare în lei;
- ☒ Investițiile pe care se obligă să le facă cu specificarea indicatorilor de referință (regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, numărul planificat al angajaților și a surselor de finanțare proprii sau atrase);
- ☒ Angajamentul privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele de protecție a mediului;
- ☒ Termenul final de realizare a investițiilor;
- ☒ Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape, Rata Internă de Rentabilitate, Valoare Actualizată Netă);
- ☒ Date privitor la volumul consumului lunar de utilități (alimentare cu apă, gaz, energie electrică, canalizare, colectare deșeuri, etc.)
- ☒ Alte necesități privind locățiunea încăperilor administrative, alimentație publică, sală de conferință, servicii de consultanță, etc.

3.2. Terenul

Terenul destinat pentru amplasarea Parcului Industrial Hâncești, în cazul construcției unui drum auto de acces de la latura de sud-est a terenului până la drumul orășenesc, ce unește drumurile naționale R3 și R34, ar putea avea ieșire la drumurile auto naționale R3 și R34. Terenul este amplasat la distanța de 44 km de

vama Leușeni, aflată la frontieră cu România, de circa 35 km de stația de cale ferată Chișinău, 50 km până la Aeroportul Internațional Chișinău, 160 km până la Aeroportul Mărculești și 172 km până la portul internațional Giurgulești.

3.2.1. Natura juridică a terenului

Terenul destinat amplasării PI cu suprafața de 6 ha este proprietatea Primăriei Hâncești, se află în intravilanul orașului. Conform Planului Urbanistic General al orașului Hâncești, terenul aparține zonei unităților economice (industriale sau agricole). Zona unităților economice în prezent ocupă suprafața de cca. 60 ha, cu o perspectivă de extindere de până la 117 ha. Totodată, potrivit planurilor strategice ale APL Hâncești, suprafața de 6 ha a terenului destinat amplasării PI Hâncești ar putea fi extinsă în viitor până la 35 ha. Terenul PI este destinat pentru construcții industriale, are bonitatea de 65 grade. Terenul este liber de orice sarcini de ordin juridic (nu este pus în gaj, nu este dat în arendă).

3.2.2. Caracteristica terenului

Terenul Parcului este amplasat în valea râului Cogâlnic. Valea are o lățime de circa 500 metri. În partea de est și de vest de - a lungul văii sunt pante abrupte care la o distanță de circa 400 metri se ridică la înălțimi de până la 200 – 250 metri. Această situație în cazurile de ploi torențiale abundente sau topiri intense de zăpadă poate duce la inundarea terenului Parcului Industrial. Conform datelor Schemei Planului Urbanistic General cu Planul Urbanistic Zonal al Centrului Orașului Hâncești, elaborate de Institutul „URBANPROIECT”, terenul PI se atribuie la zona D – condițional favorabilă pentru construcții din cauza inundațiilor cu apele freatice și posibilităților de inundare cu apele revărsate sau de scurgere de suprafață. În această zonă este necesar a efectua un complex de măsuri îndreptate la protecția de inundări, cum ar fi adâncirea albiei râului Cogâlnic, ridicarea nivelului terenului Parcului, etc.

Suprafața terenului destinat amplasării Parcului Industrial este de 6 ha. Dimensiunile terenului sunt prezentate în *Anexa B*. Latura de sud a terenului are graniță cu terenuri proprietate privată, iar celelalte laturi ale lui au granițe cu terenuri proprietate publică ale Primăriei Hâncești.

În apropierea terenului trece un drum de pământ mai înalt decât terenul cu circa un metru. Acest drum trece peste un podeț pe partea dreaptă a malului râului Cogâlnic. În partea de sud a terenului terenurile private sunt ridicate artificial cu un metru cu pământ adus din alte părți. În așa mod terenul destinat amplasării Parcului Industrial este înconjurat de pământuri mai înalte cu circa un metru și în realitate este un loc de acumulare a apelor. Pentru a evita acumularea apelor pe teren și exclude probabilitatea inundației lui este necesar a-l acoperi cu un strat de pământ cu grosimea de circa un metru.

În conformitate cu datele Hărții Zonării Seismice a Republicii Moldova (scara 1: 4000000, anul 2010), aprobate de Ministerul Construcțiilor și Dezvoltării Regionale prin ordinul nr. 25 din 23.12.2009, orașul Hâncești este situat în zona seismică de 7 grade după scara MSK de 12 grade. Acest lucru stabilește unele restricții asupra gradului de rezistență antiseismică a clădirilor și construcțiilor, care vor fi construite pe teritoriul parcului industrial.

Apele subterane se află la o adâncime de 2 metri. În asemenea condiții pentru respectarea cerințelor de construcție a clădirilor rezistente la cutremure de pământ de circa 7 grade după scara MSK va fi necesară construcția clădirilor pe picioroange, ce va duce la majorarea costurilor clădirilor și construcțiilor cu circa 20%.

3.3. Utilitățile și infrastructura

3.3.1. Amenajarea terenului PI

Pentru asigurarea funcționalității PI, se vor efectua următoarele lucrări minime de amenajare a terenului:

- ☒ Ridicarea nivelului terenului, acoperirea teritoriului terenului cu un strat de pământ cu grosime de circa un metru, tasarea și nivelarea lui;
- ☒ Amenajarea unor spații verzi;
- ☒ Instalarea unui sistem de iluminare a drumului;
- ☒ Construcția unei platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide de pe spațiul comun al PI;
- ☒ Instalarea urnelor pentru gunoi;
- ☒ Construcția și amenajarea unei parări;
- ☒ Instalarea indicatoarelor rutiere și informative pe drumul de acces la PI;
- ☒ Îngrădirea terenului Parcului pe tot perimetrul lui.

Descrierea și specificațiile acestor lucrări sunt prezentate în cele ce urmează.

Ridicarea nivelului terenului. Volumul pământului, care trebuie adus pe teritoriul Parcului Industrial în aceste scopuri va constitui circa 60 mii metri cub.

Spații verzi. În conformitate cu zonarea propusă, terenul PI Hâncești va fi practic divizat în zona Rezidenților (cca. 90% din teren), zona ocupată de infrastructură (cca. 6% din teren) și zona Administratorului (cca. 4% din teren). Pentru oferirea libertății de amenajare pe terenurile ce le revin Rezidenților, propunem amenajarea cu pomi decorativi spațiilor comune ale PI de către Administrator. Astfel, suprafața amenajată va constitui aproximativ 1 000 m².

Instalarea sistemului de iluminare. Pe terenul Parcului Industrial Hâncești drumuri interne de utilitate publică nu se prevăd, deoarece, conform datelor Schemei Planului Urbanistic General cu Planul Urbanistic Zonal al Centrului Orașului Hâncești drumul extern de utilitate publică va trece nemijlocit pe lângă latura de vest a terenului Parcului și de-a lungul albiei râului Cogâlnic. Va fi iluminat numai drumul extern în limitele Parcului. Sistemul de iluminare va prezenta o linie aeriană de transportare a energiei electrice de 0,4 kV cu lungimea de 560 m, care va trece de-a lungul laturii de vest a terenului, pe partea lui internă pe stâlpii cărora se vor instala lămpi de stradă de tip LED. Distanța dintre stâlpii liniei va constitui 40 metri. În total linia va avea 14 stâlpi.

Platformă pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide. Se propune a crea o platformă pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide în formă de teritoriu asfaltat îngrădit, cu o suprafață de 10 metri pătrați. Platforma va servi pentru colectarea gunoiului de pe spațiul comun. Acumularea și evacuarea deșeurilor Rezidenților va fi pe seama acestora.

Urnele pentru gunoi se vor instala pe teritoriul aferent clădirii Administratorului, parării și drumului extern. Numărul lor va fi de 16 unități.

Locuri de parcare a automobilelor. Pentru Parcul Industrial Hâncești sunt necesare 20 locuri de parcare a automobilelor cu suprafața de 18 m.p. a fiecărui loc. Suprafața totală a locurilor de parcare asfaltate va

constituii circa 360 m. p., ceea ce este echivalent cu 60% din suprafața carosabilă a drumului auto de categoria IV cu lungimea de $360/6 = 60$ metri.

Indicatoarele rutiere și informative vor fi instalate de-a lungul drumului extern de utilitate publică. Numărul de billboard - uri va fi de circa 4 unități, în rest vor fi indicatoare rutiere și scheme informative.

Îngrădirea terenului Parcului. Perimetrul terenului PI are lungimea de 1249 m Astfel, pentru îngrădirea acestuia vor fi necesari 1249 m gard cu înălțimea de 2 m, din bare de metal.

3.3.2. Necesarul de utilități

Raionul Hâncești deține o infrastructură locală relativ bine dezvoltată: asigurarea cu energie electrică este stabilă și poate satisface cerințele sectorului industrial în deplină măsură; serviciile de aprovizionare cu apă și canalizare sunt funcționale; există un acces facil la rețeaua de gaze; nu există probleme cu conectarea la rețelele de telecomunicații (telefonie fixă, mobilă, internet).

Necesitățile întreprinderilor din Parcul Industrial în energie electrică, gaz natural, apă potabilă și canalizare (vezi *Tabelul 11*) au fost apreciate în baza datelor despre necesitățile respective ale întreprinderilor cu capacități similare celor din *Anexa 1*⁹, precum și în baza normelor generalizate de consum (la o unitate de producție fabricată) a energiei electrice, gazului natural, apei potabile (exceptând volumul apelor utilizate repetat în baza curățirii acestora în sistemele interne ale întreprinderilor respective) și volumul apelor reziduale care trebuie evacuate prin canalizare.

Tabelul 11. Necesitățile întreprinderilor din PI Hâncești în utilități publice¹⁰

Nr. d/o	Genul de activitate	Energie electrică, kVA	Gaz natural, m ³ /oră	Apă potabilă, m ³ /oră	Canalizare, m ³ /oră
1.	Producerea aparatelor de telecomunicații	650	35	10,5	10
2.	Producerea aparatelor digitale de măsurat	600	30	10,5	10
3.	Elaborarea, testarea și producerea stațiilor electrice solare și eoliene cu capacități de până la 5 kW	750	35	10	9
	Total	2000	100	31	29

Terenul destinat amplasării PI Hâncești este situat la o distanță de 472 m de la sistemul de apă și canalizare al orașului Hâncești și de 405 m până la punctul de racordare la conducta de gaz. Paralel cu terenul PI, la doar 90 m, trece linia de transportare a energiei electrice de 6 kilovolți. În prezent capacitățile neutilizate ale acestor rețele pot satisface necesitățile estimate ale PI.

⁹ Întreprinderile prezentate în *Anexa 1* și *Tabelul 19* constituie doar una din posibilele configurații ale Rezidenților PI Hâncești și au fost considerate pentru evaluarea necesarului de utilități ale PI.

¹⁰ Cu excepția rețelilor de energie termică, care vor fi asigurate de către fiecare Rezident în parte în funcție de propriile necesități.

Din *Tabelul 11* observăm că pentru asigurarea funcționării întreprinderilor Parcului Industrial este necesară instalarea în teritoriul Parcului a câtorva transformatoare cu capacitatea totală de circa 2000 kVA și conectarea acestora la linia de transportare a energiei electrice de 10 kV care trece la distanța de 100 metri de la latura de vest a Parcului.

De asemenea, este necesară construcția unei conducte de gaz natural de presiune medie cu o lungime 405 metri, care ar asigura aprovizionarea întreprinderilor Parcului cu circa 100 m³ de gaz pe oră, a unei conducte de apă potabilă de o lungime de 472 metri, care ar asigura aprovizionarea întreprinderilor Parcului cu apă potabilă de la conducta de apă din localitate în volum de circa 31 metri cub apă pe oră sau 8,7 litri pe secundă.

În interiorul Parcului trebuie construită o stație de ridicare a apelor uzate cu capacitatea nu mai mică de 29 m³/h sau de circa 8 litri pe secundă și o conductă pentru apele reziduale cu lungimea de 472 metri de la stație până la locul de conectare a acesteia cu sistemul de canalizare a localității.

Capacitățile și configurațiile drumurilor și rețelelor de utilitate publică interne și externe ale Parcului Industrial trebuie să asigure pentru Rezidenții lui distanțe cât mai mici de la locul amplasării întreprinderilor lor până la punctele de racordare la drumurile și rețelele de utilitate publică respective ca să ducă la minimizarea cheltuielilor sumare de racordare, asigurând în același timp cheltuieli cât mai mici pentru construcția și exploatarea drumurilor și rețelelor de utilitate publică.

3.3.3. Infrastructura internă

Drumul intern

În vederea utilizării raționale a terenului PI Hâncești, întrucât lățimea acestuia este de doar 109 m, construcția unui drum intern în cadrul PI nu se prevede. Rezidenții Parcului vor construi din cont propriu drumuri de ieșire la drumul extern de utilitate publică care va trece nemijlocit pe lângă latura de vest a teritoriului Parcului și, astfel, vor avea acces la drumul orașenesc ce unește drumurile naționale R3 și R34.

Conductele rețelelor de apă, canalizare, gaz de presiune medie și cablurile pentru alimentare cu energie electrică și telefonie vor fi construite în interiorul Parcului de-a lungul laturii lui de vest la o distanță nu mai mică de 2 metri de la gard. Metoda este următoarea: pentru instalarea rețelelor se va săpa un canal cu trepte de 1,4 m înălțime, astfel ca distanța dintre conducte și cabluri să fie de 1 m pe diagonală. În canalul cel mai adânc se va monta canalizarea. Următoarele două trepte ale canalului vor fi destinate pentru montarea conductei de gaz și conductei de apă, în diferite părți. Fântânela rețelei de canalizare se vor instala la o distanță de 40 m una de alta. În fântânile de canalizare la conductă vor fi construite ramificații la parcelele de teren adiacente cu o lungime de 10 m. De asemenea, vor fi construite ramificații la conductele de apă și gaz cu aceleași intervale și lungimi, care inițial vor fi astupate cu dopuri. Pe treptele canalului de sub învelișul drumului vor fi montate cablurile rețelelor de energie electrică și telefonie. Ramificațiile de la cablurile de alimentare la parcelele de terenuri adiacente vor fi efectuate cu lungimile de 10 m. Canalul va fi astupat cu pământ.

Aprovizionarea cu energie electrică

Construirea rețelelor de aprovizionare cu energie electrică și telefonie pot fi executate prin montarea acestora în canale subterane sau aerian. Am selectat prima metodă de aprovizionare cu energie electrică deoarece furnizorul poate verifica consumul în orice moment și sunt excluse furturile de energie din rețea.

Pentru acoperirea necesităților PI de energie electrică (vezi *Tabelul 11*) vor fi instalate 3 transformatoare de tipul TM cu capacitățile de 1000, 630 și 400 kVA care vor transforma energia electrică cu tensiunea de 6 kV în energia electrică cu tensiunea de 0,4 kV. Pentru instalarea transformatoarelor va fi necesară o suprafață de teren a Parcului Industrial în mărime de circa 48 metri pătrați.

Conductele interne de apă

Lungimea conductelor interne magistrale de apă potabilă va fi egală cu 500 metri. Diametrul aproximativ al conductei de apă se calculează după formula:

$$d = \frac{Q}{v}$$

unde Q_{total} – totalul consumului de apă în litri pe secundă,

v – viteza mișcării apei prin țevi (pentru diametre mari se ia 1,5 – 2 m/s, iar pentru diametre mici - 0,7 – 1,2 m/s).

Pentru totalul de consum de apă de 8,7 litri pe secundă diametrul țevii va constitui aproximativ 74 mm. Ținând cont de caracterul universal al PI pentru necesitățile PI este necesară o conductă din polietilenă cu diametrul standard de 110 mm.

Conductele interne de canalizare

Lungimea conductei interne de canalizare va fi egală cu 500 metri.

Conform datelor normative, pentru volumul estimat de ape evacuate de 8 litri pe secundă vom utiliza țevi din polietilenă cu diametrul de 200 mm.

Aprovizionarea cu gaz

Conductele interne comune de gaze naturale vor fi construite în canalul comun cu conductele de apă, canalizare, energie electrică, etc. Lungimea acestora va constitui 500 metri.

Diametrul aproximativ al conductei de gaz în centimetri se calculează după formula:

$$d = 0,036238 \sqrt{\frac{Q(273+t)}{p_m V}},$$

unde Q – consumul de gaz în metri cub pe oră, t – temperatura gazului 0 °C (14 grade), p_m – presiunea medie a gazului în conductă (presiunea mijlocie este de 0,10132 MPa), V – viteza gazului 15 m/s pentru presiunea mijlocie,

și constituie 50 mm. Diametrul standard exterior al conductei din polietilenă care acoperă necesitățile sus-menționate este de 75 mm cu grosimea pereților de 5,6 mm.

Canalizarea pluvială

În Republica Moldova sânt posibile ploi torențiale cu volumul de precipitații de circa 160 milimetri la o ploaie cu durată medie a unei ploi de circa 150 minute. Volumul de precipitații va corespunde acumulărilor de apă de 0,064 m³ pe oră sau 0,018 litri pe secundă la un metru pătrat de suprafață a terenului. Aceste torente de

apă acumulate de pe teritoriile asfaltate și de pe acoperișurile clădirilor din teritoriul Parcului trebuie evacuate. Suprafața acestor teritorii constituie circa 25% din teritoriul Parcului sau 15 000 metri pătrați. Capacitatea maximă de evacuare a apelor în punctele critice de ieșire din teren trebuie să fie de 270 litri pe secundă. Apele pluviale la viteza de scurgere de 2 m/s vor fi colectate în canalul pietruit cu lungimea de 500 m, construit de-a lungul laturii de vest la o distanță de un metru de la gard. Ele vor fi evacuate din canal prin 5 conducte din metal cu diametrele de 300 mm și lungimile de 60 metri, montate sub partea carosabilă a drumului. Rezidenții PI vor fi obligați să organizeze evacuarea apelor pluviale în canal.

3.3.4. Infrastructura externă

Pe suprafața terenului destinat amplasării Parcului Industrial nu sunt amplasate construcții la suprafață sau subterane. În imediata vecinătate sunt în funcțiune drumuri, rețele și utilități prezentate în cele ce urmează.

Condiții de acces în incintă

La etapa actuală drum de acces auto la terenul Parcului Industrial nu este construit. Pentru a asigura accesul Parcului Industrial Hâncești la rețelele de drumuri auto republicane și locale este necesară construcția unui drum auto asfaltat de categoria IV de la drumul orașenesc (ce unește drumurile naționale R3 și R34) până la latura de sud a terenului destinat Parcului și prelungit mai departe de-a lungul laturii de vest a acestui teren până la sfârșitul acestei laturi. Lungimea totală a drumului va fi de 980 metri.

Alimentarea cu energie electrică

Linia de transportare a energiei electrice de 6 kilovolți trece paralel cu latura de vest al terenului la o distanță de circa 90 metri și este situată pe malul drept al râului Cogâlnic. Pentru a asigura accesul Parcului la energie electrică va fi necesară construcția unei linii de transportare a energiei electrice de 6 kilovolți cu o lungime de 100 metri. Furnizor de energie electrică este SA "RED Union Fenosa". Conform prevederilor Hotărârii Consiliului de administrație al ANRE nr. 365 din 14 ianuarie 2010 Privind tarifele la energia electrică, SA "RED Union Fenosa" livrează energia electrică la tariful de 133 bani / kWh fără TVA.

Rețeaua de apă

Conducta de apă potabilă în orașul Hâncești se află lângă drumul orașenesc asfaltat (ce unește drumurile naționale R3 și R34) la o distanță de circa 472 metri de latură de sud a terenului destinat Parcului Industrial. Astfel, este necesară construcția unei conducte ce va uni rețeaua de apă potabilă din localitate cu terenul Parcului. Conducta va fi paralelă cu drumul de acces în Parc și prelungită în interiorul Parcului. Diametrul conductei este de 110 mm.

Conducta orașenească de apă potabilă dispune de capacități suficiente pentru alimentarea întreprinderilor, care vor fi amplasate în Parcul Industrial.

Rețeaua de canalizare

Localitatea dispune de un sistem de canalizare la care poate fi racordat sistemul de canalizare al Parcului Industrial prin construcția unei stații de ridicare a apelor uzate în punctul cel mai de sud al terenului Parcului Industrial nemijlocit lângă drumul de acces auto intern de utilitate publică. Stația de ridicare a apelor uzate va asigura pomparea apelor uzate în volum de 70 m³ pe oră și ridicarea acestora până la 27 m.

Distanța de la stația de ridicare a apelor uzate din interiorul terenului Parcului Industrial până la conducta sistemului de canalizare a orașului (aflată lângă drumul orașenesc ce unește drumurile naționale R3 și R34) este de circa 472 metri.

Stația de ridicare a apelor uzate va fi racordată la sistemul de canalizare a orașului Hâncești printr-o conductă de canalizare cu diametrul de 200 mm și lungimea de 472 metri.

Alimentarea cu gaz natural

Conducta de gaz de presiune medie din orașul Hâncești se află nu departe de drumul auto orașenesc la o distanță de circa 405 metri de latura de sud a terenului și are capacități suficiente pentru satisfacerea necesităților PI. Conducta de gaz de acces de presiune medie va uni conducta de gaz din localitate cu conductele de gaz din terenul Parcului și va trece paralel cu drumul auto asfaltat de intrare în Parc la o distanță de 3 metri de acest drum din partea dreapta a acestuia. Diametrul conductei este de 75 mm.

Furnizor de gaze naturale în orașul Hâncești este întreprinderea „Rotalin Gaz Trading” SA. Prețul de livrare a 1000 m³ de gaz prin conducte cu presiune medie conform prevederilor Hotărârii Consiliului de Administrație al ANRE la 1 februarie 2011 constituie 4 903 lei fără TVA (TVA este de 6%).

3.3.5. Clădiri

Pentru construirea halelor de producere în zona Rezidenților am presupus o suprafața ocupată de clădiri și construcții de 3,25 ha, inclusiv 0,35 ha pentru halele IA și 2,90 ha pentru halele construite de Rezidenți.

3.3.6. Forța de muncă necesară activităților PI

Din datele prezentate în tabelul din *Anexa 1* observăm, că numărul locurilor de muncă care pot fi create de către rezidenții Parcului Industrial va constitui în total circa 810 locuri dintre care circa 260 locuri vor cere specialiști din industria constructoare de mașini și 550 locuri în ramura de producere a aparatelor de măsurat.

4. Evaluarea investițiilor în PI

4.1. Terenul

În orașul Hâncești prețul de piață al unui hectar de teren public este de circa 1 291 700 lei, iar a unui hectar de teren aferent întreprinderilor privatizate – 258 665 lei.

Terenul destinat amplasării PI Hâncești este proprietatea primăriei orașului Hâncești, se află în intravilanul orașului, este teren pentru construcții industriale, are o suprafață de 6 ha, bonitatea de 65 grade.

Conform prevederilor *alin. (12) din art. 10 al Legii privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului* la calcularea plății anuale de arendă pentru terenurile proprietate publică din cadrul parcurilor industriale, create în corespundere cu *Legea cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010*, întreprinderea administratoare va aplica coeficientul de micșorare până la 0,3 din plata anuală pentru arenda pământului stabilită de lege. Pentru orașele mici această plată constituie 0,5% din prețul normativ al pământului.

Prețul normativ al pământului se calculează în baza tarifului, prevăzut în anexa la *Legea privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.97* (republicată în Monitorul Oficial nr. 141-149/1161 din 06.12.2001), care constituie 19 873,34 lei la un grad-hectar pentru terenuri din intravilanul localității. Pentru pământul cu bonitatea de 65 grade prețul normativ al unui ha de pământ pământului va constitui lei $19\,873,34 \cdot 65 = 1\,291\,767,1$ lei.

Plata pentru arenda unui hectar de pământ cu bonitatea de 65 grade în orașul Hâncești va constitui $1\,291\,767,1 \text{ lei} \cdot 0,005 = 6458,8$ lei per an, iar pentru agenții economici – Rezidenți ai Parcului Industrial ea va constitui 0,3 din această sumă - numai 1 937,65 lei sau 19,4 bani la un metru pătrat pe an.

4.2. Amenajarea terenului

Ridicarea nivelului terenului. Cheltuielile ce se revin la lucrările de încărcare, transportare de la o distanță de circa 5 kilometri, împrăștiere și nivelare a unui metru cub de pământ se estimează în valoare de circa 55 lei . Costul acestor lucrări pentru un volum de 60 mii m³ va constitui 3 300 mii lei.

Spații verzi. Suprafața amenajată cu arbori decorativi va constitui circa 1000 m.p. Astfel, cheltuielile pentru amenajarea spațiilor verzi va constitui circa 50 mii lei.

Instalarea sistemului de iluminare. Reieșind din prețurile la materialele necesare și din experiența de efectuare a lucrărilor similare, costul minim al construcției unui kilometru al liniei de transportare a energiei electrice de 0,4 - 10 kilovolți constituie circa 206 mii lei. Costul liniei de transportare a energiei electrice de 0,4 kV de-a lungul laturii de vest a Parcului cu o lungime de 560 metri va constitui circa 115,36 mii lei. Pe fiecare stâlp (în total 14) al liniei va fi instalat câte o lampă de iluminat de stradă de tipul LED la costul de 2000 lei. Costul lămpilor va constitui 28 mii lei. În total costul creării sistemului de iluminare va constitui 143,36 mii lei.

Platforme pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide. Cheltuielile pentru construcția acestora se apreciază în valoare de 5,0 mii lei.

Urnele pentru gunoi. Având în vedere costul de 300 lei pentru o urnă de tip Y -5, costul total al celor 16 urne necesare în Parc va constitui circa 4,8 mii lei.

Locuri de parcare a automobilelor. Suprafața a 20 locuri de parcare ce se propun a fi create este echivalentă cu suprafața unui drum de categoria IV cu lungimea de 60 metri. Costul construcției unui kilometru de drum de categoria IV constituie 16,178 milioane lei. Cheltuielile pentru construcția părții carosabile a drumului vor constitui 60% din costul drumului. Deci, costul creării 20 locuri de parcare va constitui $16\,178\text{ mii lei/km} \cdot 0,6 \cdot 0,06\text{ km} = 582,4\text{ mii lei}$.

Indicatorii informativi și rutieri. Cheltuielile totale pentru procurarea și instalarea celor 4 billboard - uri sunt estimate la 80 mii lei.

Îngrădirea terenului Parcului. Cheltuielile pentru procurarea și instalarea a 100 m de gard de înălțime de 2 m din bare de metal de tip «Видный» constituie circa 41,2 mii lei. Lungimea perimetrului terenului PI este de 1249 m. Investițiile pentru procurarea și instalarea gardului vor constitui 514,59 mii lei.

Tabelul 12. Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului PI Hâncești

Denumirea obiectelor de amenajare a terenului	Volumul de investiții, mii lei
Ridicarea nivelului terenului	3300,0
Amenajarea spațiilor verzi	50,0
Instalarea sistemului de iluminare	143,36
Construcția platformelor pentru acumularea și evacuarea deșeurilor solide	5,0
Procurarea urnelor de stradă pentru gunoi	4,8
Construcția locurilor de Parcare a automobilelor	582,39
Crearea și instalarea indicatoarelor informative și rutiere	80,0
Îngrădirea terenului Parcului	514,59
Total	4680,14

Volumul investițiilor necesare pentru amenajarea terenului PI Hâncești este prezentat în *Tabelul 12* și constituie 4 680,14 mii lei.

4.3. Infrastructura internă

Drumuri interne

După cum este menționat în *Capitolul 3.3.3* construcția unui drum intern în cadrul PI Hâncești nu se prevede.

Energie electrică

Pentru acoperirea necesităților PI de energie electrică vor fi instalate 3 transformatoare de tipul TM cu capacitățile de 1000, 630 și 400 kVA la prețul total de 355 mii lei. Costul total al lucrărilor de construcție și montaj se estimează în valoare de circa 10% din costul transformatoarelor și va constitui circa 35,5 mii lei. Linia de transportare subterană de energie electrică de tensiune de 0,4 kV se estimează la 560 m cu un cost total de 448 mii lei. Deci investițiile capitale necesare în total vor constitui circa 838,5 mii lei.

Conductele de apă

Costul construcției conductei de apă cu diametrul standard de 110 mm și lungimea de 1 km în condițiile proiectului dat constituie circa 300 mii lei. În așa mod, investiția totală pentru construcția a 500m de conductă va fi de circa 150 mii lei. Pregătirea pentru racordarea parcelelor de teren ale Rezidenților la rețea constituie 10% din costul rețelei, sau 15 mii lei. Volumul total al investiției va constitui 165 mii lei.

Conductele de canalizare

Pentru construcția conductei de canalizare din polietilenă cu diametrul de 200 mm și fântânilor la distanța de 40 m sunt necesare cheltuieli de circa 800 mii lei la 1 km. Investițiile capitale pentru construirea conductelor interne de canalizare de utilitate publică cu lungimea de 500 m vor fi în valoare de circa 400 mii lei. Cheltuielile pentru racordarea parcelelor de teren ale Rezidenților la rețeaua de canalizare sunt incluse în costul total. Volumul total al investiției va constitui 400,0 mii lei.

Canalizarea pluvială

Anterior am stabilit că pentru evacuarea apelor pluviale va fi construit un canal de-a lungul drumului extern cu lungime totală de 560 metri. Din canal la fiecare 100 m vor fi construite canale din conducte pe sub partea carosabilă a drumului. Costul creării unui kilometru de asemenea canalizare este de circa 1,1 milioane lei. Deci cheltuielile pentru construcția canalizației pluviale vor constitui circa 616 mii lei.

Gaze naturale

Conform experienței acumulate în Republica Moldova pentru construcția unei conducte de gaz de presiune medie din țevi din polietilenă cu diametrul până la 75 mm la o distanță de 1 km sânt necesare cheltuieli în valoare de 220 mii lei. Prin urmare, pentru lungimea de 500 m sunt necesare investiții capitale de circa 110 mii lei. Pregătirea pentru racordarea parcelelor de teren ale rezidenților la rețea constituie 10% din costul rețelei, sau 11 mii lei. Volumul total al investiției va constitui 121 mii lei.

4.3.1. Investiții în infrastructura internă

Volumul sumar al investițiilor necesare creării utilităților publice în interiorul PI este prezentat în *Tabelul 13*.

Tabelul 13. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii interne a PI

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția drumului intern de utilitate publică	0
Procurarea și instalarea a 3 transformatoare cu capacitatea instalată totală de 2000 kVA și a liniei de transportare cu lungimea de 560 m	838,5
Construcția conductelor interne de apă potabilă de utilitate publică cu lungimea de 500 m	165,0
Construcția conductelor de canalizare de utilitate publică cu lungimea de 500 m	400,0
Construcția sistemului de evacuare a apelor pluviale	616,0
Construcția conductelor interne de gaz natural de utilitate publică cu lungimea de 500 m	121,0
Amenajarea terenului Parcului Industrial	4 680,14
Total	6 820,64

4.4. Infrastructura externă

Drumuri auto

Pentru a asigura accesul Parcului Industrial Hâncești la rețelele de drumuri auto republicane și locale este necesară construcția unui drum auto asfaltat de categoria IV de la drumul orășenesc (ce unește drumurile naționale R3 și R34) până la latura de sud a terenului destinat Parcului și prelungit mai departe de-a lungul laturii de vest a acestui teren până la sfârșitul acestei laturi. Lungimea totală a drumului va fi de 980 metri. Cheltuielile necesare pentru construcția unui kilometru de drum de categoria IV constituie circa 16,178 milioane lei. Investițiile capitale pentru construcția acestui drum vor constitui 15 853,95 mii lei.

Energie electrică

Costul minim al construcției unui kilometru al liniei de transportare a energiei electrice de 6 kilovolți constituie circa 400 mii lei. Pentru construcția liniei de acces la energia electrică a orașului cu lungimea de 100 metri se vor cheltui circa 40,0 mii lei.

Rețele de apă

Investițiile capitale necesare pentru construirea conductei de apă potabilă cu diametrul de 100 mm și lungimea de 472 metri, ce va uni rețeaua de apă potabilă din localitate cu terenul Parcului, vor constitui 141,6 mii lei.

Rețele de canalizare

Stația de ridicare a apelor reziduale costă circa 64 mii lei. Construcția clădirii cu suprafața de 12 m² și bazinului necesar pentru montarea stației va costa circa 36 mii lei. În total costul stației de ridicare a apelor uzate va constitui circa 100 mii lei. Investițiile capitale pentru construcția conductei cu diametrul de 200 mm și lungimea de 472 metri, ce va uni stația de ridicare a apelor uzate cu sistemul orășenesc de canalizare, vor constitui 118,94 mii lei.

Gaze naturale

Conducta de gaz de acces din polietilenă de presiune mijlocie cu diametrul de 75 mm care va uni conducta de gaz din localitate cu conductele de gaz de pe terenul Parcului are lungimea de 515 metri. Investițiile capitale pentru construcția acestei conducte vor constitui 113,3 mii lei.

4.4.1. Investiții în infrastructura externă

Volumul sumar al investițiilor necesare pentru crearea infrastructurii externe a Parcului este prezentat în Tabelul 14.

Tabelul 14. Volumul sumar al investițiilor necesare creării infrastructurii externe a PI

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția drumurilor de acces de categoria IV cu lungimea de 980 m	15 853,95
Construcția liniei de transportare a energiei electrice de racordare la linia orășenească de 6 kV cu lungimea de 100 m	40,00

Denumirea construcțiilor	Volumul investițiilor, mii lei
Construcția conductei de polietilenă cu diametrul 110 mm de racordare a la sursa de apă potabilă externă cu lungimea de 472 m	141,60
Construcția conductei de canalizare cu diametrul de 200 mm și lungimea de 472 m de racordare la sistemul de canalizare a orașului	118,94
Construcția stației de ridicare a apelor uzate	100,00
Construcția conductei de acces la gaz natural cu diametrul de 75 mm și lungimea de 515 m	113,30
Total	16 367,79

Suma totală a investițiilor în infrastructurile interne și externe necesare pentru crearea Parcului Industrial Hâncești va constitui circa 23,2 milioane lei.

4.5. Clădiri

Halele de producere. Estimarea necesarului de mijloace pentru investiții le-am determinat prin presupunerea că pentru construirea unui metru pătrat de hale, depozite, etc. sunt necesare 3 235,5lei (cca. 200 euro).

Tabelul 15. Structura terenului ocupat de hale de producere ale PI Hâncești

Hale de producere	Suprafața, ha	Investiții, mii lei
Hale de producere IA	0,35	11 324,25
Hale de producere Rezidenți	2,90	93 829,50
Total hale (infrastructura de producere)	3,25	105 153,75

Necesarul de mijloace bănești pentru construcția halelor de producere sunt prezentate în *Tabelul 15* și constituie cca 105 mln lei.

4.6. Evaluarea costurilor pentru pregătirea forței de muncă

În vederea asigurării forței de muncă corespunzătoare necesităților PI, vor fi organizate cursuri de pregătire și reprofilare profesională. Considerăm că 75% din necesarul forței de muncă vor fi instruiți sau 615 lucrători încadrați în câmpul muncii în cadrul întreprinderilor Rezidente ale PI. Durata medie a cursului de instruire va fi de circa 2 luni. Astfel, costurile pentru pregătirea forței de muncă vor fi egale cu costul instruirii propriu-zise și valoarea burselor oferite timp de două luni viitorilor angajați. Costul instruirii unei persoane este de circa 1 400 lei, bursa pentru 2 luni de zile va constitui 800 lei/lună * 2 luni = 1 600 lei. În așa mod, costul instruirii unei persoane va fi de circa 3000 lei. Costul total al pregătirii forței de muncă va constitui 1 845 mii lei.

4.7. Investiții totale

Valoarea estimativă a investițiilor necesare pentru crearea Parcului Industrial Hâncești sunt prezentate în *Tabelul 16* și cuprind în principal costurile aferente construcției utilităților comune din interiorul și exteriorul PI, amenajării interioare și exterioare a PI, precum și construcțiilor minime necesare funcționării PI¹¹. Volumul investițiilor totale fără investițiile Rezidenților pentru crearea PI sunt estimate la 36 756 mii lei. Detaliat costurile capitale sunt prezentate în *Anexele 2 și 3*.

Tabelul 16. Costurile capitale ale proiectului

Costuri capitale	Evaluare cu investiții Rezidenți, lei	Cota, %	Evaluare fără investiții Rezidenți, lei	Cota, %
Studiu de fezabilitate	100 000	0.1%	100 000	0.3%
Proiecte, studii, cereri de finanțare	1 585 208	1.2%	1 585 208	4.0%
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI	16 367 794	12.3%	16 367 794	41.5%
Acces la rețeaua rutiera în exteriorul PI	15 853 950	11.9%	15 853 950	40.2%
Utilitățile publice în exteriorul PI				
energie electrică	40 000	0.0%	40 000	0.1%
gaz	113 300	0.1%	113 300	0.3%
apă	141 600	0.1%	141 600	0.4%
canalizare	218 944	0.2%	218 944	0.6%
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI	6 820 638	5.1%	6 820 638	17.3%
Utilitățile publice din interiorul PI				
energie electrică	838 500	0.6%	838 500	2.1%
gaz	121 000	0.1%	121 000	0.3%
apă	165 000	0.1%	165 000	0.4%
canalizare	400 000	0.3%	400 000	1.0%
canalizare pluvială	616 000	0.5%	616 000	1.6%
Amenajarea interioară a PI	4 680 138	3.5%	2 007 138	11.9%
Clădirea administrativă, echipament și mobilă	3 231 704	2.4%	3 231 704	8.2%
Hale de producere IA	11 324 250	8.5%	11 324 250	28.7%
Hale de producere construite de Rezidenți	93 829 500	70.4%		
Total costuri capitale	133 259 094	100.0%	36 756 594	100.0%

Cota infrastructurii tehnice și utilităților comune constituie 58,8% din costurile capitale. Clădirea administrativă cu echipament și mobilă constituie 8,2% din costuri, iar costurile capitale pentru construirea halelor de producere alcătuiesc 28,7% din investițiile totale. Costurile pentru elaborarea studiilor, proiectele, etc. alcătuiesc 4,3%. Estimăm investițiile Rezidenților în hale de producere, depozite, etc. la 93,8 mln. lei, acestea nefiind incluse în modelele de calcul.

¹¹ În analiza fezabilității financiare a PI Hâncești, investițiile Rezidenților nu au fost luate în calcul.

5. Analiza fezabilității proiectului

5.1. Introducere

Pentru a determina care este cea mai bună soluție de realizare a proiectului de creare a PI trebuie să efectuăm o evaluare comparativă a două moduri de organizare, cu condiția că ambele cazuri la ieșire au specificații identice.

În **primul caz** considerăm că Administrația Publică Locală va implementa proiectul dat prin intermediul mecanismului tradițional de achiziții de bunuri și servicii. În măsura posibilităților, presupunem că finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere a PI se realizează prin alocarea în acest scop a mijloacelor de la bugetul de stat și de la bugetele unităților administrativ-teritoriale (raional și local). Totodată, APL va suporta în primii ani cheltuielile de gestionare a PI, construirea clădirii administrative și înzestrarea acesteia cu echipament și mobilier. Furnizorii locali de servicii vor finanța construcția în exteriorul PI a conductelor de apă, gaz, canalizare și rețeaua de energie electrică, în interiorul PI a conductei de gaz de presiune medie, a stației de transformare și a rețelei de aprovizionare cu energie electrică. Finanțarea drumului de acces din exteriorul PI și finanțarea construcției halelor de producere pentru locațiune Rezidenților IA le presupunem spre realizare din surse externe publice. Prin intermediul Agenției de Dezvoltare Regională din FNDR presupunem să obținem finanțare pentru construcția apeductului, canalizării, canalizării pluviale din interiorul PI și pentru amenajarea interioară. În continuare vom considera că administrarea PI se va efectua de către **Întreprinderea administratoare creată sau selectată prin concurs de către APL**.

În al **doilea caz** presupunem finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere cu coparticiparea investitorului privat. APL va implica un partener privat cu experiență în domeniu selectat prin concurs, căruia îi va delega funcțiile și atribuțiile de administrare a PI. Proiectul dat va fi implementat printr-un contract de parteneriat public-privat. Partenerul privat va finanța (a) lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și cererilor de finanțare, (b) construirea clădirii administrative și înzestrarea acesteia cu echipament și mobilier, (c) construirea rețelelor de apă și canalizare, precum și cele pentru canalizarea pluvială în interiorul PI, (d) va suporta cheltuielile de administrare. Partenerul privat fiind eligibil la finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere a PI din contul FNDR va solicita finanțarea amenajării interioare a PI. Cheltuielile pentru construirea rețelelor de gaz și electricitate în interiorul și exteriorul PI vor fi efectuate de către furnizorii locali. Ca și în primul caz, finanțarea construirii drumului de acces, rețelelor de apă și canalizare din exteriorul PI și construirea halelor de producere a IA le presupunem spre realizare din surse externe sub formă de grant. Odată cu acestea vom cerceta fezabilitatea proiectului în cazul când construirea halelor de producere destinate locațiunii și drumului de acces extern vor fi construite de Partenerul privat. La finalizarea contractului, bunurile publice vor fi transmise cu titlu gratuit autorității publice în bună stare și liber de orice sarcină sau obligație, conform prevederilor contractuale.

Sarcinile Administratorului sunt descrise în capitolul „Organizarea și funcționarea PI”. Partenerul privat își recuperează investiția, își acoperă costurile de administrare și întreținere a obiectelor PI, precum și obține un profit rezonabil din venituri de la darea în locațiune a terenurilor și halelor, din încasarea plăților de administrare, din venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților PI, din plățile și taxele achitate de participanții la concursurile de obținere a dreptului de Rezident și pentru înregistrarea în calitate de Rezident, precum și din activitatea de întreprinzător pe care o poate desfășura conform legii în cadrul PI.

Totodată, vom cerceta fezabilitatea financiară a proiectului în cazul creării PI Hâncești pe principii de parteneriat public-privat, costul infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial fiind suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Administratorului pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani).

Vom construi modele de calcul care vor determina costul proiectului suportat de APL pentru ambele cazuri. Compararea modelor va permite APL să evalueze dacă parteneriatul public-privat în comparație cu implementarea tradițională a proiectului (în regie proprie) întrunește toate criteriile cu cele mai bune valori. Cele trei criterii principale pentru evaluare țin de accesibilitate, de transferul riscurilor și de valoarea banilor. **Pentru evaluarea costurilor în primul caz vom folosi modelul Comparatorului Sectorului Public (în continuare CSP), iar în cazul al doilea model de referință a Parteneriatului Public-Privat (în continuare PPP).**

Esența analizei financiare este de a determina dacă sau cât de mult, un proiect este valoros dintr-o perspectivă financiară, publică sau socială. Acest lucru poate fi exprimat în mai multe moduri, cel mai sugestiv și mai exact mod fiind cel al utilizării Indicatorilor de performanță a proiectelor investiționale, și anume:

- Rata internă a rentabilității (**RIR**);
- Valoarea actualizată netă a proiectului (**VAN**);
- Raportul Beneficii/Costuri (**R_{B/C}**).

RIR este definită ca rata dobânzii care aduce la zero valoarea actuală netă a investiției.

VAN calculează valoarea actualizată netă a investiției sau a capitalului prin utilizarea unei rate de actualizare (rată de scont) și a unei serii de plăți (valori pozitive) și încasări (valori negative) viitoare.

Raportul *Beneficii/Costuri* reprezintă raportul dintre fluxul actualizat de beneficii și fluxul actualizat de costuri.

Atât pentru modelul CSP, cât și pentru modelul PPP, rezultatele analizei financiare se interpretează ținând cont de următoarele valori reper:

$$\left. \begin{array}{l} RIR > r (5\%) \\ VAN < 0^{12} \\ \text{Coeficientul } B/C > 1 \end{array} \right\} \Rightarrow \text{Proiect ce merită să fie finanțat}$$

Rezultatele analizei financiare se interpretează ținând cont de rezultatul cel mai bun, cel mai mic cost al proiectului.

Caracteristicile cheie ale modelelor CSP și PPP sunt următoarele:

- valoarea actualizată netă (VAN) a costului proiectului calculată în baza fluxului de numerar și a ratei de actualizare aplicabile;
- fluxul de numerar se determină ca diferența dintre suma tuturor costurilor și veniturile proiectului;

¹² În cazul modelului CSP și modelului PPP, condiția $VAN < 0$ este determinată de faptul că costul proiectului în aceste modele = Costuri – Venituri, deci o valoarea actualizată netă negativă arată că costurile actualizate ale proiectului sunt mai mici decât veniturile actualizate aferente acestuia.

- estimarea costurilor în baza celor mai recente, similare procurări din domeniu sau a celor mai bune estimări;
- identificarea tuturor veniturilor posibile aferente proiectului;
- uzura și amortizarea în calcule nu este inclusă.

În cazul bunurilor cu o durată de viață mai lungă decât durata proiectului, la sfârșitul duratei de viață previzionate se ia în calcul o valoare reziduală care să reflecte potențiala lor valoare de vânzare sau valoarea pentru utilizare în continuare.

Valoarea reziduală se calculează după formula:

$$VR = V_i \times \left(1 - \frac{G_u}{100}\right)$$

unde,

VR = valoare reziduală; V_i = valoarea de inventar a mijlocului fix;

G_u = gradul de uzură a mijlocului fix estimat peste orizontul de timp propus.

5.2. Ipotezele generale de lucru

Determinarea costurilor proiectului de creare a PI au fost efectuate în baza următoarelor **ipoteze de bază**:

1. **Ratele inflației** pentru perioadele viitoare pot fi estimate în baza evoluției pentru perioadele precedente sau pot fi folosite din sursele oficiale de prognoză. În continuare se pot folosi două abordări privind inflația. Prima este aplicarea ratei inflației separat la toate articolele de costuri și venituri. A doua abordare constă în proiecția costurilor și veniturilor în prețuri constante. Ipoteza este că indiferent de rata viitoare a inflației, influența o să fie proporțională atât asupra costurilor, cât și asupra veniturilor. În construcția modelelor vom aplica varianta a doua de determinare a prețurilor și tarifelor.
2. **Rata de actualizare.** Rata standard de actualizare luată în calcul în analiza financiară este de $r = 5\%$ (conform recomandărilor Comisiei Europene).
3. **Valuta proiectului.** Toate previziunile proiectului sunt calculate în lei constanți (cursul de schimb valutar în proiect al 1 Euro = 16,1775 lei; 1 dolar SUA = 11,7997 lei).
4. **Durata de viață estimată a proiectului** este egală cu termenul de acordare a titlului de Parc Industrial (30 de ani).
5. Deoarece durata de exploatare a tehnicii de calcul este mai mare decât durata proiectului am stabilit **înlocuirea acestui grup de active** înainte de sfârșitul proiectului.
6. **Ipoteza cazului cel mai defavorabil.** Am presupus că închirierea terenurilor și halelor Rezidenților la nivel de 100% va fi atinsă în anul 2018, începând cu anul al șaptelea de proiect. Toate costurile au fost calculate la nivel maxim, iar veniturile la nivel minim.

5.3. Modelul de bază a Comparatorului Sectorului Public

Modelul de bază CSP reprezintă costul integral al proiectului de creare a PI Hâncești, folosind pentru realizarea proiectului metodele tradiționale de achiziții publice. Modelul de bază include costurile de capital, costurile pregătirii forței de muncă, costurile operaționale și veniturile proiectului.

5.3.1. Estimarea costurilor

În cadrul modelului CSP vom estima costurile capitale, costurile de înlocuire, costurile pregătirii forței de muncă și costurile operaționale ale PI organizat de APL prin Administratorul selectat.

Ipotezele estimărilor de cost. Pentru construirea modelului CSP am presupus următoarele ipoteze privind determinarea costurilor pentru crearea și administrarea PI:

1. Toate obiectele necesare vor fi construite, procurate prin procedurile de achiziționare a bunurilor și serviciilor de către sectorul public. Obiectele construite sau procurate sunt evaluate în baza celor mai recente costuri sau în baza recentelor oferte de la companiile de construcții.
2. Pe perioada derulării proiectului am prevăzut înlocuirea tehnicii de calcul și echipamentul clădirii administrative. Presupunem înlocuirea acestora la 10 ani.
3. Costurile operaționale includ cheltuielile de întreținere a obiectelor PI și cheltuielile de administrare.

Costurile proiectului PI Hâncești se constituie din:

- a) Costurile capitale,
- b) Costurile necesare pregătirii forței de muncă,
- c) Capitalul de lucru, și
- d) Costurile de înlocuire.

A. Costurile capitale ale proiectului constituie **36 757 mii lei** (vezi *Tabelul 17*). Investițiile în infrastructura internă și externă comună a PI vor fi realizate de către furnizorii municipali, Rezidenți și Administrator din surse ale APL și/sau APC, FNDR, granturi externe după cum urmează:

Tabelul 17. Sursele de finanțare ale costurilor capitale ale PI creat prin mecanisme tradiționale de achiziții publice

Categorii de costuri, surse de finanțare	Valoarea investițiilor, lei
Bugetul APL, bugetul de stat	3 231 704
Clădirea administrativă și echiparea	2 887 684
Tehnica de calcul, imprimante, etc.	214 600
Mobila încăperi	77 652
Cazangerie	51 768
Furnizori locali	1 473 344
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (energie electrică, apă, gaz, canalizare)	513 844
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (energie electrică, gaz)	959 500

Categorii de costuri, surse de finanțare	Valoarea investițiilor, lei
Granturi externe	27 278 200
Studiu de fezabilitate	100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum)	15 853 950
Hale de producere IA	11 324 250
FNDR	4 773 346
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	1 585 208
Utilități comune în interiorul PI (apă, canalizare, canalizare pluvială)	1 181 000
Amenajarea interioară	2 007 138
Total	36 756 594

Furnizorii municipali vor fi responsabili de:

- Construcția rețelei de presiune medie de gaze din exteriorul și interiorul Parcului va fi executată de către Î.M. "Rotalin Gaz Trading" S.R.L din sursele furnizorului.
- Furnizorul de energie electrică Societatea pe Acțiuni Î.C.S. "RED Union Fenosa" construiește linia de alimentare externă, substația și rețeaua de aprovizionare internă.
- „Apă – Canal Hâncești” construiește numai rețeaua externă de apă și canalizare.
- Rețeaua de telefonie va fi construită de furnizor „Moldtelecom” sau altul.

În responsabilitatea Rezidenților referitor la infrastructură și utilități vor fi următoarele:

- Racordarea la rețeaua de energie electrică a PI se va realiza de către Rezident pe baza unui proiect tehnic avizat la intrarea parcelei, distanța maximă 20 m față de frontul stradal al parcelei. Instalațiile din incinta parcelelor se vor racorda subteran la rețelele de distribuție. Puterea instalată (kW) va fi determinată în funcție de solicitare și mărimea suprafeței parcelei. Pentru puteri instalate mai mari sunt necesare investiții proprii realizate de către Rezidenți. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către furnizor numai după achitarea serviciului de branșare.
- Racordarea la rețeaua de gaze naturale din PI a Rezidenților se va realiza pe baza proiectelor tehnice avizate la intrarea parcelei, distanța maximă 20 m față de frontul stradal al parcelei. Instalarea punctului de racordare la presiune și contorul, execuția branșării pe seama Rezidentului.
- Branșarea tuturor construcțiilor la rețeaua de alimentare cu apă centralizată și la rețeaua de canalizare (menajere, tehnologice) este obligatorie. Racordarea la rețeaua centralizată de apă și canal se va realiza de către Rezident pe baza unui proiect tehnic avizat la intrarea Parcele, distanța maximă 20 m față de frontul stradal al Parcele. Rezidenții a căror parcele sunt amplasate în partea de vest a PI se vor racorda la rețeaua de canalizare în partea de vest a parcelei. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta Parcele Rezidentul are obligația să obțină Acordul de mediu. Execuția branșamentelor este pe seama Rezidentului.
- Asigurarea apei tehnologice se va putea face și prin forare și captare din stratul freatic (în incinta proprie), în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege. În situația în care prin natura activității desfășurate, este necesară o cantitate mai mare de apă de incendiu, decât cea asigurată prin rețeaua existentă, se va realiza rezervor suplimentar în incintă de către Rezident.
- În situația în care apele uzate evacuate, depășesc indicatorii de primire în stația de epurare, Rezidentul este obligat a se dota cu instalații de pre-epurare, în incinta proprie.

- Este obligatorie captarea și evacuarea în rețeaua pluvială, a apelor rezultate de pe toate suprafețele impermeabile (acoperișuri, circulații, platforme). Pentru captarea și evacuarea apelor pluviale Rezidentul va avea un proiect tehnic separat în care se vor indica măsurile întreprinse la lucrările de amenajare a parcelei de teren. Se interzice evacuarea apelor pluviale în subsolul terenului, precum și dirijarea scurgerii acestora în terenurile adiacente incintelor proprii.
- Racordarea la rețelele telefonice orășenești a Rezidenților sunt pe seama Rezidenților și se vor executa subteran.
- Pentru organizarea colectării selective a deșeurilor solide fiecare Rezident va încheia contract de servicii cu prestatorul local.
- Construcțiile realizate de rezidenți nu vor fi date în funcțiune, până când acestea nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze și telefonie.

Restul utilităților vor realizate din bani publici proveniți din bugetul de stat, bugetul local, Fondul Național de Dezvoltare Regională sau granturi din partea donatorilor.

B. Costurile de pregătire a forței de muncă au fost estimate la **1 845 mii lei**.

C. Capitalul de lucru constituie **1 737 mii lei**. Destinația capitalului de lucru este acoperirea deficitului de mijloace bănești în primii ani de activitate.

Tabelul 18. Repartizarea costurilor proiectului PI Hâncești, mii lei

Costuri	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Costuri capitale	1 051	28 597	3 711	3 397				36 757
Costuri de pregătire a forței de muncă			498	555	369	387	36	1 845
Capital de lucru	57	878	802					1 737
Costuri totale ale proiectului	1 108	29 476	5 010	3 952	369	387	36	40 338

D. Costurile de înlocuire constituie **214,6 mii lei** și reprezintă costul tehnicii de calcul, echipamentului clădirii administrative. Presupunem înlocuirea acestora odată la 10 ani.

Costurile de întreținere sunt suportate de Administrator și includ obiectele indicate mai jos în *Tabelul 19*. Baza de calcul pentru aceste costuri sunt costurile capitale.

Tabelul 19. Ipotezele costurilor de întreținere

Obiecte	Descriere ipoteze	Cota
Clădirea administrativă	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	0,8%
Halele Incubatorului de Afaceri	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	0,4%
Parcare auto	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	0,4%
Amenajare spații verzi, indicatoare	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	4%
Rețea iluminare	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	2%

Obiecte	Descriere ipoteze	Cota
Îngrădire	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	0,5%
Canalizare pluvială	Costuri de întreținere se determină în raport cu costurile capitale	1%

Costurile de administrare se constituie din salarizare personal, servicii comunale, procurare servicii, consumabile de birou, cheltuieli deplasare, dotarea OMVSD, taxe locale, impozit imobil, alte cheltuieli.

Tabelul 20. Ipotezele costurilor de administrare

Indicatori	Descriere ipoteze
Salarizarea personalului Administratorului	Lista personalului este prezentată în <i>Anexa 4</i> .
Contribuții sociale si medicale	26,5% din salarizarea calculată
Servicii comunale	
Gaz	Tarif 4903 lei/1000 m ³ , consum estimativ cazan termoficare 20 mii m ³ /an.
Energie electrică	Tarif 1,33 lei/kW. Consum estimativ clădire administrativă – 15 mii kW, iluminare stradală 81,76 mii kW, alte 4,8 mii kW. Consum iluminarea stradală = num. stâlpi x 365 zile x 10 ore x 0,04 kW
Apa si canalizare	Tarif apă 37 lei/m ³ , tarif canalizare 18 lei/m ³ , consum estimativ 800 m ³ . Consumul de apă pentru ospătărie este achitat de arendaș.
Evacuare deșeuri solide	Tarif 83 lei/m ³ , evacuare 80 m ³ /an
Procurare servicii	
Telefonie fixa, mobila, internet	Consum lunar 2 500 lei
Bancare	Tarif de încasare numerar 1% plus 2000 lei dispoziții de plată
Transport	25 000 lei/an
Asigurare	1,0% din valoarea rămasă (minus amortismentul)
Publicitate	80 000 lei/an
Cheltuieli de paza	Tarif 1,5 lei/lună pentru 1 m.p. suprafață
Consumabile de birou	10000 lei/an
Cheltuieli deplasare	40000 lei/an
Dotarea OMVSD	10000 lei/an
Taxe locale	20 lei per angajat pe trimestru
Impozit imobil	0,1% din valoarea reziduală a clădirilor
Alte cheltuieli neprevăzute	5% din total cheltuieli

Costurile anuale de întreținere a obiectelor PI aflate în folosința Administratorului le-am estimat la 85,5 mii lei. Costul total de administrare și întreținere a PI în 2014 constituie 1 699 mii lei. Ponderea cea mai semnificativă în această categorie de costuri o deține salarizarea personalului. Structura personalului Administratorului, precum și cheltuielile salariale sunt prezentate în *Anexa 4*.

Tabelul 21. Costurile de întreținere și administrare, lei

Articole	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Costuri de întreținere			76 959	85 520	85 520	85 520	85 520
Salarizarea cu contribuții	41 952	804 257	804 257	804 257	804 257	804 257	804 257
Arenda spațiu birou							
Servicii (gaz, energie electrică, apă, canal, evacuare deșeuri)		3 320	283 695	283 695	283 695	283 695	283 695
Servicii (comunicații, bancare, transport, asigurări, publicitate)	2 108	8 558	303 167	300 160	297 214	249 360	238 427
Consumabile de birou			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Cheltuieli deplasare	10 000	20 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Dotarea OMVSD			5 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Taxe locale	60	240	800	800	800	800	800
Impozit imobil			2 888	2 830	2 773	1 851	1 640
Redevența ¹³ de la locațiune hale IA				85 050	269 325	666 225	609 525
Alte cheltuieli	2 706	41 819	76 338	76 863	76 713	74 274	73 717
Total costuri de întreținere și administrare	56 826	878 194	1 603 104	1 699 175	1 880 297	2 225 982	2 157 581

Detaliat costurile de întreținere și administrare sunt prezentate în *Anexa 5*.

5.3.2. Estimarea veniturilor

Veniturile Proiectului coincid cu veniturile Administratorului. Acestea se compun din venituri din arendă terenuri și locațiune hale de producere, venituri din servicii administrative și venituri din serviciile de consultanță. Deoarece tarifele cu care se operează în cazul Rezidenților IA sunt mai reduse, diferențele apărute între acestea și cheltuielile aferente vor fi acoperite din contul Programelor de incubare identificate sau APL.

Tabelul 22. Ipotezele veniturilor din locațiune și veniturilor din servicii

Categorie venit	Descriere ipoteze
1. Arenda terenuri Rezidenți	Suprafața terenurilor arendate Rezidenților este de 4.86 ha, suprafața medie ce-i revine unui Rezident fiind de 4 860 mp. Tariful aplicat - 0,19 lei/m.p/an. Bonitatea terenului este de 65 grade; prețul de arendă a unui grad ha 19 873,34 lei; coeficientul zonal aplicat - 0,5%, coeficientul de micșorare a tarifelor stabilite - 0,3%.
	Coeficientul de ocupare a subzonei de producere a Rezidenților a fost estimat în primul an la 30%, în anul doi 30%, în anul trei 20%, ș.a.m.d. Presupunem că din anul patru capacitatea maximă va fi îndeplinită.

¹³ Redevența este o plată achitată periodic la date fixe și sub formă de cotă pentru dreptul de a folosi proprietatea altuia în scopuri productive.

Redevența va fi achitată Primăriei Hâncești în proporție de 70% din veniturile obținute de la darea în locațiune a spațiilor de producere a IA, în cazul în care IA va fi construit din mijloace publice.

Categorie venit	Descriere ipoteze				
	Subzona de producere a Rezidenților	An 1	An 2	An 3	An 4
	Coeficientul de ocupare	30,0%	60,0%	80,0%	100,0%
	Numărul de Rezidenți	3	3	2	2
	Numărul de Rezidenți total	3	6	8	10
2. Locațiune încăperi administrative si comerciale	Suprafața încăperilor pentru arendă constituie 252 m.p., tariful – 680 lei/m.p. anual.				
3. Locațiune hale ale IA	Cota terenului ocupat de IA - 10%, suprafața halelor IA – 0,54 ha. Taxa de pre-incubare – 216,00 lei (60% din plata anuală de arendă la hale), taxa de incubare – 270,00 lei (75%), taxa de postincubare – 324,00 lei (90%). Coeficientul de ocupare a terenului destinat IA a fost estimat în primul an la 30%, în anul doi 20%, în anul trei 30%, ș.a.m.d. Presupunem că din anul patru subzona IA, va fi ocupată la capacitatea sa maximă.				
	Subzona IA	An 1	An 2	An 3	An 4
	Coeficientul de ocupare	30%	50%	80%	100%
	Numărul de Rezidenți	3	2	3	2
	Numărul de Rezidenți total	3	5	8	10
4. Plăți și taxe unice achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident al Parcului Industrial și pentru înregistrare în calitate de Rezident	Plăți pentru participarea la concurs – 400 lei/participant; Înregistrarea dreptului de Rezident – 20 lei/m.p, înregistrarea dreptului de Rezident în IA – 10 lei/m.p (din suprafața terenului)				
5. Plata de administrare anuală	40,00 lei/m.p. anual pentru Rezidenții PI și 20,00 lei/m.p. anual pentru Rezidenții IA				

Veniturile din prestarea serviciilor de consultanță. Serviciile de consultanță sunt prestate de angajații Serviciului dezvoltare a IA și PI și Serviciului Audit și Contabilitate. Serviciile vor asigura următoarele categorii de servicii Rezidenților PI, inclusiv întreprinderilor mici și mijlocii din IA:

- Servicii Planificare și Dezvoltare afaceri;
- Servicii Elaborare Proiecte;
- Servicii Marketing și Recrutare personal;
- Servicii Management și Transfer cunoștințe;
- Servicii Audit și Contabilitate.

Întreprinderilor din cadrul IA li se va oferi asistență în dezvoltarea ideii de afaceri, elaborarea planurilor de afaceri, planurilor de marketing, studiilor de fezabilitate, identificarea surselor și metodelor de finanțare,

asistență la procurarea echipamentului, asistență la lansarea activității de producere, asistență la rafinarea și implementarea planurilor, construirea echipei, ținerea evidenței contabile.

Rezidenților li se vor oferi în chirie o sală de protocol și una de conferințe.

Tabelul 23. Tarifele serviciilor de consultanță și chiriei sălilor de conferințe și protocol

Tipul serviciilor de consultanță	Tarif mediu, euro/unitate	Tarif mediu, lei/unitate	Cererea estimativă din 2014 (frecvența)
Servicii Planificare și dezvoltare afaceri	600	9,707	5
Servicii Elaborare Proiecte	1200	19,413	3
Servicii Marketing și recrutare personal	900	14,560	3
Servicii Management și transfer cunoștințe	600	9,707	4
Servicii Audit și Contabilitate	400	6,471	8
Închirierea sălilor protocol și conferințe		84 lei/zi (6h)	120

Venitul maximal de la prestarea serviciilor de consultanță și închirierea sălilor în condițiile ocupării descrise mai sus sunt estimate la 350,7 mii lei.

Tabelul 24. Estimarea veniturilor, lei

Categorii venit	2013	2014	2015	2035	2041
Arenda terenuri Rezidenți	2 770	5 540	7 387	9 234	9 234
Locațiune hale Rezidenți cu terenuri aferente					
Locațiune încăperi administrative si comerciale		102 816	137 088	171 360	171 360
Locațiune hale IA		113 708	359 613	889 326	813 726
Plăți și taxe achitate pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident	294 000	312 600	208 400	12 400	18 600
Plata de administrare	583 200	1 198 800	1 609 200	2 052 000	2 052 000
Servicii de consultanță	147 402	217 961	283 573	350 710	350 710
Recuperare plăți pentru investiții în drumul de acces ¹⁴		85 050	269 325	666 225	609 525
Venituri de la recuperarea pierderilor din scutirile de plăți administrative a Rezidenților IA ¹⁵		32 400	54 000	108 000	108 000

¹⁴ Se va efectua în limitele posibile, în cazul dat prin transferarea de către Primărie a redevențelor primite de la exploatarea IA (creat din surse externe)

¹⁵ Plățile de administrare se presupun pentru Rezidenții IA la $\frac{1}{2}$ din plățile Rezidenților PI, taxele de chirie a încăperilor de producere IA sunt oferite la fel cu reduceri de preț. Diferențele de preț vor fi acoperite din contul Programelor de incubare identificate.

¹⁶ Serviciile de consultanță și serviciile administrative oferite Rezidenților IA sunt la prețuri reduse. Diferența de preț va fi acoperită din contul Programelor de incubare identificate. Administratorul va duce o evidența serviciilor acordate Rezidenților IA.

Categorii venit	2013	2014	2015	2035	2041
Venituri de la recuperarea pierderilor din scutirile de la serviciile IA ¹⁶		33 164	46 106	87 359	87 359
Total venituri	1 027 372	2 102 039	2 974 692	4 346 613	4 220 513

5.3.3. Rezultatele modelului de bază CSP

Calculul costurilor modelului de bază CSP se efectuează conform formulei:

$$\text{Baza CSP} = \text{Costuri} - \text{Venituri}$$

Tabelul 25. Costurile și veniturile proiectului conform modelului de bază CSP, mii lei

Categorii costuri și venituri	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Costuri capitale	1 051	28 597	3 711	3 397			
Pregătirea a forței de muncă			498	555	369		
Capital de lucru	57	878	802				
Costuri de întreținere și administrare	57	878	1 614	1 710	1 891	2 233	2 164
Venituri			1 027	2 102	2 975	4 347	4 221
Costuri-venit	1 165	30 354	5 099	3 006	-1 084	-2 113	-2 057

Pentru determinarea VAN a proiectului creării PI am calculat valoarea reziduală pentru bunurile cu o durată de viață mai lungă decât durata proiectului. Am stabilit o durată de funcționare utilă a clădirii administrative de 50 de ani și a halelor IA de 40 de ani. Astfel valoarea reziduală estimativă a obiectelor la sfârșitul anului 2041 va fi de 3 477 677 lei.

Valoarea actualizată a costului proiectului¹⁷ are valoare pozitivă,

VAN (model CSP) = 10 910 013,

ceea ce se apreciază negativ, indicând asupra unei valori actualizate a investiției de – 10,9 mln lei.

Analiza fluxului de numerar cumulat, pe perioada prognozată până în anul 2041, relevă că sustenabilitatea financiară a proiectului în varianta când acesta e organizat prin metoda achizițiilor publice a APL nu este verificată, deci investiția va fi recuperată pe orizontul de timp luat în calcul. Totodată, proiectul înregistrează o rată de rentabilitate de **RIR = 2,4%** și un raport beneficii-cost **R_{b/c} = 0,85**, demonstrând astfel că beneficiile financiare ale proiectului pe durata acestuia sunt cu 15% mai mici comparativ cu costurile și cheltuielile proiectului.

Valoarea actuală netă a modelului **CSP** ne prezintă costul proiectului în varianta când acesta e organizat prin metoda achizițiilor publice a APL, fără estimarea riscurilor.

¹⁷ CSP (Comparatorului Sectorului Public) = Costuri – Venituri

5.3.4. Modelul CSP ajustat cu riscuri

Modelul Comparatorului Sectorului Public ajustat cu riscuri constă din modelul de bază CSP, plus modelul de evaluare a costurilor pentru toate riscurile asociate proiectului creării Parcului Industrial. Este necesar să se facă aceste calcule pentru a determina care este costul total în cazul când Administrația Publică Locală organizează crearea PI pe cale tradițională - prin mecanismele de achiziții publice. În cele ce urmează vom evalua riscurile asociate proiectului în cauză.

Evaluarea riscurilor. *Riscul* este un eveniment incert, dar posibil să apară în procesul activității concrete, ale cărui efecte sunt păguboase și ireversibile (costuri suplimentare, micșorare de venituri și/sau profituri).

Sarcina constă în identificarea tuturor riscurilor și a modalităților de gestionare a acestora în vederea reducerii impactului lor. Acest proces este unul continuu pe toată durata de implementare a proiectului și în continuare pe toată durata derulării.

În procesul de evaluare a riscurilor am efectuat următorii **pași**:

- (i) Identificarea riscurilor relevante proiectului;
- (ii) Determinarea consecințelor materiale a riscurilor (în caz dacă este posibil de materializat);
- (iii) Stabilirea modalității de reducere a probabilității apariției și impactului riscurilor și
- (iv) Alocarea responsabilității riscului altor entități sau unei terțe părți.

Pentru a asigura un management eficace pentru fiecare risc de nivel ridicat care a fost identificat se va crea un plan de atenuare. Există cinci răspunsuri majore la risc: acceptarea, monitorizarea, evitarea, transferarea și reducerea.

Descrierea detaliată a riscurilor este prezentată în matricea riscurilor în *Anexa 6*. Fiecare risc a fost caracterizat prin impact și probabilitatea apariției. Impactul riscului poate fi extrem de mic, mic, mediu, mare și extrem de mare¹⁸. Probabilitatea apariției are următoarele variante: extrem de mică, foarte mică, mică, medie, mare și extrem de mare¹⁹.

Pentru o ierarhizare mai exactă a riscurilor se poate utiliza următoarea matrice:

¹⁸ Se notează cu 1 impactul cel mai scăzut și cu 10 impactul maxim. Vom califica impactul în dependență de notificare cu calificativele: extrem de mic (1-2), mic (3-4), mediu (5-6), mare (7-8) și extrem de mare (9-10)

¹⁹ Se notează cu 1 probabilitatea cea mai scăzută și cu 10 probabilitatea maximă. Vom califica probabilitatea în dependență de notificare - foarte mică (1-2), mică (3-4), medie (5-6), mare (7-8) și foarte mare (9-10)

Probabilitate	Impact					
		extrem de mic	mic	mediu	mare	extrem de mare
	foarte mică	1-4	3-8	5-12	7-16	9-20
	mică	3-8	9-16	15-24	21-32	27-40
	medie	5-12	15-24	25-36	35-48	45-60
	mare	7-16	21-32	35-48	49-64	63-80
	foarte mare	9-20	27-40	45-60	63-80	81-100
	Categorie risc	I	II	III	IV	

Matricea poate fi folosită în stabilirea strategiei de management astfel:

- Riscurile din prima categorie (probabilitatea sau impactul sunt foarte sau extrem de mici / ambele sunt mici sau cel mult unul mediu) pot fi acoperite relativ ușor. Pentru acest tip se recomandă **tehnici de reținere a riscului**;
- Pentru riscurile din a doua categorie este recomandată tehnicile de **diminuare, asigurare și transfer**, deoarece materializarea lor ar avea un impact foarte puternic asupra proiectului;
- Pentru riscurile din a treia categorie (probabilitate foarte mare, impact mediu sau mare / impact extrem de mare, probabilitate medie sau mare) se impun a fi aplicate **tehnici de control al riscului**, în scopul reducerii frecvenței de producere. Tehnicile de control vor fi combinate cu **tehnici de transfer/reținere**;
- Riscurile din ultima categorie (probabilitate mare și foarte mare cu impact extrem și probabilitate foarte mare cu impact mare și extrem de mare) trebuie **evitate și eliminate**.

Ipotezele riscurilor au fost determinate în baza expertizei echipei de proiect.

Tabelul 26. Riscuri și ipoteze

Categorie risc	Denumire risc	Ipoteze		
		Impact	Consecințele riscului, %	Probabilitatea apariției
Amplasare	Riscul de amplasare	Mic	7,5%	7,5%
Proiectarea și construcție	Riscul proiectării	Mic	7,5%	7,5%
	Riscul creșterii costurilor investiționale	Mic	7,5%	7,5%
Financiare	Riscul insolvabilității	Mare	15,0%	2,5%
	Riscul co-finanțării externe indisponibile	Mare	15,0%	7,5%
Operaționale și mentinere	Riscul intrărilor operaționale	Mediu	12,5%	12,5%
	Riscuri de întreținere	Mediu	12,5%	12,5%
Piață sau cerere	Riscuri comerciale	Mare	15,0%	12,5%
Legale și regulatorii	Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	Mediu	12,5%	12,5%
Force majore	Riscuri force majore	Mare	15,0%	2,5%

Bază de calcul pentru determinarea valorilor riscurilor sunt valorile inițiale CSP: costurile de proiectare, costurile de construcție, costurile operaționale și de întreținere, costurile administrării, veniturile anticipate.

Valoarea riscurilor. Consecința valorică (în bani) a riscului este produsul dintre consecință procentuală și valoarea de bază (inițială CSP) a riscului. Valoarea riscului se calculează prin produsul dintre consecințele scenariilor și probabilitatea apariției acestora. Abordarea evaluării riscurilor proiectului s-a determinat în funcție de frecvență (probabilitatea de producere a evenimentului) și impactul pe care îl poate avea asupra proiectului fenomenul vizat (severitatea consecințelor). În acest caz, evaluarea riscurilor este subiectivă și se bazează pe expertiza echipei de proiect. Evaluarea riscurilor pentru proiect este prezentată în *Anexa 7*.

Pentru modelul CSP am calculat valoarea actualizată netă a riscurilor, prezentată în *Anexa 8*.

Rezumatul rezultatelor Modelului CSP ajustat cu riscuri. Comparatorului Sectorului Public ajustat cu riscuri se determină conform următoarei formule:

$$\text{CSP ajustat cu riscuri} = \text{Modelul de bază CSP} + \text{Valoarea Riscurilor}$$

Valoarea actualizată a costului proiectului ajustat cu riscuri are valoare pozitivă, **VAN (model CSP) = 13 203 290, RIR = 1,8%, $R_{b/c} = 0,85$** . Valorile indicatorilor de performanță financiară ai proiectului ne arată că acesta nu este un proiect sustenabil.

Tabelul 27. Indicatorii de performanță ai proiectului realizat conform Modelului CSP

Indicatori	VAN	RIR	$R_{b/c}$
Modelul CSP de bază	10 910 013	2,4	0,85
Riscuri actualizate	2 296 227		
Modelul CSP ajustat cu riscuri	13 203 290	1,8	0,85

Pentru a compara aceste valori cu cazul în care APL ar constitui un parteneriat public-privat vom construi modelul de referință a Parteneriatului Public - Privat (PPP).

5.4. Modelul de referință a Parteneriatului Public – Privat

Proiectul Parcului Industrial Hâncești poate fi implementat deopotrivă de către administrația publică (sau APL cu autoritățile centrale), cât și printr-un parteneriat public privat. În al doilea caz, APL va iniția un parteneriat public-privat cu un partener cu experiență în domeniu pentru realizarea proiectului. Administrația locală solicită de la partenerul privat o cofinanțare pentru a construi unele obiecte ale PI. În cadrul proiectului APL va oferi în folosință teren pentru amplasarea Parcului, va facilita procesul de obținere a tuturor autorizațiilor, avizelor de construcție, va solicita susținere financiară pentru crearea infrastructurii și utilităților comune din surse externe. Totodată, vom cerceta fezabilitatea financiară a proiectului în cazul creării PI Hâncești pe principii de parteneriat public-privat, costul infrastructurii tehnice și de producție a parcului industrial fiind suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Întreprinderii administratoare pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani).

5.4.1. Opțiunile de realizare a proiectului prin PPP

Terenul PI este divizat în trei zone: zona administrativă, zona parcelor spre locație Rezidenților și zona ocupată de infrastructură (drumuri, rețele ingineresti, etc.).

Tabelul 28. Structura terenului Parcului Industrial Hâncești

Destinație	Suprafața, ha	Cota, %	Suprafața ocupată de clădiri și construcții, ha	Cota din teren, %
Zona administrativă	0,25	4%	0,07	28%
Zona Rezidenților	5,4	90%	3,25	60%
Terenuri ocupate infrastructură	0,35	6%	0,35	100%
Total	6	100%	3,67	61%

Zona administrativă va putea dispune de clădire administrativă cu anexă pentru amplasarea centralei termice, parcare auto, spații verzi, platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor din zonă, panou cu schema Parcului, indicatoare.

Clădirea administrativă²⁰ dispune de:

- ☒ o sală de conferință și una de protocol;
- ☒ spațiu alimentație publică;
- ☒ 5 spații de birouri și 2 spații servicii suport mobilate de închiriat în suprafața totală de cca. 122 mp;
- ☒ spațiu pentru servicii bancare, asistență medicală primară;
- ☒ spații destinate Administratorului și serviciilor acestuia să asigure serviciile suport necesare activității PI.

Detaliat destinațiile încăperilor clădirii administrative sunt prezentate în *Anexa 9*.

Lista serviciilor oferite în cadrul PI:

Categoria A:

1. Servicii incluse în plata de administrare a PI:

- Recepție, info-Point;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor Rezidenților;
- Includerea locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a PI;
- Consultare și informare în problemele legate de activitatea PI în relații cu exteriorul;
- Facilitarea legăturii cu Camerele de Industrie și Comerț;
- Facilitarea organizării procedurii de vămuire la domiciliu;

²⁰ Va fi construită doar în cazul opțiunilor 1 și 2

- Întreținere spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- Parcare cu 20 de locuri;
- Acces la rețeaua de utilități a Parcului: apă, canal, gaz, energie electrică, telefon;
- Înregistrarea consumurilor de apă, gaz, energie electrică și facturarea acestora.

2. *Servicii și facilități asigurate de Administrator contra cost direct:*

- Organizare evenimente;
- Închiriere săli de conferință și protocol;
- Închiriere birouri și spații servicii suport;
- Servicii de consultanță prestate de Serviciul dezvoltare IA și PI și Serviciul Audit și Contabilitate;
- Inițiative speciale²¹:
 - Servicii suport pentru transfer tehnologic, recrutare personal;
 - Consultanță pentru achiziții locale;
 - Înființare cabinet medical, medicină a muncii.

Categoria B:

Servicii preconizate a fi asigurate de către firme prestatoare²²:

- Servicii de racordare și exploatare a utilităților infrastructurii (apă și canalizare, gaz, energie electrică, telefonie, salubritate);
- Servicii de proiectare și construcții;
- Consultanță specializată: intermediari, promovare-marketing, training;
- Curierat, poștă, asistență medicală;
- Servicii bancare;
- Servicii de alimentație publică;
- Alte servicii pentru care va exista un număr semnificativ de solicitări din partea Rezidenților.

Infrastructura tehnică și utilitățile comune a PI vor dispune de următoarele posibilități:

- ✓ alimentarea cu energie electrică la capacitate de 2 000 kVA;
- ✓ alimentarea cu gaz natural la capacitate de 100 m³/h;
- ✓ alimentarea cu apă potabilă la capacitatea de 31 m³/h;

²¹ Serviciile se vor particulariza pe nevoile specifice ale Rezidenților

²² Serviciile vor fi disponibile în funcție de cererile existente din partea Rezidenților

- ✓ deversarea apelor uzate în rețeaua de canalizare – 29 m³/h.

Descrierea detaliată a infrastructurii tehnice, utilităților comune, amenajării terenului din exteriorul și interiorul PI sunt prezentate în capitolul 3.

Zona Rezidenților este formată din: (i) *subzona locațiune hale pentru Rezidenții IA* și (ii) *subzona arendă parcele de teren* pe care Rezidentul PI din surse proprii își construiește spațiile necesare.

În funcție de configurația zonei Rezidenților și finanțarea infrastructurii aferente acestora, vom analiza în continuare trei opțiuni:

Opțiunea 1. Subzona locațiune hale ale IA ocupă 10% din terenul zonei Rezidenților. Construcția halelor IA se presupune a fi efectuată din granturi externe, iar drumul de acces al terenului PI Hâncești este finanțat de către partenerul privat. Subzona parcele de teren pentru Rezidenții PI este de 90%. Întrucât acest drum va fi unul de utilitate publică și construcția acestuia este prevăzută în Planul Urbanistic General al orașului Hâncești, administrația publică locală va trebui să-i recupereze partenerului privat investițiile aferente drumului. Ca sursă a acestor plăți anuale către partenerul privat ar putea servi redevența în mărime de 75% din veniturile partenerului privat aferente locațiunii halelor IA pe care acesta din urmă o va achita APL Hâncești.

Tabelul 29. Structura Parcului Industrial, opțiunea 1

Indicatori	Subzona locațiune hale IA	Subzona parcele de teren pentru Rezidenții PI	Total
Cotă din zona Rezidenți	10%	90%	100%
Suprafața terenului, ha	0,54	4,86	5,40
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	3500	29000	32500
Suprafața minimă per Rezident, ha	0,05	0,49	
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	350	2900	
Numărul maxim de Rezidenți	10	10	20
Numărul de angajați	90	730	820

Opțiunea 2. Zona Rezidenților are aceeași configurație ca și în cazul opțiunii 1, numai că în acest caz halele IA sunt finanțate de către partenerul privat, iar drumul de acces este construit din contul granturilor externe atrase. Din cadrul programului de incubare identificat încă la etapa creării IA, partenerului privat îi vor fi recuperate pierderile înregistrate pe seama scutirilor oferite Rezidenților IA (tarife la locațiune hale și servicii de consultanță, plăți de administrare mai reduse (vezi Tabelul 22).

Opțiunea 3. Zona Rezidenților este constituită doar din parcelele de teren ce vor fi oferite în arendă Rezidenților PI (vezi Tabelul 30).

Tabelul 30. Structura Parcului Industrial, opțiunea 3

Indicatori	Subzona arendă parcele de teren de către Rezidenții PI
Cotă din zona rezidenți	100%

Indicatori	Subzona arendă parcele de teren de către Rezidenții PI
Suprafața terenului, ha	5,40
Suprafața destinată construcțiilor, m.p.	32500
Suprafața minimă per Rezident, ha	0,54
Suprafața minimă destinată construcțiilor per Rezident, m.p.	3250
Numărul maxim de întreprinderi - rezidenți	10
Numărul de angajați	810

În toate cele trei opțiuni este admisă arenda unor suprafețe de teren mai mari decât cele stabilite minimal Rezidenților, prin arenda mai multor parcele alăturate.

5.4.2. Tipul și structura de proiect PPP

Soluția de realizare a parteneriatului public-privat în cadrul proiectului de crearea a PI în orașul Hâncești constă în autorizarea de către Consiliul orașenesc a unui partener privat, selectat prin concurs în condițiile *Legii cu privire la parteneriatul public-privat nr. 179-XVI din 10.02.2008* pentru coordonarea și monitorizarea activităților de proiectare și de construcție a infrastructurii, utilităților comune, halelor IA, pentru proiectarea și construirea oficiului de administrare și halelor la cererea Rezidenților, pentru administrarea și întreținerea bunurilor PI, inclusiv și a celor primite în folosință. Conform *Legii cu privire la parcurile industriale* în cazul finanțării creării infrastructurii tehnice și de producere cu coparticiparea investitorului privat, funcțiile și atribuțiile de administrare a Parcului se exercita de către investitorul privat sau societatea comercială creată. Vom opta pentru exercitarea funcțiilor de administrarea de către investitorul privat.

Parteneriatul public-privat poate fi realizat prin modalitatea de **proiectare - construcție – operare - transferare** prin care partenerul privat pe aria sa de responsabilitate proiectează, construiește infrastructura tehnică și de producție și o operează în conformitate cu prevederile contractuale, iar la sfârșitul perioadei contractului partenerul privat în conformitate cu contractul va transmite partenerului public bunurile specificate în contract. La bunurile ce pot fi transmise APL la finalizarea contractului se pot atribui utilitățile comune, halele IA sau alte bunuri stipulate în contract. De asemenea este necesar de menționat că este posibilă o altă formă de **proiectare - construcție – transferare - operare** sau o combinație a acestora. În forma a doua obiectivele stipulate în contract se transmit în proprietate partenerului public imediat după punerea în funcțiune (darea în exploatare), iar partenerul public, la rândul său, transmite în folosință partenerului privat (întreprinderii administratoare) această infrastructură parțial²³ pentru a fi administrată în cadrul PI.

²³ După darea în exploatare a infrastructurii, utilităților comune, halelor IA, unele bunuri după caz vor fi transmise întreprinderilor în gestiunea cărora se află serviciile (întreprinderilor „Rotalin Gaz Trading” SA, „Apă-Canal Hâncești” SA, „RED Union Fenosa” SA). Utilitățile comune vor fi transmise până la branșamentul Rezidenților și Administratorului, cu excepția rețelei de canalizare care va fi transmisă de la linia de delimitare a terenurilor Rezidenților și Administratorului împreună cu stația de pompare.

Formula juridică a colaborării între sectorul public și cel privat este **contractul de parteneriat public-privat**. Termenul contractului PPP va fi egal cu perioada de activitate acordată Parcului Industrial de **30 ani**.

Partenerul public este responsabil de (a) alocarea terenului, (b) obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și altor acte permissive prevăzute de lege necesare creării PI, (c) transmiterea activelor proprietate publică în folosință Administratorului pentru crearea și dezvoltarea PI cu titlu gratuit, (d) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, (e) susținerea proiectelor prezentate finanțatorilor pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, creării obiectelor IA de către Administrator.

Partenerul privat în cadrul acestui proiect își asumă coordonarea proceselor de proiectare, construcție, dare în exploatare, urmărește transmiterea obiectelor finalizate partenerului public, primește obiectele în folosință, construiește obiectele asumate din surse proprii, administrează și întreține activitatea PI.

5.4.3. Mecanismul de plăți

Partenerul privat își recuperează investiția și își acoperă costurile de întreținere și de administrare, precum și obține un profit rezonabil din administrarea și prestarea serviciilor în PI.

În cazul opțiunilor 1 și 2, Administratorul PI asigură tarife mai reduse la serviciile PI pentru Rezidenții IA (servicii de consultanță, plata de administrare), aceștia îi vor fi recuperate pierderile înregistrate din oferirea acestor facilități Rezidenților IA din contul Programului de incubare identificat anterior sau al APL Hâncești.

Totodată, în cazul opțiunii 1 când Administratorul construiește drumul de acces la Parc (980m) și primește în gestiune IA construit din granturi externe, administrația publică locală va trebui să-i recupereze partenerului privat investițiile aferente drumului. Ca sursă a acestor plăți anuale către partenerul privat ar putea servi redevența în mărime de 75% din veniturile partenerului privat aferente locațiunii halelor IA pe care acesta din urmă o va achita APL Hâncești.

Principalele surse de venituri ale Administratorului sunt indicate în *Tabelul 31*.

Tabelul 31. Sursele de venituri ale Administratorului PI

Categoriile de venituri	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3
Venituri de la darea în arendă a terenurilor	+	+	+
Venituri de la darea în locațiune a halelor IA	+	+	-
Venituri de la darea în locațiune a încăperilor administrative și comerciale	+	+	-
Plăți și taxe unice achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident al Parcului Industrial și pentru înregistrare în calitate de Rezident	+	+	+
Venituri de la prestarea serviciilor de consultanță Rezidenților PI și IA	+	+	+
Venituri din încasarea plăților de administrare	+	+	+
Venituri de la recuperarea pierderilor din scutirile de la serviciile de consultanță oferite Rezidenților IA	+	+	-

Venituri de la recuperarea pierderilor din scutirile de plăți locațiune hale Rezidenților IA	-	+	-
Venituri de la recuperarea pierderilor din scutirile de la plăți administrative oferite Rezidenților IA	+	+	-
Recuperare plăți pentru investiții în drumul de acces	+	-	-
Venituri din activitatea de întreprinzător ²⁴	+	+	+

5.4.4. Estimarea costurilor

Categoriile de costuri în modelul de referință PPP sunt aceleași ca și în cazul modelului de bază CSP și anume costurile capitale, costurile de pregătire a forței de muncă, capitalul de lucru, costurile de înlocuire, costurile de întreținere și costurile de administrare. Excepție fac doar costurile lucrărilor de nivelare a suprafețelor pe care vor activa Rezidenții, acestea vor fi suportate de fiecare Rezident în parte și nu sunt incluse în calculele modelului de referință PPP. Diferența reală a costurilor este așteptată să vină din partea potențialilor parteneri privați prin ofertele propuse.

Ipotezele estimărilor de cost sunt aceleași ca și în cazul modelului de bază CSP cu excepția gestionării proiectului dat de către un partener privat, selectat prin concurs printr-un contract PPP.

Costuri capitale. Conform opțiunilor definite mai sus costurile capitale ale proiectului prin PPP constituie 36 757 mii lei în cazul opțiunilor 1 și 2 și, respectiv, 21 772 mii lei în cazul opțiunii 3.

Tabelul 32. Costurile capitale ale proiectului pentru cele 3 opțiuni, mii lei

Categorii de costuri capitale	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3
Studiu de fezabilitate	100	100	100
Proiecte, studii, cereri de finanțare	1 585	1 585	1 395
Infrastructura tehnică și utilitățile comune din exteriorul PI			
Acces la rețeaua rutiera în exteriorul PI	15 854	15 854	15 854
Utilitățile comune în exteriorul PI	514	514	514
Infrastructura tehnică și utilitățile comune din interiorul PI			
Utilitățile comune din interiorul PI	2 141	2 141	2 141
Amenajarea interioară a PI	2 007	2 007	1 710
Clădirea administrativă, echipament și mobilă	3 232	3 232	59
Hale de producere IA	11 324	11 324	0
Total costuri capitale	36 757	36 757	21 772

²⁴ Veniturile pe care le poate obține Întreprinderea administratoare de pe urma desfășurării activității de întreprinzător nu vor fi luate în considerare în modelul de calcul.

Finanțarea proiectului de creare a PI Hâncești este partajată de partenerul privat, furnizorii locali de utilități, partenerii publici, precum și granturile externe. În cazul în care APL nu va reuși să atragă surse externe planificate, Administrația Publică va trebui să le acopere din resurse proprii. Contribuția acestora este prezentată în *Tabelul 33*.

Tabelul 33. Sursele de finanțare a proiectului PI pentru cele 3 opțiuni, mii lei

Categorii de costuri capitale	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3
Coparticiparea partenerului privat	22 182	17 652	2 964
Proiecte, studii, cereri de finanțare	1 585	1 585	1 395
Pregătire teren	330	330	330
Utilități comune în exteriorul PI (drum acces)	15 854		
Utilități comune în interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluvială)	1 181	1 181	1 181
Clădirea administrativă, echipament și mobilă	3 232	3 232	59
Hale de producere IA		11 324	
Subzona halelor Administratorului			
Furnizori locali	1 113	1 113	1 113
Utilitățile comune din exteriorul PI (electricitate, gaz)	153	153	153
Utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)	960	960	960
Granturi externe	12 082	16 611	16 314
Studiu de fezabilitate	100	100	100
Utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, apa, canalizare)	361	16 214	16 214
Pregătire teren IA	297	297	
Hale de producere IA	11 324		
FNDR	1 380	1 380	1 380
Utilități publice în interiorul PI			
Amenajarea interioară, fără pregătire teren	1 380	1 380	1 380
Total costuri capitale	36 757	36 757	21 772

Graficele detaliate de finanțare pentru fiecare opțiune sunt prezentate în *Anexele 10, 11 și 12*.

Costurile de înlocuire constituie **58,6 mii lei** și reprezintă costul tehnicii de calcul, echipamentului clădirii administrative. Presupunem înlocuirea acestora la 10 ani.

Capitalul de lucru constituie **1 736,57 mii lei**.

Costurile de pregătire a forței de muncă au fost estimate la **1 845 mii lei**.

Tabelul 34. Costurile investiționale ale proiectului PI Hâncești realizat prin contract PPP, mii lei

Categorii de costuri capitale	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3
Costuri capitale	36,757	36,757	21,772
Costuri pentru pregătirea forței de muncă	1,845	1,845	1,824
Capitalul de lucru	1,737	1,737	721
Total costuri	40,338	40,338	24,317

Costurile de întreținere și administrare în cazul opțiunii 1 ape modelului PPP sunt identice cu costurile de întreținere și administrare ale modelului CSP.

Cele mai mici costuri sunt înregistrate în cazul opțiunii 3, datorită lipsei clădirilor și halelor, numărului mic de personal. În cazul acestei opțiuni se presupune arendarea spațiilor pentru personalul Administratorului.

Costurile opțiunii 1 și 2 în variatele când Administratorul gestionează IA transmis în folosință și construit din surse proprii se deosebesc prin plățile redevenței.

Mici deosebiri între opțiuni se înregistrează datorită modificării bazei de calcul pentru impozitul imobiliar.

5.4.5. Estimarea veniturilor

Ipotezele veniturilor provenite din arendă terenuri, locațiune hale Rezidenților IA și veniturilor din servicii în modelul PPP sunt aceleași ca și în cazul modelului CSP. Schimbări au loc numai în baza de calcul. În cazul contractului PPP, veniturile Administratorului în cazul opțiunii 1 coincid cu veniturile Întreprinderii administratoare din modelul de bază CSP. Acestea sunt constituite din venituri arendă terenuri, venituri locațiune hale, venituri din serviciile de administrare și din serviciile de consultanță. După cum am menționat un venit realizat în cadrul contractului PPP este cel provenit de la recuperarea pierderilor de la serviciile prestate Rezidenților IA cu tarife reduse. Aceste venituri vor fi achitate din sursele unor programe de incubare clar definite sau de către APL Hâncești.

Veniturile proiectului realizat prin parteneriat PPP pentru opțiunile 2 și 3 se deosebesc de veniturile opțiunii 1 prin următoarele:

- veniturile din arenda terenurilor pentru opțiunea 3 cresc în comparație cu opțiunile 1 și 2 din cauza măririi suprafeței subzonei parcele de la 90% la 100%;
- veniturile din arenda halelor IA și încăperilor administrative și comerciale sunt omise pentru opțiunea 3;
- în cazul opțiunii 3 sunt diminuate veniturile obținute din plățile și taxele de achitate pentru participare la concursurile de obținere a dreptului de Rezident și pentru înregistrarea în calitate de Rezident;
- în cazul opțiunilor 1 și 2 sunt diminuate în comparație cu opțiunea 3 veniturile provenite din plata de administrare, acestea din cauza reducerilor pentru Rezidenții IA;
- veniturile din serviciile de consultață în cazul opțiunii 3 sunt omise, acestea sunt aceleași în cazul opțiunii 1 și 2;
- veniturile provenite de la recuperarea pierderilor de la serviciile prestate Rezidenților IA în cazul opțiunii 2 sunt mai mari. În cazul opțiunii 3 ele lipsesc;
- veniturile obținute din recuperarea plăților pentru investițiile în drumul de acces sunt proprii doar opțiunii 1.

Estimarea veniturilor în cazul opțiunilor 2 și 3 sunt prezentate în *Anexele 14 și 15*.

5.4.6. Rezultatele modelului de referință PPP

Calculul costului proiectului în baza modelului de referință PPP se efectuează conform formulei:

$$\text{Modelului de referință PPP} = \text{Costuri} - \text{Venituri}$$

Valoarea actuală netă a modelului de referință ne prezintă costul proiectului în varianta când acesta e organizat prin-un contract de parteneriat public-privat.

Tabelul 35. Indicatorii de performanță ai Modelului de referință PPP

Indicatori	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3	Valori reper
Valoarea actualizată netă (VAN)	10 910 013	7 640 033	452 999	<0
Rata internă de rentabilitate (RIR)	2,4%	3,2%	4,8%	>5%
Raportul Beneficiu/Cost ($R_{b/c}$)	0,85	0,89	1,01	>1

Rezultatele proiectului PI Hâncești în cazul în care acesta este realizat printr-un parteneriat public-privat, în mărimea plăților prognozate, arată că proiectul are un cost pozitiv și nu este sustenabil financiar nici într-o opțiune din cele analizate. Din punct de vedere financiar, proiectul are cele mai bune rezultate în cazul opțiunii 3 când zona Rezidenților este constituită doar din parcele de teren ce sunt date în arendă Rezidenților, înregistrând o rentabilitate a investiției de 4,8% și un raport beneficii/costuri de 1,01, ceea ce înseamnă că beneficiile actualizate ale proiectului vor depăși puțin costurile aferente acestora.

Proiectul devine sustenabil în cazul opțiunii 3 cu o mărire a plății de administrare la 41 lei/m.p.

5.4.7. Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri

Modelul de referință PPP nu include riscurile asociate proiectului creării PI. Vom construi modelul de referință PPP ajustat cu riscuri, care include modelul de referință PPP plus modelul de evaluare a costurilor riscurilor reținute asociate proiectului.

Riscurile asociate proiectului au fost determinate și evaluate în cazul modelului CSP. Conform clasificării riscurilor aceste se împart, după modul de control al lor, în riscuri reținute și riscuri transferabile. Alocarea riscului are loc părții care deține cel mai bine controlul riscului. Riscurile controlate de către Administrația Publică Locală și Primărie sunt riscuri reținute și sunt incluse automat în modelul de referință ajustat cu riscuri. Riscurile transferabile, care sunt completamente sub controlul partenerului privat nu sunt incluse în model de referință ajustat cu riscuri.

Tabelul 36. Alocarea riscurilor

Denumirea riscului	Riscuri transferabile	Riscuri reținute
Riscul de amplasare	0%	100%
Riscul proiectării	80%	20%
Riscul creșterii costurilor investiționale	100%	
Riscul insolvabilității	100%	
Riscul co-finanțării externe indisponibile	100%	
Riscul intrărilor operaționale	100%	
Riscuri de întreținere	100%	
Riscuri comerciale	90%	10%
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	51%	49%
Riscuri force majore	100%	

Evaluarea riscurilor reținute în cazul în care Administratorul finanțează investițiile în clădirea administrativă și drumul de acces la terenul PI este reflectată în tabelul de mai jos.

Tabelul 37. Riscuri reținute, calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 1, lei

Categorii de riscuri	2011	2012	2013	2014	2015	2035	2041
Riscul de amplasare	1 070	713					
Riscul proiectării	1 070	713					
Riscuri comerciale			1 926	3 941	5 578	8 150	7 913
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii		2	4 500	10 086	15 108	22 536	21 957
Total riscuri reținute	2 140	1 429	6 426	14 027	20 685	30 686	29 871
Valoarea actuală a riscurilor	377 881						

Calcularea riscurilor în cazul opțiunilor 2 și 3 sunt prezentate în *Anexele 15 și 16*.

Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri se determină conform următoarei formule:

$$\text{Model referință PPP ajustat cu riscuri} = \text{Model referință PPP} + \text{valoarea Riscurilor reținute}$$

Un proiect este considerat ca fiind sustenabil și totodată generând profit, atunci când valoarea prezentă a acestuia este negativă (adică costurile actualizate sunt mai mici decât veniturile actualizate), rata de rentabilitate este mai mare decât rata de actualizare considerată în calcule, iar raportul beneficiu-cost este supraunitar, indicând astfel beneficii superioare costurilor aferente acestora. În *Tabelul 38* sunt prezentați indicatorii de performanță ai proiectului creării Parcului Industrial Hâncești prin intermediul unui parteneriat public-privat.

Tabelul 38. Indicatorii de performanță ai Modelului de referință PPP ajustat cu riscuri

Indicatori	Opțiunea 1	Opțiunea 2	Opțiunea 3	Valori reper
VAN Modelul de referință PPP	10 910 013	7 640 033	452 999	
VAN Riscuri reținute	377 881	394 683	484 843	
VAN Modelul de referință PPP ajustat cu riscuri	11 161 002	8 034 716	937 842	<0
RIR	2,3%	3,1%	4,6%	>5%
R _{b/c}	0,852	0,889	1,007	>1

Concluzie. În cazul creării PI Hâncești pe principii de parteneriat public-privat, rezultatele financiare ale proiectului, luând în calcul riscurile aferente acestuia, demonstrează că proiectul are beneficii mai mari decât atunci când este realizat de către APL. Întrucât valoarea riscurilor reținute este mică, rezultatele financiare nu au suferit mari modificări, opțiunea 3 rămânând a fi cea care implică costuri mai mici și beneficii mai mari.

6. Prognoza economică și financiară a activității întreprinderii administratoare

Pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere a PI Hâncești presupunem coparticiparea investitorului privat la finanțarea proiectului prin parteneriat public-privat. APL va implica un partener privat cu experiență în domeniu selectat prin concurs, căruia îi va delega funcțiile și atribuțiile de administrare a PI. Proiectul dat va fi implementat printr-un contract de parteneriat public-privat. Partenerul privat va finanța în cazurile opțiunilor analizate: (a) lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și cererilor de finanțare, (b) va pregăti terenul pentru zona sa și terenurile ocupate de infrastructura comună, (c) va construi utilitățile comune în interiorul PI (apeduct, canalizare, canalizare pluvială), (d) va suporta cheltuielile de administrare. În cazul primelor două opțiuni propunem construirea clădirii administrative pentru Administrator, iar în a treia că aceasta va arenda spații pentru personal în oraș. În cazul primei opțiuni vom presupune o implicare mai mare a partenerului privat prin construirea drumului de acces extern (aceasta din lipsa la moment a surselor publice) și invers în cazul opțiunii trei o implicare a partenerului privat mai mică din punct de vedere financiar. Vom cerceta și opțiunile de construcție a halelor de producere destinate IA. În cazul primei opțiuni construirea halelor de producere a IA le vom presupune din surse externe atrase, în cazul opțiunii a doua din contul partenerului-privat.

În cadrul proiectului am presupus finanțarea de către APL sau a furnizorilor locali și regionali în exteriorul și interiorul PI a rețelelor de energie electrică și a conductei de gaz. Din surse externe în cazul opțiunilor se va solicita finanțarea construcția conductelor de apă și canalizarea externă, amenajarea internă a PI. Ultima din contul FNDR, partenerul privat fiind eligibil la finanțarea creării infrastructurii tehnice și de producere a PI.

Sarcinile Administratorului sunt descrise în capitolul „Organizarea și funcționarea PI”. Partenerul privat își recuperează investiția, își acoperă costurile de administrare și întreținere a obiectelor PI, precum și obține un profit rezonabil din venituri de la darea în arendă a terenurilor și locațiune a halelor, din încasarea plăților de administrare, din venituri de la prestarea serviciilor Rezidenților PI, din plăți și taxe achitate de participanții la concursuri și Rezidenți. De asemenea, Administratorului i se recuperează pierderile de la scutirile de plăți administrative și scutirile de servicii acordate Rezidenților IA din contul programelor de incubare sau de la APL.

Totodată, vom cerceta fezabilitatea financiară a proiectului în cazul creării PI Hâncești pe principii de parteneriat public-privat, costul infrastructurii tehnice și de producție a Parcului Industrial fiind suportat de investitorul privat, partenerul public participând în proiectul de creare a PI cu terenul ce va fi dat în folosință Administratorului pe perioada de activitate a Parcului Industrial (30 ani). În acest caz recuperarea investiției am presupus-o mărită în comparație cu cazul cofinanțării de partenerul privat prin majorarea plății de administrare.

O soluție de implicare a partenerilor am abordat-o în cazul primei opțiuni. Am presupus finanțarea construirii halelor IA din surse externe. Din chiriile încasate de Administrator, 75% le achităm sub formă de redevență Primăriei, ca această să ramburseze partenerului privat mijloacele investite pentru construirea drumului de acces, în cazul PI Hâncești drum public.

Avantajele contractului PPP pentru proiectul de creare a PI în orașul Hâncești sunt următoarele:

- sectorul privat se obligă: sectorul privat se obligă: (a) să coordoneze, să monitorizeze și să efectueze proiectarea și realizarea lucrărilor de construcție a infrastructurii tehnice și de producție a PI, (b) să urmărească transmiterea bunurilor²⁵ create în proprietate partenerului public imediat după finalizarea construcției, (c) să proiecteze și să construiască oficiul de administrare, (d) să administreze și să întrețină bunurile PI, inclusiv și a celor primite în folosință;
- partenerul privat participă la finanțarea proiectului;
- transferul riscurilor către partenerul privat;
- aduce inovațiile și eficiența managementului din sectorul privat și eficiența financiară;
- asigură îmbunătățirea calității de funcționare și întreținere a serviciilor.

Vom demonstra viabilitatea proiectului din punct de vedere financiar pentru partenerul privat. Am concluzionat că cea mai optimă variantă este realizarea proiectului prin contract PPP.

Pentru recuperarea investiției partenerului privat oferă servicii de arendă a terenurilor, locațiune a halelor de producere și spațiilor clădirii administrative, prestează servicii Rezidenților prin includerea în plata de administrare și contra cost direct.

Rezultatele analizei financiare pentru Întreprinderea Administrator sunt prezentate în *Tabelele 39-42*.

Tabelul 39. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 1, lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Costuri investiționale	951 125	21 065 737	165 000				
Capital de lucru	56 826	878 194	801 552				
Costuri de întreținere si administrare	56 826	878 194	1 603 104	1 699 175	1 880 297	2 248 979	2 157 581
Venituri			1 028 101	2 103 578	2 976 771	4 349 313	4 223 213
Fluxul de mijloace bănești	646 285	-27 046 011	-1 581 534	573 332	1 396 898	2 100 334	2 065 632
VAN	1 935 772						
RIR	5,6%						
R_{b/c}	1,03						

Tabelul 40. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 2, lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Costuri investiționale	951 125	9 741 487	3 562 275	3 397 275			
Capital de lucru	56 826	878 194	801 552				
Costuri de întreținere si administrare	56 826	878 194	1 603 104	1 614 125	1 610 972	1 582 754	1 548 056

²⁵ Utilitățile publice

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Venituri			1 028 101	2 094 128	2 852 346	3 928 788	3 871 988
Fluxul de mijloace bănești	646 285	-13 456 911	-5 658 264	-3 427 798	1 541 798	2 346 034	2 323 932
VAN	10 049 888						
RIR	8,9%						
R_{b/c}	1,22						

Tabelul 41. Valoarea actualizată a fluxurilor partenerului privat conform opțiunii 3, lei

Indicatori	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Costuri investiționale	836 893	1 962 529	165 000				
Capital de lucru	47 615	389 409	283 812				
Costuri de întreținere și administrare	47 615	389 409	567 624	576 966	576 798	575 329	573 630
Venituri			978 288	1 630 176	1 955 968	2 172 960	2 172 960
Fluxul de mijloace bănești	573 414	-3 138 543	81 734	1 327 752	1 550 192	1 597 631	1 599 330
VAN	18 181 568						
RIR	46,6%						
R_{b/c}	1,80						

Tabelul 42. Rezultatele analizei financiare

Indicatori	Valori reper	Contract PPP, opțiunea 1	Contract PPP, opțiunea 2	Contract PPP, opțiunea 3
VAN	> 0	1 935 772	10 049 888	18 181 568
RIR	> 5%	5,6%	8,9%	46,6%
R_{b/c}	> 1	1,03	1,22	1,80

Concluzie. În cazul tuturor opțiunilor, partenerul privat asigură costurile de întreținere și administrare. Acesta își recuperează investiția și își acoperă costurile de întreținere și de administrare, precum și obține un profit rezonabil din administrarea și prestarea serviciilor în PI. Din punct de vedere financiar, opțiunea 3 a proiectului prin contract PPP înregistrează indicatori mai buni, demonstrând autosustenabilitatea și implicit viabilitatea afacerii Administratorului. Considerăm că pentru viitorii Rezidenți numai în acest caz mărimea plăților de administrare este suportabilă și constituie 14,28 lei/m.p. pentru o rată internă de 5% sau 16,74 lei/m.p. pentru rată internă de 10%.

Dacă considerăm importantă finanțarea de către partenerul privat a construcție drumului de acces, atunci prioritatea poate fi dată opțiunii 1. Aceasta în condițiile unei plăți de administrare mărită în comparație cu cazul opțiunii 3, constituind 48,24 lei/m.p. pentru o rată internă de 5% sau 51,43 lei/m.p. pentru rată internă de 10%.

Tabelul 43. Mărimea plăților de administrare, lei/m.p. teren

Indicator	Valori reper	Contract PPP, opțiunea 1	Contract PPP, opțiunea 2	Contract PPP, opțiunea 3
Indicator Administrator	RIR 5%	38,48	32,7	14,28
	RIR 10%	51,43	42,0	16,74
Indicator proiect PPP	RIR 5%	48,24	45,24	40,60
Concluzie		51,43	45,24	40,60

În cazul când cerința față de rentabilitatea proiectului PI este primordială vedem că plățile de administrare sunt foarte mari. În acest caz unica soluție poate fi excluderea construcției drumului de acces din cadrul acestui proiect și includerea acestuia în alt proiect.

6.1. Analiza sensibilității întreprinderii administratoare

Analiza de sensibilitate evaluează impactului modificării unor variabile de intrare asupra rentabilității proiectului.

Metodologia abordată se bazează pe:

- **identificarea variabilelor critice**²⁶ ale parametrilor proiectului
- calcularea valorii așteptate a rentabilității întreprinderii administratoare
- **elaborează măsuri** în vederea **reducerii riscurilor proiectului**

Indicatorii luați în calcul pentru analiza sensibilității sunt:

- Rata internă de Rentabilitate (RIR);
- Valoarea actualizată netă (VAN).

În principiu, analiza constă în calcularea, pentru fiecare variabilă a următorilor indicatori:

- **Indicele de sensibilitate (IS)**, după formula:

$$IS = \frac{\frac{P_1 - P_0}{P_0}}{\frac{V_1 - V_0}{V_0}}$$

unde, P = parametrul studiat (VAN sau RIR), V = variabila, Indicele 1 = valori modificate, Indicele 0 = valori inițiale.

Indicele de sensibilitate este de fapt un coeficient de elasticitate care ne arată cu câte procente se modifică parametrul studiat în cazul modificării cu un procent a variabilei. Dacă acest indice este mai mare decât 1, respectiva variabilă este purtătoare de risc.

²⁶ Variabilele critice sunt considerate acei parametri pentru care o variație de 1% provoacă creșterea cu 1% a ratei interne de rentabilitate sau cu 5% a valorii actuale nete

- **Indicele critic (switching value) – SV.** Acest indice ne arată cu cât ar trebui să se modifice o variabilă pentru ca VAN-ul să ia valoarea 0 (altfel spus pentru ca proiectul să devină neviabil).

O valoare mică a SV pentru o variabilă dată ne indică un risc legat de acea variabilă: o abatere mică de la valoarea medie pune în pericol rentabilitatea investiției. Cu cât indicele critic este mai mare cu atât riscurile sunt mai reduse.

Identificarea variabilelor critice

Pentru analiza de față s-a luat în considerare următoarele variabile:

- Gradul de ocupare a terenurilor și spațiilor din zona rezidenților
- Mărimea tarifului de locațiune și de administrare
- Volumul investiției
- Veniturile din serviciile de consultanță
- Costurile de întreținere și de administrare.

Formularea ipotezelor privind abaterile variabilelor de intrare de la valorile probabile

Pentru fiecare din aceste variabile a fost considerată ipoteza unei abateri rezonabile de la valoarea medie stabilită în secțiunile anterioare (analiza financiară), abateri exprimate procentual:

- Pentru **Gradul de ocupare a terenurilor și a halelor din zona rezidenților**, s-a estimat o **scădere cu 10%, 20% și 30%** față de rata de ocupare estimată;
- Pentru **Tariful de locațiune și administrare**, s-a estimat o **scădere cu 5%, 10% și 15%** față de valoarea prognozată;
- Pentru **Volumul investiției**, s-a estimat o **creștere cu 10%, 20% și 30%** față de nivelul prognozat în Bugetul investiției;
- Pentru **Veniturile din serviciile de consultanță**, s-a estimat o **scădere cu 20% și 40%**, ca urmare a dezinteresului pentru o parte din serviciile de dezvoltare oferite de IA și PI, față de valoarea prognozată de 100%;
- Pentru **Costurile de întreținere și de administrare**, s-a estimat o **creștere cu 10% și 20%** față de nivelul așteptat al acestor cheltuieli.

Recalcularea valorilor indicatorilor de performanță în ipoteza realizării abaterilor prognozate

Evoluția indicatorilor în funcție de modificările variabilelor este prezentată în *Anexele 17-21*.

Din analiza **influenței separate** asupra indicatorilor cheie de performanță se deduc următoarele:

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la scăderea gradului de ocupare a terenurilor și a halelor din zona rezidenților**. Indicele de sensibilitate în cazul opțiunilor are valori mai mari ca 1. Indicele critic în valoare absolută pentru valorile VAN are cea mai mică valoare de 16,5% pentru Opțiunea 1. Acest lucru presupune că la o scădere a gradului de ocupare prognozat cu 16,5% în cazul Opțiunii 1 proiectul devine nevalabil. Valorile indicelui critic în cazul Opțiunii 2 și în cazul Opțiunii 3 sunt mai mari în comparație cu

opțiunea 2 și demonstrează că pentru scăderea ratei de ocupare respectiv cu 25,6% și 74,5% aceste proiecte devin nerentabile financiar;

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la scăderea tarifului de locațiune și a plății de administrare, puțin mai mare decât a gradului de ocupare**. Indicele critic în valoare absolută are valoare cea mai mică în cazul opțiunii 1 – 3,8%. Acest lucru presupune că la o scădere a tarifului de locațiune și a plății de administrare prognozat cu 3,8% în cazul opțiunii 1 proiectul nu mai este rentabil financiar. Opțiunea 1 se prezintă ca cea mai sensibilă atât la diminuarea tarifelor și plăților de administrare, cât și la scăderea gradului de ocupare a terenului PI;

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la creșterea volumului investiției**, în cazul Opțiunii 1. Totodată proiectul are o **sensibilitate mică la creșterea volumului investiției** pentru Opțiunea 3.

- Indicii critici în valoare absolută presupun că la dublarea volumului investițiilor proiectele vor fi fezabile financiar. Am examinat în cazul Opțiunii 2 care va fi rentabilitate proiectului la mărirea aportului investitorului privat cu necesarul pentru construirea drumului de acces extern. În baza calculelor efectuate afirmăm că proiectul va fi fezabil și în acest caz, dacă se va mări tariful de administrare cu 70% pentru o rentabilitate la nivel de 10%. Dacă partenerul privat ar urmări o rentabilitate la nivel de 12% ar fi necesar de o majorare a tarifului de administrare cu 95%, adică de o dublare a tarifului.

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la scăderea Veniturilor din serviciile de consultanță în cazul opțiunii 1 și o sensibilitate mică la scăderea lor în cazul opțiunii 2**. În cazurile opțiunii 3 nu se prevăd prestarea serviciilor de consultanță;

- Proiectul prezintă o **sensibilitate mare la creșterea Costurilor de întreținere și de administrare în cazul opțiunii 1 și opțiunii 2**. În cazul opțiunii 3 creșterea Costurilor de întreținere și de administrare prezintă o sensibilitate extrem de mică.

Concluzie. *Opțiunea operării de către Administrator numai a parcelelor de terenuri devine oportună cu condiția ca partenerul public să obțină finanțare externă sau să includă construcția drumului de acces în alt proiect.*

7. Planul de implementare a PI

7.1. Formele instituționale de realizare a PI

Administrația publică locală a orașului Hâncești în baza *Legii cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010* lansează un proiect de creare în localitate a unui Parc Industrial. În scopul inițierii operative a activităților de producere și de prestare a serviciilor, minimizării cheltuielilor legate de lansarea activităților în cadrul PI, acestea urmează să fie dotate cu infrastructura tehnică și de producere. Vom folosi gruparea bunurile infrastructurii tehnice și de producție utilizată anterior.

Pentru realizarea proiectului în prezentul studiu am propus spre examinare câteva **opțiuni privind particularitățile de finanțare posibile** pentru crearea infrastructurii tehnice și de producție a PI:

1. *Integrală din bugetele orașului și raionului Hâncești, din bugetul de stat și Fondul Național de Dezvoltare Regională (FNDR)*, dar numai pentru grupele (a)²⁷, (b), parțial (c).
2. *Combinată*. Cu finanțări din surse externe sub formă de granturi pentru grupele (a) și (e), pentru bunurile din grupele (b) și (c), conform opțiunii indicate în p.1.

#	Bugetul de stat și bugetul raional și orășenesc Hâncești	Surse externe, inclusiv granturi	FNDR	Furnizorii locali	Rezidenții PI
2.1	Cheltuielile de administrare PI, (d)	(a) și (e)	(b) și (c)	Parțial (a) și (b)	(f)

3. Pe principii de *parteneriat public-privat* după următoarele scheme²⁸:

#	Partenerul Privat	Surse externe, inclusiv granturi	Furnizorii locali	FNDR	Rezidenții PI
3.1	Suportă cheltuielile de întreținere și	Din grupa (a)	Din grupele (a) și	(c)	(f)

²⁵ Clasificarea grupelor de obiecte:

- a) infrastructura și utilitățile comune din exteriorul Parcului,
- b) infrastructura și utilitățile comune din interiorul Parcului,
- c) amenajarea interioară,
- d) spațiile necesare administratorului și prestării serviciilor de susținere a activităților productive, opțională,
- e) hale și construcții pentru desfășurarea activităților de producere care se încadrează în profilul de activitate al Parcului, destinate Rezidenților din IA a PI, opțională,
- f) hale și construcții pentru desfășurarea activităților de producere care se încadrează în profilul de activitate ale Parcului, construite de Rezidenți.

²⁸ În ambele variante partenerul privat va suporta cheltuielile legate de administrarea activității PI în primii ani din surse proprii, adică va asigura integral mijloace pentru capitalul de lucru.

#	Partenerul Privat	Surse externe, inclusiv granturi	Furnizorii locali	FNDR	Rezidenții PI
	administrare PI, din grupa (a) drumul de acces, din grupa (b) rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială și (d)	apeductul și canalizarea, (e)	(b) rețelele de electricitate și gaz		
3.2	Suportă cheltuielile de întreținere și administrare PI, din grupa (b) rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială, (d) și (e)	Din (a) drumul de acces, apeductul și canalizarea	Din gripele (a) și (b) rețelele de electricitate și gaz	(c)	(f)
3.3	Suportă cheltuielile de întreținere și administrare PI, din grupa (b) rețelele de apă, canalizare, canalizarea pluvială	Din (a) drumul de acces, apeductul și canalizarea	Din gripele (a) și (b) rețelele de electricitate și gaz	(c)	(f)

În cazul **opțiunii unu și doi** administrarea Parcului Industrial se efectuează de către Administratorul creat sau selectat prin concurs de către autoritatea publică locală. APL poate selecta o întreprindere în calitate de Administrator, dar serviciile aceste urmează a fi achitate. Dacă presupunem că finanțarea infrastructurii tehnice și utilităților comune vor fi incluse în bugetul de stat și raional, parțial vor fi finanțate din contul FNDR, este greu de realizat finanțarea administrării și gestionării proiectului în perioada lansării, până la acoperirea costurilor de gestionare și întreținere cu veniturile din administrarea PI. Bugetul APL este unul auster, dispunând numai de surse minime pentru acoperirea cheltuielilor curente. Contractarea unui credit este anevoioasă deoarece APL nu are istoric de creditare. La fel este problematică și asigurarea cu gaj a împrumutului. Totodată, APL nu-și permite riscuri, ce ar conduce la stoparea prestării unor servicii de către furnizorii locali sau la o sporire considerabilă a nivelului de tarife în localitate. Alt dezavantaj este că, în cazul când întreprinderea administratoare nu participă la finanțarea directă a proiectului, nu participă la suportarea riscurilor legate de proiect. În acest caz Administratorul în orice timp poate abandona proiectul, ceea ce ar duce la tergiversarea termenelor de operare.

Sursele posibile din cadrul bugetului raional și cel regional la fel sunt puțin probabile din cauza că aceste bugete au destinații concrete, acest proiect nefiind inclus în ele. FNDR poate contribui parțial, însă, la fel, cererile parvenite din teritoriu sunt examinate și aprobate în dependență de prioritățile stabilite, amplexarea proiectului, impactul lui asupra comunității, fiind în competiție directă cu alte comunități din republică.

Referitor la participarea la diferite programe cu finanțări în formă de granturi sunt diferite posibilități însă necesită scrierea de proiecte și câștigarea concursului. Primăria or. Hâncești nu dispune de suficientă experiență în atragerea investițiilor prin aplicarea proiectelor. Atragerea specialiștilor din exterior este îndoielnică deoarece Primăria nu dispune de surse financiare în acest sens. Deci aceste opțiuni fac practic imposibilă finanțarea proiectului.

Din analiza prezentată în capitolele precedente reiese că **opțiunea trei** este cea mai probabilă soluție pentru realizarea proiectului dat. Consiliul orașenesc Hâncești va selecta prin concurs în condițiile *Legii cu privire la parteneriatul public-privat nr. 179-XVI din 10.02.2008* un partener privat în calitate de Administrator. Practic toate funcțiile de creare, finanțare și exploatare a PI îi vor reveni partenerului privat.

Parteneriatul public-privat poate fi realizat prin modalitatea de **proiectare - construcție – operare - transferare** prin care partenerul privat pe aria s-a de responsabilitate proiectează, construiește infrastructura tehnică și de producție și o operează în conformitate cu prevederile contractuale, iar la sfârșitul perioadei contractului partenerul privat în conformitate cu contractul va transmite partenerului public bunurile specificate în contract. La bunurile ce pot fi transmise APL la finalizarea contractului se pot atribui drumul de acces, halele IA (dacă sunt construite pe bani publici) și alte utilități comune stipulate în contract. De asemenea este necesar de menționat că este posibilă o altă formă de **proiectare - construcție – transferare - operare** sau o combinație a acestora. În forma a doua obiectivele stipulate în contract se transmit în proprietate partenerului public imediat după punerea în funcțiune (darea în exploatare), iar partenerul public, la rândul său, transmite în folosință partenerului privat (Întreprinderii administratoare) această infrastructură parțial²⁹ pentru a fi administrată în cadrul PI.

Formula juridică a colaborării între sectorul public și cel privat este **contractul de parteneriat public-privat**. Termenul contractului PPP va fi egal cu perioada de activitate acordată Parcului Industrial de **30 ani**.

Partenerul privat în cadrul acestui proiect își asumă coordonarea proceselor de proiectare, construcție, dare în exploatare, urmărește transmiterea obiectelor finalizate partenerului public, primește obiectele în folosință, construiește obiectele asumate din surse proprii, administrează și întreține activitatea PI. **Partenerul public** (APL) este responsabil de: (a) alocarea terenului, (b) obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și altor acte permissive prevăzute de lege necesare creării PI, (c) transmiterea activelor proprietate publică în folosință Întreprinderii administratoare pentru crearea și dezvoltarea PI cu titlu gratuit, (d) alocarea, după caz, a mijloacelor financiare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, (e) susținerea proiectelor prezentate finanțatorilor pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere, creării obiectelor IA de către Întreprinderea administratoare.

Avantajele acestei modalități de PPP sunt: partenerul privat se obligă să coordoneze proiectarea și construcția infrastructurii tehnice și de producție a PI și să urmărească transmiterea bunurilor create în proprietate partenerului public imediat după finalizarea construcției, după caz; transferul riscurilor de proiectare și de construcție către partenerul privat; bunurile publice sunt transmise în operare partenerului privat pe un termen determinat; transferul de riscuri de operare aduce inovații și eficiența managementului din sectorul privat și eficiența financiară și asigură atragerea afacerilor în PI, îmbunătățirea calității de funcționare și întreținere a utilităților și prestarea calitativă a serviciilor PI.

Partenerul privat își recuperează investiția și își acoperă costurile de operare și întreținere, precum și obține un profit rezonabil din administrarea și prestarea serviciilor în PI.

²⁹ După darea în exploatare a infrastructurii, utilităților comune, halelor IA, unele bunuri după caz vor fi transmise întreprinderilor în gestiunea cărora se află serviciile (întreprinderilor „Rotalin Gaz Trading”, „Apă-Canal Hâncești”, „Union Fenosa” SA). Utilitățile comune vor fi transmise până la bransamentul Rezidenților și Administratorului, cu excepția rețelei de canalizare care va fi transmisă de la linia de delimitare a terenurilor Rezidenților și administratorului împreună cu stația de pompare.

7.2. Etapele de realizare a PI

Vom diviza activitățile de creare și lansare a PI în trei etape principale: etapa de pregătire și lansare, etapa de selectare și lansare a activităților Rezidenților și etapa de activitate a PI.

Tabelul 44. Principalele etape de realizare a Parcului Industrial Hâncești

Nr. d/o	Etapele principale	Perioada
1	Etapă de pregătire și lansare	2011
2	Etapă creării infrastructurii și utilitatilor comune a PI, obiectelor Administratorului	2012
3	Etapă selectării și lansării activităților Rezidenților	2012, semestrul II - 2015
4	Etapă de activitate a PI	2012, semestrul II - 2041

Activitățile și graficele în cadrul proiectului de creare a PI sunt prezentate în *Anexa 22*.

Etapă de pregătire și lansare cuprinde perioada anului 2011. Această etapă include selectarea Întreprinderii administratoare a PI, obținerea titlului de PI, proiectarea infrastructurii tehnice și de producere.

Ținând cont de faptul că PI Hâncești este unul de tip greenfield, această etapă constă din realizarea câtorva pași, și anume:

Pasul 1: Selectarea partenerului privat ca Administrator al PI, (o parte din activități deja sunt în curs de realizare (sau au fost realizați)):

- i. În primul rând APL a venit cu inițiativa de creare a PI și a avut consultări cu autoritățile centrale și regionale;
- ii. Autoritatea publică locală a identificat terenul pe care dorește să înființeze PI;
- iii. A fost elaborat un studiu de fezabilitate pentru analiza oportunității creării PI în baza căruia va putea decide asupra pașilor următori, forme și condițiilor de realizare;
- iv. În cazul când se decide pentru crearea PI prin PPP, se va ține cont de cerințele legii PPP. Pentru aceasta se va: (a) include prin decizia Consiliului local în lista proiectelor ce urmează a fi implementate prin PPP, aproba obiectivele și condițiile PPP și cerințele generale privind selectarea partenerului privat; (b) Consiliului local va desemna comisia de selectare a partenerului privat, va autoriza autoritatea executivă pentru transmiterea Studiului de fezabilitate la Agenția Proprietății Publice (APP) și va aproba documentele necesare pentru petrecerea concursului; (c) după obținerea avizului de la APP se va publica comunicatul informativ privind concursul; (d) comisia va analiza ofertele primite și va selecta câștigătorul; (e) va pregăti proiectul de contract cu partenerul învingător privind crearea PI și îl va prezenta Consiliului pentru aprobare și desemnarea persoanei care îl va semna;

Pasul 2: Obținerea titlului de PI:

- i. Compania privată Administrator va depune o solicitare în vederea obținerii titlului de Parc Industrial. Este necesar de menționat că obținerea titlului de PI în condițiile stipulate în contract (și care evident vor fi în conformitate cu *Legea privind PI*) poate fi o condiție de intrare propriu-zisă a contractului de PPP în vigoare. Acest lucru este firesc, deoarece în mare măsură obținerea titlului de PI depinde de APL și stă la baza realizării contractului PPP prin facilitățile oferite de titlu de PI. Cu alte cuvinte, lipsa acestui titlu poate duce la imposibilitatea realizării obligațiilor contractuale asumate de ambii parteneri;

- ii. Consiliul local împuternicește organul executiv al APL să formeze Comisia pentru acordarea suportului tehnic, juridic, consultativ la realizarea cerințelor legale privind obținerea titlului de PI: modificare a destinației terenurilor, obținere a deciziei autorității administrației publice locale privind destinația terenului, autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și a altor acte permissive prevăzute de lege necesare creării parcului industrial, infrastructurii și construcțiilor destinate Parcului, realizarea altor proceduri administrative necesare creării parcului industrial, lansării și desfășurării activității rezidenților acestuia.
- iii. După pregătirea tuturor documentelor necesare pentru obținerea titlului de PI solicitantul depune la Ministerul Economiei o cererea în acest sens cu anexarea tuturor documentelor cerute prin legea privind PI (actelor de constituire ale întreprinderii administratoare, copiile documentelor ce confirmă dreptul de folosință pentru cel puțin 30 de ani asupra terenului, planul de amplasare a terenului destinat PI, declarația proprietarului terenului privind îndeplinirea condițiilor prevăzute la *art. 5 lit. a) și b) a Legii privind PI*, avizele deținătorilor rețelelor de utilități publice, dosarul cadastral privind modificarea destinației terenului sau autorizația pentru construcția obiectivului, acordul consiliului local în a cărui jurisdicție se află terenul destinat parcului industrial, studiul de fezabilitate privind crearea PI);
- iv. Examinarea de către Ministerul Economie a solicitării privind titlul de PI și pregătirea proiectului de Hotărâre de Guvern;
- v. Aprobarea prin Hotărâre de Guvern de acordare a titlului de PI.

Pasul 3: Proiectarea infrastructurii tehnice și de producere:

Aici se vor efectua lucrări de proiectare a utilităților și infrastructurii interne și externe, a altor obiective necesare pentru începerea construcției și activității PI.

Etapă Construirii infrastructurii și utilităților comune din exteriorul și interiorul Parcului, precum și a obiectelor întreprinderii administratoare:

Se vor efectua lucrări de pregătire a terenului, aici intră pe lângă de copertarea de stratul de cernoziom, lucrări pregătitoare pentru începerea construcțiilor. O parte din aceste lucrări pot fi efectuate paralel cu alte activități precedente. De asemenea se vor construi rețelele de utilități, drumuri și alte instalații din exteriorul PI și interior, obiectivelor ce țin de amenajarea PI, clădiri și alte obiective necesare Administratorului pentru lansarea activității PI.

Etapă selectării și lansării activităților Rezidenților. Etapa selectării Rezidenților cuprinde perioada anilor 2012, semestrul II - 2015, etapa lansării activităților Rezidenților începe în 2013 și se finalizează în 2018. Selectarea Rezidenților are o durată de 3,5 ani, durata de lansare a proiectelor Rezidenților este de 3 ani de la data semnării contractelor de desfășurare a activității în cadrul PI.

Etapă de activitate a PI este perioada în care Rezidenții și Administratorul vor activa în cadrul PI cu un regim de facilități specifice.

8. Impactul Parcului Industrial asupra zonei

Proiectul va avea un puternic impact socio-economic, ca urmare a locurilor de muncă directe și indirecte nou create, a creșterii competitivității economiei locale și atragerii pe plan local a unui volum de investiții directe. Mai mult, proiectul are impact nesemnificativ asupra mediului, contribuind, în același timp, la îmbunătățirea peisagistică a zonei.

8.1. Impactul economic

Crearea Parcului Industrial în raionul Hâncești va avea numeroase efecte pozitive asupra economiei atât la nivel local, cât și regional și național.

Reieșind din analizele efectuate și realitatea actuală, estimăm următoarele **beneficii economice cuantificabile** ale proiectului:

- **Creșterea suprafețelor de producere industrială cu cca. 32,5 mii m.p.;**
- **Creșterea ratei de supraviețuire a întreprinderilor (IMM), până în anul 2041 în IA al PI vor fi incubate 26 întreprinderi;**
- **Creșterea nivelului și diversificarea serviciilor de consultanță în regiune;**
- **Creștere suplimentară a investițiilor cu 163,4 mln. lei sau 10 mln. euro** (se presupun 1,38 mln. lei prin FNDR), inclusiv:
 - infrastructura tehnică și de producție – 22,2 mln lei;
 - clădirea administrativă - 3,2 mln lei;
 - încăperile de producție – 104,8 mln lei ;
 - echipamentul de producție – 33,2 mln lei.
- **Crearea locurilor de muncă:**
 - 920 locuri de muncă directe, inclusiv - 820 de producere, 10 administrative în perioada 2012 – 2017, prin incubare afaceri - 90 de producere până în 2041;
 - 55 - 100 locuri de muncă indirecte (servicii comune utile, alimentație publică, etc.);
 - 150 - 200 locuri de muncă temporare pe perioada construcției 2012-2017.

Beneficiile necuantificabile sunt prezentate astfel:

- Oferirea unor servicii specializate de calitate;
- Sporirea volumului investițiilor suplimentare la nivel local;
- Prin intermediul PI se va crea un vector de imagine locală capabil să acționeze ca ancoră de promovare pentru **atragera de investiții la nivelul orașului și raionului;**
- Creșterea economiei locale ca urmare a veniturilor realizate atât de Administrator, cât și de întreprinderile chiriașe. Aceste venituri vor avea o contribuție indirectă la creșterea PIB-ului local, ceea ce va avea ca rezultat **creșterea competitivității economiei locale** comparativ cu economiile altor unități teritoriale;

- **Creșterea valorii imobilelor și a terenului din zonă** după implementarea proiectului ca urmare a dezvoltării zonei respective;

8.2. Impactul social

Proiectul va avea un impact social pozitiv asupra populației din raza de 20 km de la Parcul Industrial. Acesta se va manifesta prin următoarele:

- O parte din locuri de muncă vor fi completate din persoanele angajate în companii din regiune, dar vor fi angajați și mulți șomeri, precum și multe persoane care se vor întoarce de peste hotare;
- Presupunem că se vor întoarce în oraș și satele vecine până la 10% din persoanele care lucrează peste hotare;
- Fondul de remunerare a muncii se va majora cu circa 57,9 mln lei anual;
- Se vor îmbunătăți serviciile: aprovizionare cu apă, energie electrică, gaz natural, canalizare, telecomunicații;
- De la dezvoltarea infrastructurii va beneficia și comunitatea locală;
- Se vor mări intrările de la taxa locală, imobiliară, etc.

8.3. Impactul de mediu

Unul din obiectivele primare ale PI este protecția condițiilor de mediu existente. Darea în folosință a terenurilor și obiectelor PI Administratorului și ulterior Rezidenților este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Organele de mediu teritoriale pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. Administratorul și rezidenții vor semna o declarație comună privitor la problemele de mediu, parte integrantă a contractului de locațiune.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Vor fi interzise în zona, activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul. Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote sau vibrații sesizabile din exterior, la limita incintei. Descrierea factorilor de mediu și a unor măsuri privind protecția mediului în *Anexa 24*.

Rezidenții vor fi obligați să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.). Producția se va realiza după standardele ISO 9001-2000 și standardele în domeniul mediului ISO 14001-2000.

Pe tot Parcursul contractului de locațiune Rezidenții vor fi obligați să ia toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta Parcele Rezidentul va obține Acordul de mediu.

Anexa 1 Indicii economici de bază ai întreprinderilor care pot fi amplasate în parcul industrial Hâncești³⁰

Nr. d/o	Genul de activitate	Investiții necesare, mil. lei	Volumul vânzărilor nete, mil. lei	Numărul locurilor de muncă, persoane	Valoarea adăugată, mil. lei	Fondul de salarizare, mil. lei	Profit, mil. lei	Suprafața necesară, ha
1.	Producerea aparatelor de telecomunicații	120	280	370	80	25,6	28	1,7
2.	Producerea aparatelor digitale de măsurat	80	195	200	65	17,3	20	1,1
3.	Elaborarea, testarea și producerea stațiilor electrice solare și eoliene	110	350	250	60	15	30	2,9
	Total	310	825	820	205	57,9	78	5,7

³⁰ Întreprinderile prezentate în această anexă constituie doar una din posibilele configurații ale Rezidenților PI Hâncești și au fost considerate pentru evaluarea necesarului de utilități ale PI.

Anexa 2 Costurile capitale ale proiectului, lei

Categorii costuri	Descriere ipoteze	Indicatori, parametri, consum	Unitate de măsură	Număr unități	Preț, MDL/unit	Suma, MDL
Studiu de fezabilitate	Privind crearea PI		Unit	1	100 000	100 000
Proiectare, studii, cereri de finanțare PI	6% din costuri capitale, exclusiv rezidenți	6%	Unit	1	1 585 208	1 585 208
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI						
Acces la rețeaua rutiera in exteriorul PI						
Drum de acces la drumul M14	drumului auto de categoria IV cu lățimea de 6 m	lungime	m	980	16 178	15 853 950
Utilități publice in exteriorul PI						
energie electrică	Linie de 6 kV	lungime	m	100	400	40 000
gaz	conducta polietilena D 75 mm racordare sistem oraș	lungime	m	515	220	113 300
apa	conducta polietilena D 110 mm racordare sistem oraș	lungime	m	472	300	141 600
canalizare	conducta polietilena D 200 mm racordare sistem oraș	lungime	m	472	252	118 944
	stație de pompare cu clădire 12 m.p.	capacitate - 70 m.c./ora, înălțimea - 27 metri	unit	1	100 000	100 000
Utilități publice in interiorul PI						
energie electrica	linie de transportare a energiei electrice de tensiune de 0,4 kV, cablu subteran, secțiune 120 mm.	lungime	m	560	800	448 000
	1 transformatoare TM-1000/10	capacitate	kVA	1	165 500	165 500
	1 transformatoare TM-630/10	capacitate	kVA	1	110 500	110 500
	1 transformator TM-400/10	capacitate	kVA	1	79 000	79 000
	lucrări montare, conectare linie 10kW	10% din cost transformatoare				35 500
gaz	conducta polietilena D 75 mm	lungime	m	500	220	110 000

Categorii costuri	Descriere ipoteze	Indicatori, parametri, consum	Unitate de măsură	Număr unități	Preț, MDL/unit	Suma, MDL
	branșamente					11 000
apa	conducta polietilena D 110 mm	lungime	m	500	300	150 000
	branșamente					15 000
canalizare	conducta polietilena D 200 mm	lungime	m	500	800	400 000
canalizarea pluviala drum			m	500/300	1 100	616 000
Amenajarea interioară						
Pregătire teren			m.c.	60000	55	3 300 000
Amenajare spatii verzi		suprafața	m.p.	1000	50	50 000
Parcare auto	20 locuri de parcare auto de 18 m.p.	suprafața parcării	m.p.	60	9 707	582 390
Instalare indicatoare	bilboard, 3 X 6 la înălțimea de 4,5 m	unități	unit	3	20 000	60 000
Instalări schema parc, indicatoare		complet	unit	1	20 000	20 000
Platforma evacuare deșeur		suprafața	m.p.	10	500	5 000
Urne stradale		la 35 m	unit	16	300	4 800
Iluminat drumuri interne						
Linie aeriana 0,4 kW	cu stâlpi (8 m, 2 m in sol)	distanța dintre stâlpi 40 m	m.l.	560	206	115 360
Lămpi Led	3 ani garant, 50000 ore	consum 40 W	unit	14	2 000	28 000
Îngrădire perimetrala - gard	Plasa zincata, instalata pe stâlpi	lungime	m.l.	1249	412	514 588
Clădirea administrativa si echiparea	Destinata administrației PI, serviciilor, închirieri birouri (2 etaje)	Suprafața încăperi	m.p.	595	4 853	2 887 684
Tehnica de calcul, imprimante, etc.						
Computere			unit	15	10 000	150 000
Imprimante-copiatoare			unit	11	3 600	39 600
Copiator-imprimanta			unit	1	15 000	15 000
Proiector			unit	1	10 000	10 000
Mobilier încăperi		Încăperi		16	4 853	77 652
Cazan		Puterea	kW	160	324	51 768
Zona hale de productie IA	Construcție hale, depozite, etc.	Suprafața	m.p.	3 500	3 236	11 324 250
Echipamente de productie		locuri de munca create	angajați	110	0	0
Total costuri capitale						39 429 594

Anexa 3 Distribuirea costurilor capitale ale proiectului, mii lei

Costuri capitale	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Studiu de fezabilitate	100							100
Proiecte, studii, cereri de finanțare	951	634						1 585
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI								
Acces la rețeaua rutiera in exteriorul PI		15 854						15 854
Utilitățile publice in exteriorul PI		514						514
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI								
Utilitățile publice din interiorul PI		2 141						2 141
Amenajarea interioară a PI		3 030	1 650					4 680
Clădirea administrativă, echipament și mobilă		3 232						3 232
Subzona hale de producere IA		4 530	3 397	3 397				11 324
Subzona hale de producere construite de rezidenți								93 830
Total costuri capitale	1 051	29 934	5 047	3 397				39 430
Cota costurilor capitale	3%	76%	13%	9%	0%	0%	0%	100%

Anexa 4 Lista personalului Administratorului PI

Nr. d/o	Funcție/Post	Număr de personal	Salariul mediu brut, MDL	Cheltuieli salariale, MDL	Salariul mediu brut, Euro	Cheltuieli salariale, Euro	Cheltuieli salariale anuale, Euro	2011	2013	2011	2012
	Personal administrativ	3.5		20626		1275	15300	3	1	2050	15300
1	Director PI	1	8089	8089	500	500	6000	1		1000	6000
2	Asistent-recepționist	1	4044	4044	250	250	3000		1	0	3000
3	Jurist	0.5	5662	2831	350	175	2100	1		350	2100
4	Contabil	1	5662	5662	350	350	4200	1		700	4200
	Personal întreținere	1.5		4044		250	3000	0	2	0	3000
5	Personal de serviciu	1	2022	2022	125	125	1500		1		1500
6	Responsabil IT	0.5	4044	2022	250	125	1500		1		1500
	Personal operațional	5		28310		1750	21000	0	5	0	21000
	Serviciul dezvoltare IA si PI										
7	Consultant Dezvoltarea Afacerilor	1	5662	5662	350	350	4200		1		4200
8	Consultant Elaborare Proiecte	1	5662	5662	350	350	4200		1		4200
9	Consultant Marketing si recrutare personal	1	5662	5662	350	350	4200		1		4200
10	Consultant Management si transfer cunoștințe	1	5662	5662	350	350	4200		1		4200
	Serviciu Audit si Contabilitate										
11	Consultant Contabilitate - Fiscalitate	1	5662	5662	350	350	4200		1		4200
	TOTAL	10		52980		3275	39300	3	8	2050	39300

Anexa 5 Costuri de întreținere și administrare, lei

Articole	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2041
Costuri de întreținere										
Clădire administrativă			23 101	23 101	23 101	23 101	23 101	23 101	23 101	23 101
Hale IA			45 297	45 297	45 297	45 297	45 297	45 297	45 297	45 297
Parcare			1 165	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330	2 330
Amenajare spatii verzi, indicatoare			1 596	3 192	3 192	3 192	3 192	3 192	3 192	3 192
Rețea iluminare			1 434	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867	2 867
Canalizare pluviala			3 080	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160	6 160
Îngrădire teritoriu			1 287	2 573	2 573	2 573	2 573	2 573	2 573	2 573
Salarizarea										
salariul de baza	33 164	635 776	635 776	635 776	635 776	635 776	635 776	635 776	635 776	635 776
contribuții sociale si medicale	8 788	168 481	168 481	168 481	168 481	168 481	168 481	168 481	168 481	168 481
Arenda spațiu birou		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicii comunale										
Gaz			98 060	98 060	98 060	98 060	98 060	98 060	98 060	98 060
Energie electrica			134 995	134 995	134 995	134 995	134 995	134 995	134 995	134 995
Apa si canalizare			44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000	44 000
Evacuare deșeuri solide		3 320	6 640	6 640	6 640	6 640	6 640	6 640	6 640	6 640
Procurare servicii										
Telefonie fixa, mobila, internet			30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Bancare	2 108	8 558	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758	8 758
Transport			25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Asigurare			148 699	145 692	142 746	128 888	116 379	105 087	94 892	83 959
Publicitate			80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Cheltuieli de paza			10 710	10 710	10 710	10 710	10 710	10 710	10 710	10 710
Consumabile de birou			10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Cheltuieli deplasare	10 000	20 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Dotarea OMVSD			5 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Taxe locale	60	240	800	800	800	800	800	800	800	800
Impozit imobil			2 888	2 830	2 773	2 507	2 266	2 048	1 851	1 640
Redevența de la locațiune hale	0	0	0	85 050	269 325	666 225	666 225	666 225	666 225	609 525
Alte cheltuieli	2 706	41 819	76 338	76 863	76 713	76 007	75 369	74 794	74 274	73 717
TOTAL CHELTUIELI	56 826	878 194	1 603 104	1 699 175	1 880 297	2 262 367	2 248 979	2 236 894	2 225 982	2 157 581

Anexa 6 Matricea riscurilor

Nr.	Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Atenuare	Impact	Probabilitate	Alocare risc
1 Amplasare							
1.1	Riscul de amplasare	Riscul unor condiții neprevăzute de amplasare a PI. Amplasarea PI în vecinătatea imediată a localității.	Costuri suplimentare de autorizare sau întârzierea parțială a unor activități în PI, care conduc la diminuarea parțială a veniturilor.	Instituțiile APL și raionale verifică corespunderea amplasării PI cu normele în vigoare. Determinarea tipului de activități în PI ca acestea să nu polueze mediul și să nu producă zgomot. Interzicerea anumitor tipuri de activități în PI.	Mic	Mică	Reținerea riscului de către Partenerul public
2 Proiectare, construire							
2.1	Riscul proiectării	Riscul de proiectare constă în nerespectarea unor norme tehnice, întârzierea proiectării.	Creșterea costurilor și/sau întârzierea proiectării	Calitatea proiectării poate fi asigurată prin experiența unei instituții de proiectări. Dacă proiectul respectă TOR, aceste consecințe sunt minore.	Mic	Mică	Administratorul - Partenerul privat
2.2.	Riscul creșterii costurilor investiționale	Riscul de evenimente care au loc pe durata construcției, conduc la imposibilitatea respectării graficului de dare în exploatare a obiectelor și sau la mărirea costurilor.	Creșterea costurilor investiționale, diminuarea veniturilor.	Acest risc poate fi evitat printr-o planificare coerentă a resurselor pentru executarea lucrărilor, prin implementarea unui sistem de prognoză și verificare a costurilor realizate și de realizat în perioada următoare. Responsabil este Administratorul, lucrările de construcție vor trece la un executor cu experiență, astfel încât să satisfacă obligațiile prevăzute în contract.	Mic	Mică	Administratorul - Partenerul privat

3 Financiare

3.1	Riscul insolvabilității	Riscul că, întreprinderea administratoare devine insolvabila sau mai târziu se dovedește a fi nepotrivita pentru administrarea PI.	Retragerea titlului de PI, costuri suplimentare	Partenerul privat va furniza garanție bancară de bună execuție, care se transferă automat APL și pierde sumele deja investite, în caz de neterminare. APL va lansa o noua procedura de obținere a titlului PI.	Mare	Foarte mică	Administratorul Partenerul privat	-
3.2	Riscul co-finanțării externe indisponibile	Riscul că finanțarea externă și cea din partea FNDR va întârzia sau va deveni neeligibilă.	Nerespectarea termenelor de punere în funcțiune a utilităților PI, costuri suplimentare de depunere a cererilor de finanțare, creșterea mărimii capitalului de lucru.	Finanțarea externă, prevăzută în special pentru infrastructura externă, construirea halelor IA poate fi aplicată la câteva surse și implementată prin co-finanțarea partenerilor externi. Angajamentul Administratorului privitor la construirea halelor destinate rezidenților din surse proprii va fi realizată numai în baza contractuala concretă cu fiecare Rezident. Finanțarea Administratorului de către FNDR depinde de experiența acestuia. În perspectiva aderării sau asocierii la UE posibilitățile de atragere a resurselor externe se vor mări.	Mare	Mică	Partenerul privat	

4 Operaționale și mentținere

4.1	Riscul intrărilor operaționale	Riscul ca intrările necesare costa mai mult decât se anticipase.	Creșterea costului de administrare.	Administratorul poate aplica în relațiile sale contractuale cu furnizorii angajamente pe termen lung.	Mediu	Medie	Partenerului privat	
-----	--------------------------------	--	-------------------------------------	---	-------	-------	---------------------	--

4.2	Riscuri de întreținere	Riscul ca costurile de întreținere se vor majora în raport cu ce se anticipase.	Creșterea costului de întreținere.	Administratorul aplica contracte pe termen lung cu furnizorii de materiale și servicii.	Mediu	Medie	Partenerului privat
5 Piață sau cerere							
5.1	Riscuri comerciale	Nivel scăzut de cereri sau capacități de plăți scăzute - sub limitele prevăzute.	Diminuarea veniturilor	Administrator cu experiență selectat prin concurs, care aplica: publicitatea, metode de atragere a clienților și de micșorare a costurilor, planificarea și controlul.	Mare	Medie	Partenerul privat si public
6 Legale și regulatorii							
6.1	Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	Riscul de schimbări în legislație și/sau în cadrul reglementării, care nu pot fi anticipate la semnarea contractului, care determină o micșorare de venituri si/sau mărire a costurilor	Micșorarea veniturilor si/sau costurilor	Mărima tarifulor la obiectele construite din resursele APL și externe la solicitarea APL se vor afla sub controlul APL raionale și locale. Se va solicita ajustarea tarifului cu argumente (suficiente de semnificative) și cuantificabile.	Mediu	Medie	Partenerul privat si public
7 Force majore							
7.1	Riscuri force majore	Riscul de incapacitate de a satisface serviciul este cauzat de un motiv de forță majoră	Pierdere sau deteriorarea activelor, serviciului (include incapacitatea de a furniza servicii), pierdere posibilității de obținere a veniturilor, sau întârzierea veniturilor.	Administratorul ia măsuri de asigurare a activelor și urmărește repararea sau înlocuirea în cel mai scurt timp posibil. APL și furnizorii regionali asigură continuarea prestării serviciilor cu utilități a PI prin măsuri alternative.	Mare	Foarte mică	Partenerul privat, furnizorii regionali de servicii. Partenerul privat își asumă riscul de pierdere-avariere a activelor.

Anexa 7 Valoarea riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții de bunuri și servicii

Denumire risc	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Riscul de amplasare							
Baza de calcul (20% din costul proiectării)	190 225	126 817					
Consecințele riscului, MDL	14 267	9 511					
Valoarea riscului, MDL	1 070	713					
Riscul de proiectare							
Baza de calcul	951 125	634 083					
Consecințele riscului, MDL	71 334	47 556					
Valoarea riscului, MDL	5 350	3 567					
Riscul creșterii costurilor investiționale							
Baza de calcul		27 963 336	3 710 775	3 397 275			
Consecințele riscului, MDL		2 097 250	278 308	254 796			
Valoarea riscului, MDL		157 294	20 873	19 110			
Riscul insolvenței							
Baza de calcul (5% din costurile proiectării, etc.)	47 556	31 704					
Consecințele riscului, MDL	7 133	4 756					
Valoarea riscului, MDL	178	119					
Riscul co-finanțării externe indisponibile							
Baza de calcul (10% din costul proiectării+ capitalul de lucru)	151 938	941 602	801 552				
Consecințele riscului, MDL	22 791	141 240	120 233				
Valoarea riscului, MDL	1 709	10 593	9 017				
Riscul intrărilor operaționale							
Baza de calcul	44 060	816 135	1 406 119	1 408 112	1 405 166	1 378 799	1 346 379
Consecințele riscului, MDL	5 508	102 017	175 765	176 014	175 646	172 350	168 297
Valoarea riscului, MDL	688	12 752	21 971	22 002	21 956	21 544	21 037

Denumire risc	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Riscuri de întreținere							
Baza de calcul			76 959	85 520	85 520	85 520	85 520
Consecințele riscului, MDL			9 620	10 690	10 690	10 690	10 690
Valoarea riscului, MDL			1 202	1 336	1 336	1 336	1 336
Riscuri comerciale							
Baza de calcul			1 027 372	2 102 039	2 974 692	4 346 613	4 220 513
Consecințele riscului, MDL			154 106	315 306	446 204	651 992	633 077
Valoarea riscului, MDL			19 263	39 413	55 775	81 499	79 135
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatoriu							
Baza de calcul	60	240	600 982	1 332 776	1 990 649	2 962 512	2 883 832
Consecințele riscului, MDL	8	30	75 123	166 597	248 831	370 314	360 479
Valoarea riscului, MDL	1	4	9 390	20 825	31 104	46 289	45 060
Riscuri force majore							
Baza de calcul			1 027 372	2 102 039	2 974 692	4 346 613	4 220 513
Consecințele riscului, MDL			154 106	315 306	446 204	651 992	633 077
Valoarea riscului, MDL			3 853	7 883	11 155	16 300	15 827
Valoare riscuri	8 997	185 042	85 570	110 568	121 326	166 968	162 395

Anexa 8 Valoarea actualizată a riscurilor în varianta organizării PI prin mecanismul tradițional de achiziții, lei

Denumire risc	2011	2012	2013	2014	2015	2025	2041
Riscul de amplasare	1 070	713					
Riscul proiectării	5 350	3 567					
Riscul creșterii costurilor investiționale		157 294	20 873	19 110			
Riscul insolvenței	178	119					
Riscul co-finanțării externe indisponibile	1 709	10 593	9 017				
Riscul intrărilor operaționale	688	12 752	21 971	22 002	21 956	21 544	21 037
Riscuri de întreținere			1 202	1 336	1 336	1 336	1 336
Riscuri comerciale			19 263	39 413	55 775	81 499	79 135
Riscul schimbărilor cadrului legal și regulatorii	1	4	9 390	20 825	31 104	46 289	45 060
Riscuri force majore			3 853	7 883	11 155	16 300	15 827
Valoare riscuri	8 997	185 042	85 570	110 568	121 326	166 968	162 395
Valoarea actuala a riscurilor	2 296 227						

Anexa 9 Structura și dotarea clădirii administrative

Denumire spațiu	Suprafața, m.p.	Încăperi	Mobilate	Computere	Imprimante	Copiator- imprimantă	Proiector	Închirieri	Suprafața încăperilor destinate închirierii
Etajul 1									
Hol principal	30	1							
Manager	20	1	1	1	1				
Secretariat	16	1	1	1	1	1			
Contabilitate	20	1	1	1	1				
Servicii consultanta	20	1	1	5	1				
Alimentație publica	100	1						1	
Serviciu asistenta medicala	14	1						1	
Servicii bancare	16	1						1	
Servicii telefonie si IT	10	1	1						
Camere igiena si WC	20	2	1						
Coridor	28								
<i>Total et 1</i>	<i>294</i>	<i>11</i>	<i>6</i>	<i>8</i>	<i>4</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>130</i>
Etajul 2									
Hol	40	1							
Servicii suport 1	16	1	1	1	1			1	
Servicii suport 2	16	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 1	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 2	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 3	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 4	18	1	1	1	1			1	
Birou mobilat 5	18	1	1	1	1			1	
Sala conferințe	60	1	1				1		
Sala protocol	24	1	1						
Camere igiena si WC	16	1	1						
Coridor	39								
<i>Total et 2</i>	<i>301</i>	<i>11</i>	<i>10</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>7</i>	<i>122</i>
Suprafața ocupata	361								

Anexa 10 Graficul finanțării creării PI, opțiunea 1, lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Partenerul privat	951 125	21 065 737	165 000			22 181 862
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	951 125	634 083				1 585 208
Pregătire teren		165 000	165 000			330 000
Utilități comune din exteriorul PI (drum acces)		15 853 950				15 853 950
Utilități comune din interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluviala)		1 181 000				1 181 000
Clădirea administrativa si echiparea		2 887 684				2 887 684
Tehnica de calcul, imprimante, etc.		214 600				214 600
Mobila încăperi		77 652				77 652
Cazangerie		51 768				51 768
Hale de productie IA						
Hale de productie pentru Rezidenți						
Furnizori locali		1 112 800				1 112 800
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (electricitate, gaz)		153 300				153 300
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		959 500				959 500
Granturi externe	100 000	5 038 744	3 545 775	3 397 275		12 081 794
Studiu de fezabilitate	100 000					100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, apa, canalizare)		360 544				360 544
Pregătire teren IA		148 500	148 500			297 000
Hale de productie IA		4 529 700	3 397 275	3 397 275		11 324 250
FNDR		1 380 138				1 380 138
Utilități publice in interiorul PI						
Amenajarea interioară, fără pregătire teren		1 380 138				1 380 138
Total costuri capitale	1 051 125	28 597 419	3 710 775	3 397 275		36 756 594

Anexa 11 Graficul finanțării creării PI, opțiunea 2, lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Partenerul privat	951 125	9 741 487	3 562 275	3 397 275		17 652 162
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	951 125	634 083				1 585 208
Pregătire teren		165 000	165 000			330 000
Utilități comune din exteriorul PI (drum acces)						
Utilități comune din interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluviala)		1 181 000				1 181 000
Clădirea administrativa si echiparea		2 887 684				2 887 684
Tehnica de calcul, imprimante, etc.		214 600				214 600
Mobila încăperi		77 652				77 652
Cazangerie		51 768				51 768
Hale de productie IA		4 529 700	3 397 275	3 397 275		11 324 250
Hale de productie pentru Rezidenți						
Furnizori locali		1 112 800				1 112 800
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (electricitate, gaz)		153 300				153 300
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		959 500				959 500
Granturi externe	100 000	16 362 994	148 500			16 611 494
Studiu de fezabilitate	100 000					100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, apa, canalizare)		16 214 494				16 214 494
Pregătire teren IA		148 500	148 500			297 000
Hale de productie IA						
FNDR		1 380 138				1 380 138
Utilități publice in interiorul PI						
Amenajarea interioară, fără pregătire teren		1 380 138				1 380 138
Total costuri capitale	1 051 125	28 597 419	3 710 775	3 397 275		36 756 594

Anexa 12 Graficul finanțării creării PI, opțiunea 3, lei

Categorii costuri	2011	2012	2013	2014	2015	Total
Partenerul privat	836 893	1 962 529	165 000			2 964 422
Proiect, studii, cereri de finanțare PI	836 893	557 929				1 394 822
Pregătire teren		165 000	165 000			330 000
Utilități comune din exteriorul PI (drum acces)						
Utilități comune din interiorul PI (apa, canalizare, canalizarea pluviala)		1 181 000				1 181 000
Clădirea administrativa si echiparea						
Tehnica de calcul, imprimante, etc.		58 600				58 600
Mobila încăperi						
Cazangerie						
Hale de productie IA						
Hale de productie pentru Rezidenți						
Furnizori locali		1 112 800				1 112 800
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (electricitate, gaz)		153 300				153 300
Infrastructura și utilitățile comune din interiorul PI (gaz, electricitate)		959 500				959 500
Granturi externe	100 000	16 214 494				16 314 494
Studiu de fezabilitate	100 000					100 000
Infrastructura și utilitățile comune din exteriorul PI (drum acces, apa, canalizare)		16 214 494				16 214 494
Pregătire teren IA						
Hale de productie IA						
FNDR		1 380 138				1 380 138
Utilități publice in interiorul PI						
Amenajarea interioară, fără pregătire teren		1 380 138				1 380 138
Total costuri capitale	936 893	20 669 961	165 000			21 771 854

Anexa 13 Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 2, lei

Categorii venit	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2041
Arenda terenuri rezidenți	2 770	5 540	7 387	9 234	9 234	9 234	9 234	9 234
Locațiune încăperi administrative si comerciale		102 816	137 088	171 360	171 360	171 360	171 360	171 360
Locațiune hale IA		113 708	359 613	889 326	889 326	889 326	889 326	813 726
Plăți și taxe achitate pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident	294 000	312 600	208 400	12 400	12 400	12 400	12 400	18 600
Plata de administrare	583 200	1 198 800	1 609 200	2 052 000	2 052 000	2 052 000	2 052 000	2 052 000
Servicii de consultanță pentru Rezidenții IA și PI	147 402	217 961	283 573	350 710	350 710	350 710	350 710	350 710
Venituri de la recuperarea pierderilor din scutiri de plăți administrative ale Rezidenților IA		108 000	198 900	353 700	353 700	353 700	353 700	366 300
Venituri din recuperarea pierderilor generate de prestarea serviciilor pentru Rezidenții IA		33 164	46 106	87 359	87 359	87 359	87 359	87 359
Total venituri	1 027 372	2 092 589	2 850 267	3 926 088	3 926 088	3 926 088	3 926 088	3 869 288

Anexa 14 Estimarea veniturilor modelului proiectului PPP, opțiunea 3, lei

Categorii venit	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2041
Arenda terenuri rezidenți	3 078	6 156	8 208	10 260	10 260	10 260	10 260	10 260
Locațiune încăperi administrative si comerciale								
Locațiune hale IA								
Plăți și taxe achitate pentru participare la concursuri și pentru înregistrare în calitate de Rezident	326 400	326 400	217 600					
Plata de administrare	648 000	1 296 000	1 728 000	2 160 000	2 160 000	2 160 000	2 160 000	2 160 000
Servicii de consultanță pentru Rezidenții IA și PI								
Venituri de la recuperarea pierderilor din scutiri de plăți administrative ale Rezidenților IA								
Venituri din recuperarea pierderilor generate de prestarea serviciilor pentru Rezidenții IA								
Total venituri	977 478	1 628 556	1 953 808	2 170 260	2 170 260	2 170 260	2 170 260	2 170 260

Anexa 15 Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 2, lei

[illegible]

Anexa 16 Riscuri reținute calculate pentru modelul de referință PPP, opțiunea 3, lei

[illegible]

Anexa 17 Analiza sensibilității față de Gradul de ocupare a terenurilor și halelor din zona Rezidenților

Modificare (%)	Opțiunea 1.				Opțiunea 2.				Opțiunea 3.			
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
70%	-14,421,978	-0.7%	28.2		-7,378,556	1.5%	5.8		6,970,342	23.0%	2.1	
80%	-6,736,872	2.7%	22.4		805,713	5.3%	4.6		12,204,423	31.7%	1.6	
90%	1,718,628	5.6%	1.1	16.5%	9,834,321	8.8%	0.2	25.6%	15,209,085	37.5%	1.6	74.5%
100%	1,935,772	5.6%			10,049,888	8.9%			18,181,568	46.6%		
70%	-14,421,978	-0.7%	28.2		-7,378,556	1.5%	5.8		6,970,342	23.0%	2.1	

Anexa 18. Analiza sensibilității față de Tariful de locațiune și de administrare

Modificare (%)	Opțiunea 1.				Opțiunea 2.				Opțiunea 3.			
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
85%	-5,567,208	3.1%	25.8		1,736,597	5.7%	5.5		13,948,501	37.5%	1.6	
90%	-3,106,694	3.9%	26.0		4,449,124	6.8%	5.6		15,359,523	40.5%	1.6	
95%	-606,282	4.8%	26.3	3.8%	7,219,267	7.9%	5.6	18.3%	16,770,546	43.6%	1.6	64.3%
100%	1,935,772	5.6%			10,049,888	8.9%			18,181,568	46.6%		

Anexa 19. Analiza sensibilității față de Volumul investiției

Modificare (%)	Opțiunea 1.				Opțiunea 2.				Opțiunea 3.			
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
130%	-5,242,406	3.6%	-12.4		4,461,738	6.5%	-1.9		17,707,019	40.6%	-0.1	
120%	-2,831,002	4.2%	-12.3		6,337,098	7.2%	-1.8		17,865,782	42.4%	-0.1	
110%	-439,082	4.9%	-12.3	8.2%	8,199,444	8.0%	-1.8	53.5%	18,023,677	44.4%	-0.1	986.1%
100%	1,935,772	5.6%			10,049,888	8.9%			18,181,568	46.6%		

Anexa 20. Analiza sensibilității față de Veniturile din serviciile de consultanță

Modificare (%)	Opțiunea 1.				Opțiunea 2.				Opțiunea 3.			
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
0%	-3,697,805	3.7%	2.9		4,453,021	6.8%	0.6		18,181,568	46.6%	0.0	
60%	-313,246	4.9%	2.9		7,814,030	8.1%	0.6		18,181,568	46.6%	0.0	
80%	812,087	5.3%	2.9	34.4%	8,932,958	8.5%	0.6		18,181,568	46.6%	0.0	
100%	1,935,772	5.6%			10,049,888	8.9%			18,181,568	46.6%		

Anexa 21. Analiza sensibilității față de Costurile de întreținere și de administrare

Modificare (%)	Opțiunea 1.				Opțiunea 2.				Opțiunea 3.			
	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)	VAN	IRR (%)	IS pentru VAN	SV (%)
120%	-6,344,443	2.8%	-21.4		3,278,129	6.3%	-3.4		15,855,210	39.3%	-0.6	
110%	-2,114,455	4.3%	-20.9	4.8%	6,754,159	7.7%	-3.3	29.0%	17,045,253	42.9%	-0.6	125.7%
100%	1,935,772	5.6%			10,049,888	8.9%			18,181,568	46.6%		

Anexa 22 Graficul activităților în cadrul proiectului de creare a PI

[illegible]

[illegible]

Anexa 23 Unele măsuri care vor fi incluse în Regulamentul PI privind protecția mediului

Planul unic coordonator al tuturor rețelelor de distribuție. Planul coordonator se va completa cu toate tipurile de rețele (branșamente), precum și cu orice tip de lucrare care modifică sau completează infrastructura generală, ce se vor realiza pe Parcursul dezvoltării PI.

Avizarea de către instituțiile statului a următoarelor:

- Iluminatul stradal în incinta PI (drumuri, Parcări, altele).
- Iluminatul în incintele obiectivelor.
- Balizajul de zi și de noapte al incintei Parcului Industrial.
- Balizajul de zi și de noapte al construcțiilor din incintele obiectivelor.
- Tehnologiile susceptibile a emite noxe pe parcursul funcționării, de unde electromagnetice, sau perturbatoare a sistemului de dirijare a traficului aerian.

Administratorul Parcului va monitoriza permanent toate lucrările de execuție (construcții, tehnico-edilitare, altele), începând de la trasarea amplasamentelor, pe Parcursul execuției, dar și în timpul exploatarei, în conformitate cu toate tipurile de documentații aprobate (urbanism, proiecte tehnice și detalii de execuție), precum și cu prevederile Regulamentului de funcționare PI.

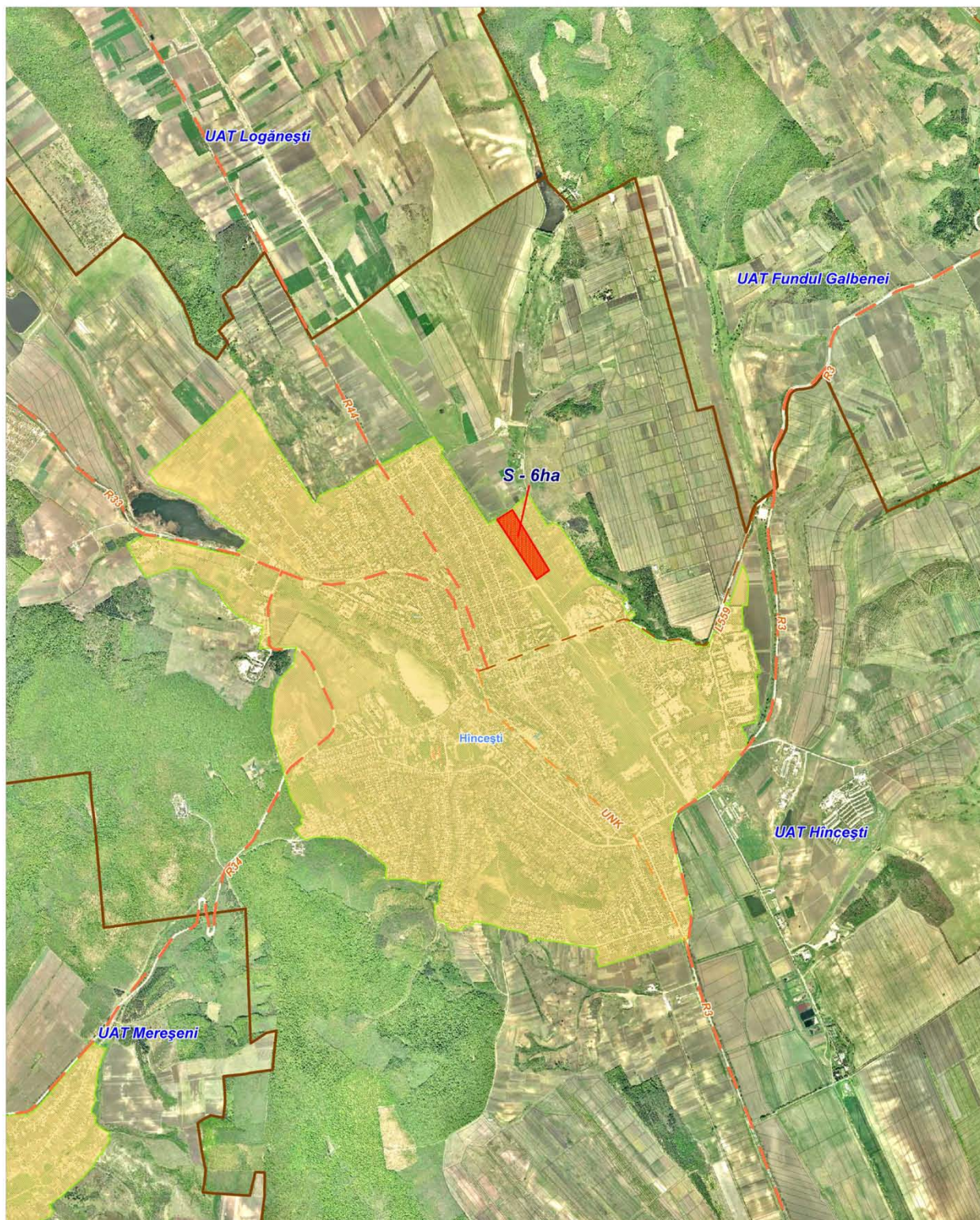
Cererile potențialilor rezidenți vor conține obligatoriu raportul-angajament privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele naționale și europene de protecție a mediului. Raportul-angajament va fi analizat la evaluarea ofertelor de către comisie.

Anexa 24 Descrierea factorilor de mediu și a unor măsuri privind protecția mediului

FACTORII DE MEDIU	
Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale PI. Dezvoltarea PI se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zona sa, sau celor care au închiriat deja un teren și desfășoară activități industriale, comerciale. Locația terenurilor de către rezidenți presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.	
Factorii de mediu	Măsuri privind protecția mediului
Ape uzate	Apa industrială uzată, care este produsă de către Administrator și Rezidenți, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare a PI); Evacuarea substanțelor rezultate în procesul de operare, menținere, tratare sau purificare, este interzisă.
Deșeuri	Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis. Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate selectiv într-o arie special amenajată pentru fiecare Rezident și Administrator. Deșeurile trebuie să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi gestionate de Întreprinderea municipală prin contract cu Administratorul și Rezidenții. Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.
Emisii atmosferice	Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor, mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate de la activitățile în PI. Concentrația impurităților în suspensie (în atmosfera), în cadrul clădirilor, trebuie menținută sub limitele permise. Emisiile în atmosferă, de orice natură, care pot afecta vizibilitatea în zonă, sunt supuse avizării de către organul competent. Condițiile stabilite se vor include în autorizațiile de mediu. Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice. Va trebui să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.
Depozite	Ariile de depozitare prevăzute pentru chimicale/petrol și/sau solvenți vor fi etanșate sau protejate în așa fel încât apele de suprafață și cele subterane să nu fie contaminate de scurgeri, conform normelor naționale referitoare la depozitarea.
Zgomot	Se vor respecta prevederile Regulamentele naționale referitoare la zgomotul produs precum și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.
Unde electromagnetice	Se va interzice folosirea materialelor sau a utilajelor generatoare de unde electromagnetice. În cazul în care, totuși se produc unde electromagnetice, se vor lua măsuri pentru diminuare, atenuare sau eliminare completă.

Piese desenate

**Planul de amplasare
a terenului destinat Parcului Industrial Hîncești,
r-I Hîncești or. Hîncești (zona cadastrală 5301)**



scara 1: 25 000

Semne convenționale



Hotarul localității



Terenul destinat
Parcului Industrial Hîncești



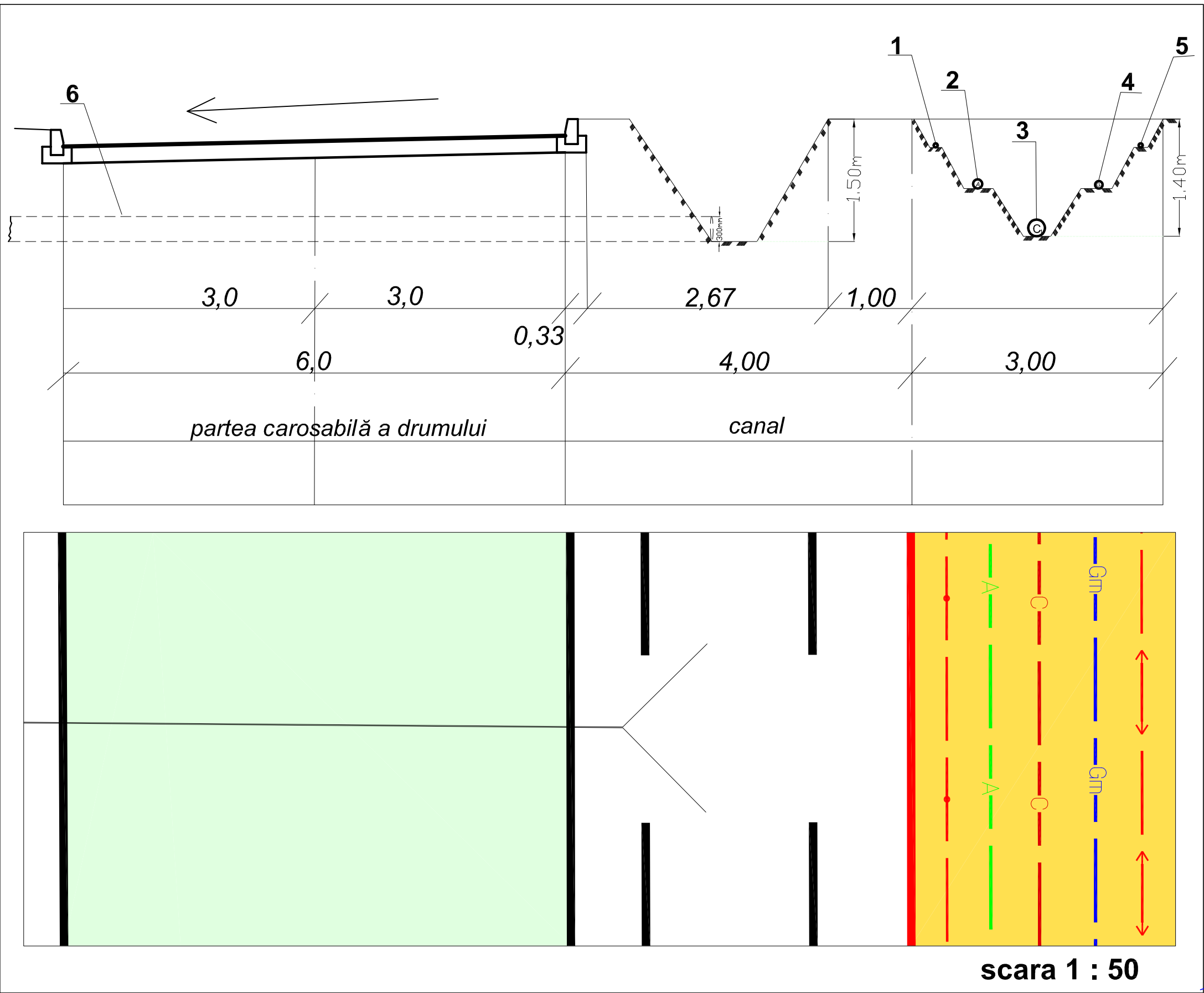
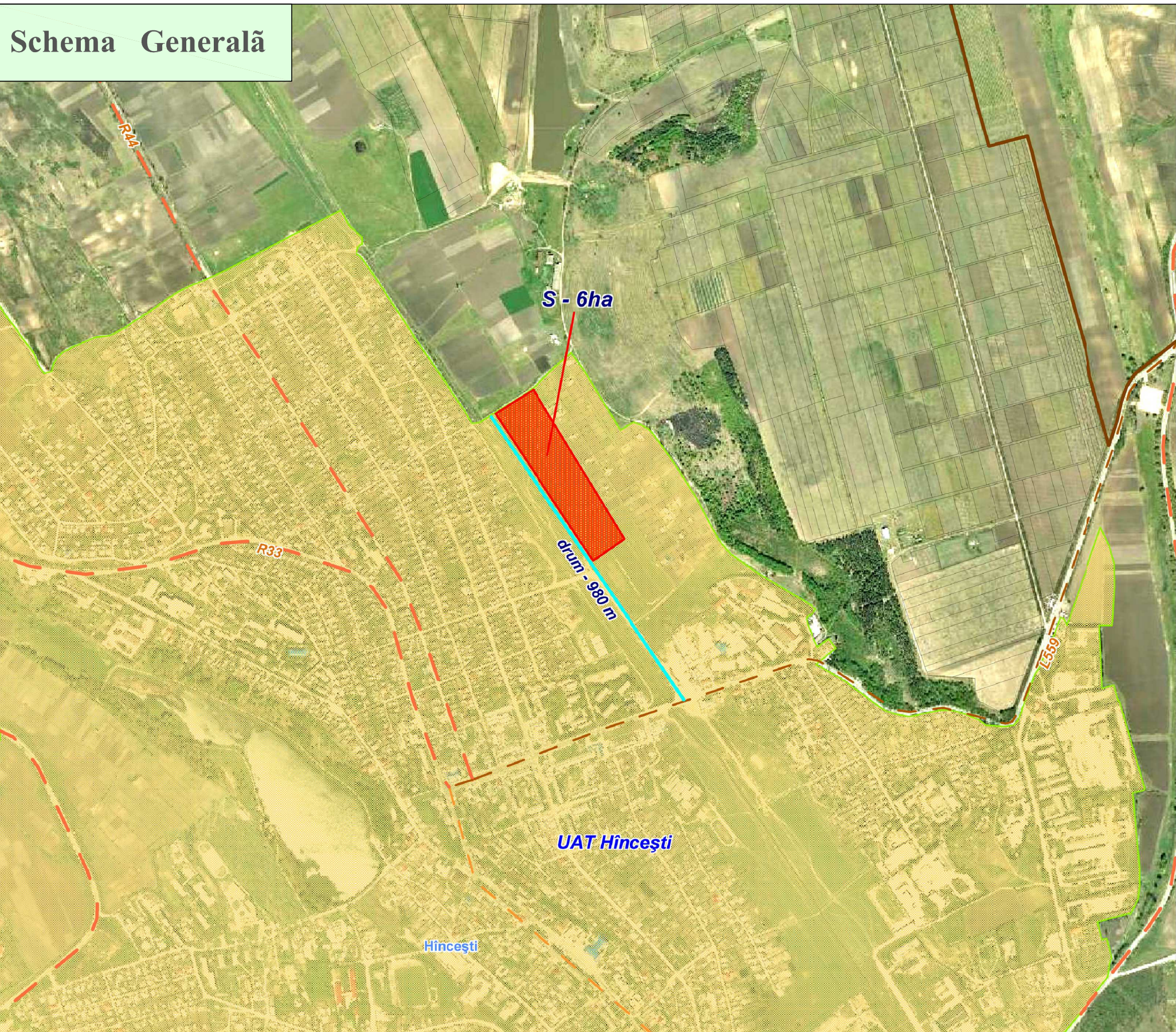
Drumurile



Hotarul orașului și UAT



Hotarele terenurilor private

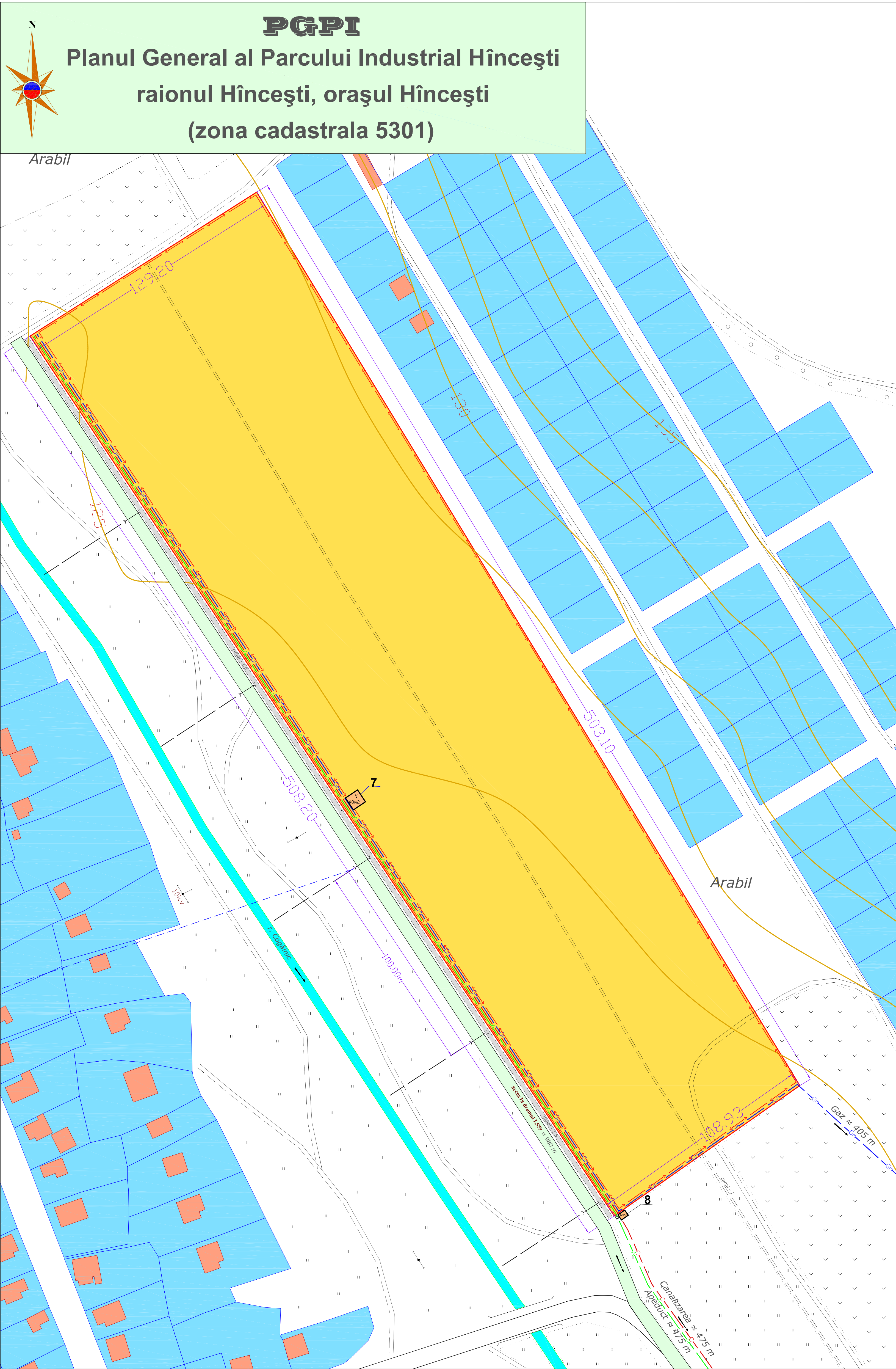


EXPLICAȚIA

- 1 Cablu pentru alimentarea cu energie electrică de tensiune 0,4kV
- 2 Conductele rețelei de apă Ø 110 mm
- 3 Conductele rețelei de canalizare a apelor uzate Ø 200 mm
- 4 Conductele rețelei de gaz cu presiune medie Ø 75 mm
- 5 Cablu pentru telefonie
- 6 Conducta de evacuare a apelor pluviale
- 7 Stația pentru transformarea energiei electrice (TM) cu tensiunea de 10 kV în 0,4 kV
- 8 Stația de pompare a apelor uzate

LEGENDĂ

- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | Hotarul terenului destinat PI | | Drumul de acces la drumul L559 |
| | Terenuri proprietate privată | | Canalul de evacuare a apelor reziduale |
| | Construcții | | LTEE |
| | | | 10 kv |



scara 1 : 1 000