

RAPORT

Proiect de consultanță:

STUDIU DE FEZABILITATE

Parc Industrial în or. Cahul

Compania: S.R.L. „ProAfaceri”

Director: Lucia Nagnibeda

str. P. Movilă 23/9, of. 4, Chișinău, Moldova

tel: (+373 22) 21-00-89

lnagnibeda@yahoo.com

Chișinău, 10 iunie 2014

CUPRINS

CUPRINS	2
REZUMAT EXECUTIV	8
1. INTRODUCERE	10
1.1. DESCRIEREA IDEII PROIECTULUI ȘI A CONCEPȚIEI PARCULUI INDUSTRIAL	10
1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE STUDIULUI	10
1.3. PREZENTAREA COMPANIEI ELABORATOARE	11
1.4. METODOLOGIA	12
2. ANALIZA REGIUNII	14
2.1. CLIMATUL INVESTIȚIONAL	14
2.2. ANALIZA MEDIULUI SOCIO-ECONOMIC	20
2.2.1. Analiza situației demografice	20
2.2.2. Analiza forței de muncă	23
2.2.3. Analiza dezvoltării economice a raionului și mediul de afaceri	25
2.2.4. Analiza mediului înconjurător	32
2.3. ANALIZA INFRASTRUCTURII FIZICE	32
2.3.1. Analiza infrastructurii de transport	32
2.3.2. Analiza infrastructurii de utilități	34
2.4. ANALIZA SWOT	35
3. CADRUL LEGAL	37
3.1. ANALIZA CADRULUI LEGAL AL RM	37
4. DESCRIEREA PARCULUI INDUSTRIAL	39
4.1. CONCEPȚIA PARCULUI INDUSTRIAL	39
4.2. CARACTERISTICA TERENULUI	41
5. EVALUAREA INVESTIȚIILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL	48
6. SCENARIILE DE DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL	50
6.1. DETERMINAREA SCENARIILOR DE DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL	50
6.1.1. Scenariul nr. 1.	51
6.1.2. Scenariul nr. 2.	51
6.1.3. Scenariul nr. 3.	52
6.2. SELECTAREA, ANALIZA ȘI ARGUMENTAREA SCENARIULUI OPTIM	53
6.3. IDENTIFICAREA SURSELOR DE FINANȚARE	65
7. ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII PARCULUI INDUSTRIAL	68
7.1. SELECTAREA ADMINISTRATORULUI PARCULUI INDUSTRIAL	68
7.2. IDENTIFICAREA POTENȚIALELOR ÎNȚREPRINDERI-REZIDENTE	69
7.3. MANAGEMENTUL ȘI ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII PARCULUI INDUSTRIAL	70
8. DIAGNOSTICUL INVESTIȚIONAL ȘI FINANCIAR	73
8.1. ESTIMAREA VOLUMULUI INVESTIȚIEI NECESARE	73
8.2. PROGNOZA ECONOMICO-FINANCIARĂ,	75

8.2.1. Proгноza economico-financiară, SCENARIUL nr. 1.....	75
8.2.2. Proгноza economico-financiară, SCENARIUL nr. 2.....	78
8.2.3. Proгноza economico-financiară, scenariul nr. 3.....	80
8.3. ESTIMAREA EFICIENȚEI INVESTIȚIEI	83
9. PLANUL MĂSURILOR DE IMPLEMENTARE A PROIECTULUI.....	86
9.1. PLANUL JURIDIC DE IMPLEMENTARE A PROIECTULUI.....	86
9.2. PLANUL OPERAȚIONAL DE IMPLEMENTARE A PROIECTULUI.	87
10. IMPACTUL SOCIO-ECONOMIC ȘI DE MEDIU AL PI ASUPRA REGIUNII	94
11. CONCLUZII GENERALE	96
ANEXE	97

LISTA TABELELOR

TABELUL 1. DENSITATEA POPULAȚIEI, ÎNCEPUTUL ANULUI 2014	21
TABELUL 2. SPORUL NATURAL AL POPULAȚIEI RAIONULUI CAHUL, ANII 2011-2013.....	22
TABELUL 3. INFRASTRUCTURA INSTITUȚIILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT, 2009-2013.....	25
TABELUL 4. NUMĂRUL AGENȚILOR ECONOMICI CE AU AVUT ACTIVITĂȚI PE TERITORIUL RAIONULUI CAHUL, ANII 2009-2012 .25	
TABELUL 5. VENITURI DIN VÂNZĂRI, ALE AGENȚILOR ECONOMICI CE AU ACTIVAT PE TERITORIUL RAIONULUI CAHUL, ANII 2009-2012,PREȚURI CURENTE, MILIOANE LEI	26
TABELUL 6. ACTIVITATEA AGENȚILOR ECONOMICI DIN RDS, CIFRA DE AFACRI ȘI REZULTATUL FINANCIAR PÂNĂ LA IMPOZITARE, ANUL 2012, MILIOANE LEI	30
TABELUL 7. CRITERIILE DE SELECTARE A SCENARIULUI DE CREARE A PI	53
TABELUL 8. EVALUAREA SIMPLIFICATĂ A RISCURILOR PENTRU CREAREA PI CAHUL, SCENARIUL NR. 1.....	56
TABELUL 9. EVALUAREA SIMPLIFICATĂ A RISCURILOR PENTRU CREAREA PI CAHUL, SCENARIUL NR. 2.....	57
TABELUL 10. EVALUAREA SIMPLIFICATĂ A RISCURILOR PENTRU CREAREA PI CAHUL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA I.....	59
TABELUL 11. EVALUAREA SIMPLIFICATĂ A RISCURILOR PENTRU CREAREA PI CAHUL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA II.....	62
TABELUL 12. ANALIZA NECESARULUI DE INVESTIȚII.....	73
TABELUL 13. INVESTIȚIA CONSILIUL RAIONAL ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 1.....	75
TABELUL 14. INVESTIȚIA ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 1	76
TABELUL 15. INVESTIȚIA REZIDENȚILOR ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 1	76
TABELUL 16. VENITURILE GENERATE DE UN MUNCITOR IN INDUSTRIE, PENTRU ANII 2011-2012	77
TABELUL 17. SALARIUL MEDIU A ANGAJAȚILOR ÎN INDUSTRIE, PENTRU ANII 2011-2012	77
TABELUL 18. INVESTIȚIA CONSILIUL RAIONAL ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 2	78
TABELUL 19. INVESTIȚIA ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 2	79
TABELUL 20. INVESTIȚIA REZIDENȚILOR ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 2	79
TABELUL 21. INVESTIȚIA CONSILIUL RAIONAL ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA I.....	80
TABELUL 22. INVESTIȚIA ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA I.....	80
TABELUL 23. INVESTIȚIA REZIDENȚILOR ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA I.....	81
TABELUL 24. INVESTIȚIA CONSILIUL RAIONAL ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA II	82
TABELUL 25. INVESTIȚIA ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA II	82
TABELUL 26. INVESTIȚIA REZIDENȚILOR ÎN CREAREA PARCULUI INDUSTRIAL, SCENARIUL NR. 3, OPȚIUNEA II	83
TABELUL 27. INDICATORII DE EFICIENȚĂ A INVESTIȚIEI ȘI ALEGEREA SCENARIULUI OPTIM	84
TABELUL 28. PLANUL JURIDIC PENTRU CREAREA ȘI ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII PARCULUI INDUSTRIAL	86
TABELUL 29.PLAN DE ACȚIUNI PENTRU REABILITAREA ȘI FINISAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI CREAREA INFRASTRUCTURII DE UTILITĂȚI A ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATOARE	88
TABELUL 30. REPARTIZAREA SURSELOR DE FINANȚARE A INVESTIȚIILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL CAHUL	91

LISTA FIGURILOR

FIGURA 1. DINAMICA INVESTIȚIILOR ÎN CAPITAL FIX, ANII 2011-2013, MILIOANE LEI.....	14
FIGURA 2. NUMĂRUL DE ÎNTREPRINDERI ȘI VOLUMUL VÂNZĂRILOR, ANUL 2012.....	15
FIGURA 3. POPULAȚIA STABILĂ ÎN R-L. CAHUL, ANII 2010-2014, MII LOCUITORI	20
FIGURA 4. . DINAMICA STRUCTURII PE SEXE A POPULAȚIEI RAIONULUI CAHUL, ANII 2011-2014.....	21
FIGURA 5. STRUCTURA PE GRUPE DE VÂRSTĂ A POPULAȚIEI RAIONULUI CAHUL, ANUL 2013.....	22
FIGURA 6. POPULAȚIA PE CATEGORII DE VÂRSTĂ, ANUL 2013.....	23
FIGURA 7. POPULAȚIA DUPĂ SEX ȘI CATEGORII DE VÂRSTĂ, ANUL 2013	24
FIGURA 8. POPULAȚIA OCUPATĂ PE DOMENII PRINCIPALE DE ACTIVITATE, 2012.....	24
FIGURA 9. VOLUMUL PRODUCȚIEI INDUSTRIALE FABRICATE ÎN PREȚURI CURENTE, MILIOANE LEI.....	27
FIGURA 10. VOLUMUL PRODUCȚIEI AGRICOLE PENTRU ANII 2011-2013.....	29
FIGURA 11. PONDEREA ÎNTREPRINDERILOR ÎN PROFIL TERITORIAL RDS ȘI DUPĂ MĂRIME RAIONUL CAHUL, ANUL 2012.....	30
FIGURA 12. DINAMICA INVESTIȚIILOR ÎN CAPITAL FIX, ANII 2011-2013, MILIOANE LEI	31
FIGURA 13. IMAGINEA DIN SATELIT A TERITORIULUI PENTRU AMPLASAREA PARCULUI INDUSTRIAL CAHUL.....	50
FIGURA 14. STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ A ÎNTREPRINDERII ADMINISTRATIVE	72

LISTA ANEXELOR

ANEXA 1. MATRICEA DE REPARTIȚIE A RISCURILOR DE PROIECT, CONFORM ORDINULUI Nr. 143 DIN 02.08.2013, A MINISTERULUI ECONOMIEI.....	98
ANEXA 2. DEVIZ GENERAL DE CHELTUIELI	107
ANEXA 3. PLANUL GENERAL AL PARCULUI INDUSTRIAL OR. CAHUL, UTILITĂȚI	110
ANEXA 4. PLANUL GENERAL TEHNIC AL PARCULUI INDUSTRIAL OR. CAHUL.....	110
ANEXA 5. CONDIȚIILE TEHNICE PENTRU RACORDAREA LA REȚELELE DE GAZE NATURALE.....	112
ANEXA 6. CONDIȚIILE TEHNICE PENTRU RACORDAREA LA REȚELELE DE APROVIZIONARE CU ENERGIE ELECTRICĂ	113
ANEXA 7. CONDIȚIILE TEHNICE PENTRU RACORDAREA LA REȚELELE DE APROVIZIONARE CU APĂ	116
ANEXA 8. CONDIȚIILE TEHNICE PENTRU RACORDAREA LA REȚEAUA DE CANALIZARE.....	117
ANEXA 9. CALCULE FINANCIARE.....	118

ABREVIERI

BNS	Biroul Național de Statistică
CU	Certificat de urbanism
DEIMIS	Documentația de evaluare a impactului asupra mediului și impactului social
IMM	Întreprinderi mici și mijlocii
ÎI	Întreprindere individuală
ÎS	Întreprinderea de stat
GȚ	Gospodărie țărănească
MEC	Ministerul Economiei
NCM	Normative în construcția Moldovei
PIB	Produsul intern brut
RED	Rețelele electrice de distribuție
RDC	Regiunea de Dezvoltare Centru
RDN	Regiunea de Dezvoltare Nord
RDS	Regiunea de Dezvoltare Sud
RET	Raport de expertiză tehnică
RM	Republica Moldova
SA	Societate pe Acțiuni
SRL	Societate cu Răspundere Limitată
TVA	Taxa pe valoare adăugată
UNIDO	Organizația Națiunilor Unite pentru Dezvoltarea Industrială
UTA	Unitate administrativ teritorială
MDL	Leu Moldovenesc
USD	Dolari americani
EUR	EURO
FNDR	Fondul Național pentru Dezvoltare Rurală
APC	Autoritate Publică Centrală
APL	Autoritate Publică Locală
PIL	Port Internațional Liber
DN	Drum Național
ha	hectar
kg	kilogram
t	tonă
Mln.	milion

REZUMAT EXECUTIV

Prezentul studiu de fezabilitate a fost elaborat în vederea identificării viabilității conceptului de creare a parcului industrial pe o suprafață de 5,8 ha pe teritoriul fostului Combinat de Brânzeturi (proprietate publică 100% ce aparține Consiliului Raional Cahul), fiind o construcție nefinisată odată cu destrămarea Uniunii Sovietice, din or. Cahul, amplasat în Regiunea de Dezvoltare Sud (în continuare RDS) a Republicii Moldova la o distanță de 180 km de la capitală (mun. Chișinău).

Analiza potențialului regiunii a delimitat existența resurselor disponibile pentru dezvoltarea activităților industriale în cadrul parcului din punct de vedere al dezvoltării sectoriale a economiei raionului precum și din direcția de specializare a întreprinderilor existente în prezent în or. Cahul.

Astfel, potențialul regional care susține crearea parcului industrial se axează pe: sectorul de afaceri al raionului, care este în mare parte format din IMM-uri – partea dinamică a economiei, ce constituie un areal de identificare a potențialilor rezidenți ai parcului corelat cu disponibilitatea populației apte de muncă, tendințele de creștere anuală a producției agroindustriale și pondere însemnată a livrărilor acesteia pe piața externă, tendința de creștere a sectorului de vânzări cu amănuntul în raion și ponderea înaltă a produselor alimentare în acest sector; precum și pe prioritatea măsurilor organizatorice în activitatea autorităților publice locale, inclusiv în contextul dezvoltării parteneriatelor publice-private. Infrastructura de transport este slab dezvoltată în raion, având o medie de drumuri publice de 25 km/100 km² față de media națională de 30,7 km/10 km², căile ferate cu un grad înalt de uzură și aeroportul internațional Cahul, care la moment este închis. Cu toate acestea raionul Cahul este unicul raion din Republică ce are ieșire la transportul fluvial de mărfuri prin portul maritim Giurgiulești, care își mărește permanent volumele de trafic de mărfuri. Având în vedere că proiectul este pe o durată destul de îndelungată și raionul Cahul este unicul cu toate cele patru tipuri de facilități de transportare a mărfurilor din RM, care ulterior pot fi dezvoltate, perspectiva dezvoltării parcului industrial este una foarte bună. Acest fapt ar putea fi accelerat și din simplu motiv că RM a semnat acordul de asociere cu UE și posibilitățile de export ale țării sunt într-o creștere permanentă, iar or. Cahul este amplasat lângă frontieră cu România (țară membră a UE). În afară de aceasta, Autoritățile Publice Centrale și Locale au ca prioritate de dezvoltare a regiunii, cooperarea transfrontalieră din Euroregiunea „Dunărea de Jos” ce funcționează în baza Convenției semnate la 14 august 1998 și având ca parteneri România (județele Tulcea, Brăila și Galați) și Ucraina, regiunea Odessa.

În scopul creării unui climat favorabil pentru dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii, sporirii ponderii acestora în dezvoltarea economică a raionului Cahul, pe parcursul a mai multor ani cu succes activează mai multe asociații obștești și alte instituții ce acordă servicii de consultanță, instruire și alte servicii pentru antreprenori așa ca: Școala Micului Business, Camera de Comerț și Industrie, Asociația obștească „Centrul de business din Cahul”, Centrul Regional de Asistență și informare a Organizațiilor Neguvernamentale „Contact Cahul”, Asociația femeilor de afaceri „Femida”, Centrul de Migrație „NEXUS” și altele.

Scopul principal pentru crearea parcului industrial este de acordare investitorilor a celor mai favorabile condiții pentru realizarea proiectelor lor, având ca obiectiv asigurarea unui nivel înalt de competitivitate a raionului cât față de produsele autohtone, atât și a celor de import.

Investițiile în crearea infrastructurii tehnice și de producere pentru crearea parcului industrial s-au estimat la valoarea de 103 456 251 lei MD, care urmează a fi investite timp de 36 luni (anii 2015-2017) și care vor fi recuperate înainte de finalizarea proiectului dat. Totodată profitul întreprinderii administratoare este estimat într-o dinamică pozitivă, atingând valoarea de 30 149 126 lei MD la finele proiectului.

Crearea parcului industrial după modelul identificat va avea un impact social-economic pozitiv asupra regiunii prin: utilizarea eficientă a potențialului de resurse ale acesteia, prin obținerea beneficiilor aferente (peste 450 locuri noi de muncă, sporirea impozitelor în bugetele de Stat și cele locale în valoare de peste 6,9 mln. Lei MD în anul 2020, sporirea contribuțiilor de medicină și celor de asigurări sociale de peste 5,5 mln. Lei MD, aport la creșterea veniturilor din vânzări în regiune în

valoare de peste 149 mln. Lei MD în anul 2020 etc), totodată având o contribuție însemnată la creșterea economică pe țară. Construcția infrastructurii de utilități moderne în cadrul proiectului parcului industrial va conduce și la diminuarea poluării mediului înconjurător.

În final, se menționează că proiectul privind crearea parcului industrial pe teritoriul fostului Combinat de brânzeturi din or. Cahul va fi EFICIENT în condițiile în care se vor respecta cadrul scenariului optim, planul de acțiuni propus și mărimea investițiilor estimată.

1. INTRODUCERE

1.1. Descrierea ideii proiectului și a concepției Parcului Industrial

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

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

Orașul Cahul este unul din cele mai dezvoltate localități ale RDS, atractivitatea economică a căreia este condiționată și de apropierea față de portul maritim din Giurgiulești și de hotarele cu România (UE) și Ucraina. În acest context, concepția de creare a parcului industrial pe teritoriul Combinatului de Brânzeturi din orașul Cahul (construcție nefinisată) se axează pe accelerarea dezvoltării social-economice a regiuni menționate prin atragerea de investiții autohtone și străine, implementarea de tehnologii moderne și inovaționale, dezvoltarea sectorului întreprinderilor mici și mijlocii, aplicarea unor practici avansate de management, utilizarea mai eficientă a patrimoniului public-privat și crearea locurilor de muncă.

Premisele evidențiate mai sus, precum și disponibilitatea terenului aferent cu suprafața de 5,8 ha, amplasat în zona industrială a orașului, condițiile de infrastructură existente și potențialul economic al regiunii au determinat apariția ideii și au impulsionat crearea parcului industrial în conformitate cu rezultatele studiului de fezabilitate, și în baza Legii nr.182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale.

Crearea parcului industrial pe teritoriul menționat prezintă câteva caracteristici majore:

- *Crearea parcului pe un teritoriu a cărui suprafață permite desfășurarea unor activități industriale diversificate;*
- *Activele cu destinație de producere și depozitare industrială existente facilitează desfășurarea activităților în cadrul parcului industrial;*
- *Disponibilitatea CONSILIUL RAIONAL de a susține și de a acorda suport tehnic și financiar în vederea dezvoltării parcului industrial;*
- *Disponibilitatea personalului calificat capabil să administreze un astfel de proiect ce ar permite prestarea serviciilor de consultanță tehnică și juridico-contabilă de înaltă calitate.*

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

1.2. Scopul și obiectivele studiului

Scopul general al studiului de fezabilitate privind crearea parcului industrial pe teritoriul Combinatului de Brânzeturi din or. Cahul constă în argumentarea viabilității tehnico – economice și legale a acestui proiect.

Obiectivele studiului de fezabilitate se referă la:

- stabilirea concepției parcului industrial și indicarea genurilor de activitate preconizate;
- estimarea impactului social, economic și de mediu al parcului asupra dezvoltării regiunii;
- descrierea activităților economice din regiune și posibilitatea atragerii rezidenților în parc, precum și a potențialul uman din regiune necesar pentru activitatea parcului;

- diagnosticul infrastructurii regionale necesare pentru activitatea parcului, precum și starea infrastructurii tehnice și de producție care urmează să fie racordată la parcul industrial;
- delimitarea terenului și configurației parcului industrial;
- determinarea planului de acțiuni pentru crearea parcului industrial;
- estimarea investiției necesare pentru crearea parcului și surselor de finanțare; precum și efectuarea prognozelor financiare pentru activitatea întreprinderii administratoare.

Obiectivele creării parcului industrial se referă la:

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

1.3. Prezentarea companiei elaboratoare

Studiul de fezabilitate este elaborat de compania Proafaceri SRL ce activează pe piața de consultanță a Republicii Moldova din anul 2003. Portofoliul de produse al companiei este compus din:

SERVICII CONSULTANȚĂ ÎN MANAGEMENT

Analiza diagnostic complexă
Strategie de dezvoltare pe termen lung
Plan de dezvoltare anual
Sisteme de performanță Balanced Scorecard și KPI
Formularea și optimizarea business-proceselor
Managementul riscurilor
Strategie de dezvoltare a ramurii
Coaching în domeniile sus-indicate

SERVICII CONSULTANȚĂ ÎN MARKETING

Analiza pieței și ramurii
Analiza concurenților
Analiza preferințelor clienților
Analiza și optimizarea portofoliului de produse
Strategie de majorare a vânzărilor
Strategie de poziționare pe piața
Strategie și politică de preț
Strategie de lucru cu furnizorii
Strategie de marketing pe termen lung
Plan anual de marketing
Crearea funcțiunii de marketing în companie
Coaching în domeniile sus-indicate

SERVICII CONSULTANȚĂ ÎN FINANȚE ȘI INVESTIȚII

Diagnostic financiar al companiei
Analiza gestiunii și optimizarea costurilor
Analiza costului capitalului și optimizarea surselor de

SERVICII CONSULTANȚĂ ÎN DEZVOLTARE REGIONALĂ ȘI PARTENERIATE PUBLICE PRIVATE

Studiu de prefezabilitate
Studiu de fezabilitate
Strategie de dezvoltare socio-economică a orașului,

finanțare	raionului, regiunii
Proiect investițional	Asistență în mărirea atractivității regiunii
Plan de afaceri pentru finanțări	Concepte și scenarii pentru parcuri industriale
Crearea modelului financiar și bugetelor companiei	Analiza și elaborarea proiectelor de parteneriat public-privat
Sistem de contabilitate managerială	
Fundraising și propuneri de proiecte pentru fonduri europene	
Intermediere obținere finanțări	

Datele de contact: Republica Moldova, mun. Chișinău, MD+2004, str. Mitropolit Petru Movilă 23/9.

Tel./fax: +(373 22) 21-00-89. Office@ProAfaceri.md

web: www.ProAfaceri.md

Echipa de consultanți ce a participat la elaborarea studiului dat:

- Palade Anatol – Manager de proiect.
- Mariana Radov – Manager de proiect.
- Nil Duca – Consultant în organizare și management strategic - Mihai Negruță – Consultant financiar.
- Eugen Corețchi – Consultant investiții și fund-raising
- Eugen Gulim – Consultant pe întrebări de ordin tehnic și restructurare.

1.4. Metodologia

Elaborarea studiului de fezabilitate pentru crearea parcului industrial a fost efectuată ținând cont de practicile țărilor vecine, în special din România. Totodată, studiul de fezabilitate a fost elaborat în conformitate cu metodologia UNIDO ajustată ulterior specificului proiectului în cauză. La elaborarea prezentului studiu de fezabilitate au fost utilizate o multitudine de instrumente și tehnici, în dependență de etapele de viață ale proiectului.

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

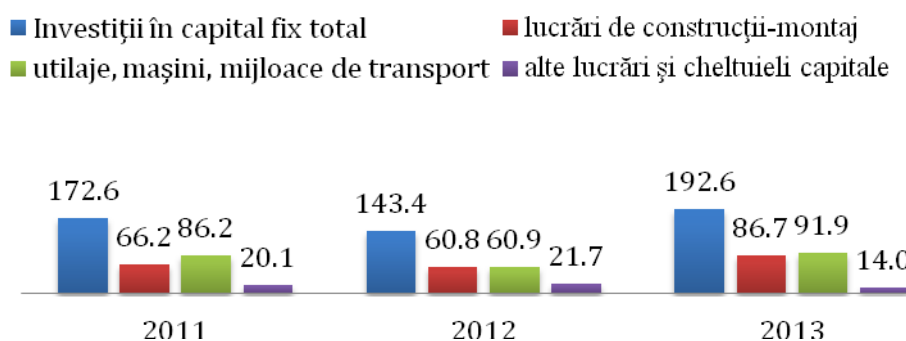
- √ Metode de modelare financiară. Metode de modelare strategică;
- √ Metode de construire a scenariilor.

2. ANALIZA REGIUNII

2.1. *Climatul investițional*

În pofida unor avantaje investiționale pe care le posedă raionul, nu se înregistrează performanțe investiționale pe măsură, drept motiv soldul investițiilor străine per capita este mai jos decât media regională. În mare parte, investițiile străine în raion sunt reprezentate de companii mici, numărul cărora depășește aproape de 2,5 ori media regională. Puțin peste 90% din volumul investițiilor străine atrase în raion constituie investiții directe în capital social, restul fiind investiții de portofoliu în capital social, credite cu împrumuturi și altele. Astfel, peste 50% din volumul total de investiții atrase revine transporturilor și comunicațiilor, care sunt rezultatul construcției căii ferate și portului Giurgiulești, dar și a altor proiecte de infrastructură demarate.

Figura 1. Dinamica investițiilor în capital fix, anii 2011-2013, milioane lei



Sursa: Direcția pentru Statistică a raionului Cahul

Finanțarea investițiilor se efectuează preponderent din surse private cărora le revin 60-64% din totalul investițiilor în capital fix, iar bugetelor autorităților publice centrale și locale le revin 30-43%. Totodată cea mai mare pondere în totalul investițiilor în capital fix le revin investițiilor în utilaje, mașini, mijloace de transport cu 91,9 mln. lei sau 48% și lucrărilor de construcții și montaj cu 86,7 mln. lei în anul 2013 sau 45%.

Investițiile străine au o pondere neînsemnată în raion, sub 1%. În mare măsură aceasta se datorează faptului că firmele străine preferă să se înregistreze în capitală, chiar dacă o bună parte a activităților lor se desfășoară pe teritoriul raionului.

Cele mai mari investiții în capital fix în anul 2011 în RDS s-au înregistrat în raioanele Cahul, Cantemir și Căușeni, la extrema opusă se află raioanele Basarabeasca și Leova.

Annual Consiliul Raional Cahul susține agenții economici pentru participarea la expozițiile naționale. Producția agenților economici din raionul Cahul a fost apreciată și premiată cu diplome de către Ministerul Economiei, în cadrul Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo”

Susținerea antreprenoriatului și micului business, antrenarea lui la realizarea principalelor obiective și sarcini ale politicii socio-economice la etapa actuală în dezvoltarea durabilă a raionului Cahul presupune:

- stimularea multilaterală a antreprenoriatului și micului business, ce activează în sferele prioritare, mai întâi de toate, cea productivă;
- extinderea posibilităților de afaceri pentru micul business prin dezvoltarea intensivă a colaborării interregionale și internaționale, precum și a cooperării de producere;
- susținerea activității de afaceri și investiționale, dezvoltarea concurenței pe piața de mărfuri și servicii;
- asigurarea integrală a întreprinderilor mici cu servicii informaționale și instructive modernizate prin intermediul incubatoarelor de afaceri, parcurilor industriale,

tehnologice și investiționale.

Raionul Cahul face parte din organizația de cooperare internațională Euroregiunea „Dunărea de Jos” care funcționează în baza Convenției semnate la 14 august 1998, din care fac parte:

- România (județele Tulcea, Brăila și Galați)
- Republica Moldova (raioanele Cahul și Cantemir)
- Ucraina, Regiunea Odessa

Unul din principalele obiective ale Euroregiunii vizează intensificarea activității la nivelul relațiilor externe prin inițierea de noi parteneriate și colaborări cu structuri similare din UE, precum și implicarea directă în activitatea desfășurată de organizațiile internaționale ce reprezintă interesele regiunilor (Adunarea Regiunilor Europei, Adunarea Regiunilor Europei de Frontieră etc.). Se are în vedere, de asemenea, continuarea unor proiecte de amploare ce vizează dezvoltarea economică durabilă.

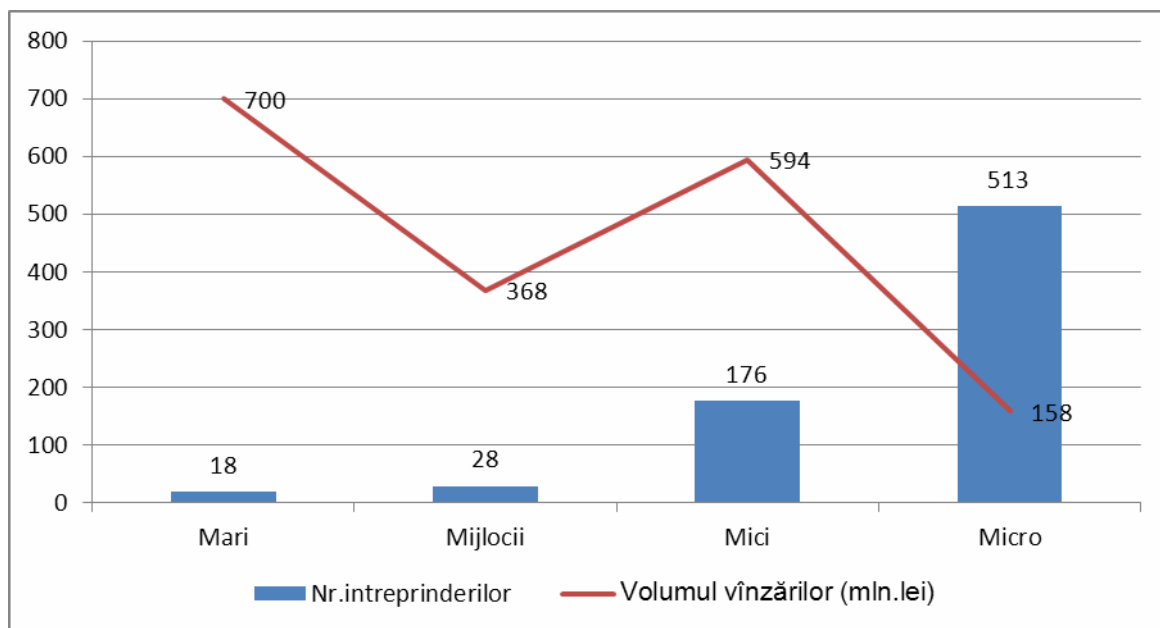
Prioritățile Euroregiunii:

- ✓ crearea centrului multicultural „Dunărea de Jos”;
- ✓ dezvoltarea relațiilor de cooperare și întărirea capacității administrative a Asociației de Cooperare Transfrontalieră „Euroregiunea Dunărea de Jos”;
- ✓ crearea unui centru regional și transfrontalier de prevenire și intervenție în caz de poluare a fluviului Dunăre;
- ✓ crearea unui centru informațional transfrontalier;
- ✓ promovarea turismului verde în cadrul Euroregiunii;
- ✓ identificarea și promovarea ariilor protejate;
- ✓ sprijinirea dezvoltării regionale prin înființarea unor obiecte economice transfrontaliere – piață de gros la Cahul și parc agroindustrial la Galați;
- ✓ crearea centrului transfrontalier pentru dezvoltarea activității inovative și de cercetare, în vederea organizării unor activități comune, expoziții, conferințe, seminarii în domeniul activităților inovative și cooperării transfrontaliere;
- ✓ dezvoltarea schimburilor comerciale între partenerii din cadrul Euroregiunii și crearea unor structuri de sprijin a IMM-urilor.

Premisele dezvoltării mediului de afaceri în r. Cahul

Numărul de întreprinderi în raionul Cahul este unul din cele mai mari din republică (735 unități în 2012), fiind depășit doar de municipiile Chișinău și Bălți și raionul Orhei. În general, viața economică a raionului este relativ intensă, fiind determinată de factorii geografici și infrastructurali menționați anterior. Totodată, raionul Cahul devenise unul din principalii beneficiari ai semnării Convenției privind Micul Trafic la Frontieră, care a impulsionat și mai mult schimburile comerciale dintre agenții economici locali și străini. Grație nivelului relativ înalt al industrializării și a activității economice intense, autoritățile raionale beneficiază de o bază impozabilă locală mai mare față de media pe regiune.

Figura 2. Numărul de întreprinderi și volumul vânzărilor, anul 2012



Sursa: Biroul Național de statistică (2012)

Condițiile climatice și pedologice sunt favorabile dezvoltării zootehniei, viticulturii și pomiculturii. Condițiile climatice și solurile fertile din raionul Cahul sunt foarte prielnice pentru dezvoltarea zootehniei și agriculturii organice.

Existența unei rețele de fabrici de prelucrare a produselor agricole (lactate, carne, uscătorii de fructe, de producere a făinii). Acest potențial industrial poate fi valorificat cu condiția identificării și promovării investițiilor străine directe în regiune.

Forța de muncă implicată în procesele de muncă, are calificarea necesară, înaltă și este relativ ieftină comparativ cu celelalte regiuni de dezvoltare, și semnificativ mai ieftină decât costul forței de muncă din România și Ucraina. Capacitatea de încadrare a aproximativ 70% din populația raionului în activitățile economice.

Existența unei rețele de școli profesionale, cu programe pentru un spectru larg de meserii, pentru instruirea forței de muncă conform cererii pieței forței de muncă. În raionul Cahul există un potențial de instruire a forței de muncă racordat la necesitățile pieței forței de muncă, reprezentat de 2 școli profesionale, 2 colegii, o universitate (Universitatea de Stat „B.P. Hașdeu” din Cahul).

Toate aceste premise fac din raionul Cahul un centru unic, cu capacități de dezvoltare economică nevalorificate, care necesită crearea condițiilor favorabile de investire în economia teritorială, prin:

- susținerea activității de afaceri și investiționale,
- dezvoltarea concurenței pe piața de mărfuri și servicii,
- asigurarea integrală a întreprinderilor mici cu servicii informaționale și instructive modernizate prin intermediul incubatoarelor de afaceri, parcurilor industriale, tehnologice și investiționale.

Alte avantaje și oportunități investiționale

- Proximitatea față de România și Ucraina.
- Amplasarea în lunca Prutului.

- Accesul la portul internațional din Giurgiulești.
- Bonitatea înaltă a terenurilor agricole din lunca Prutului.
- Accesul la nodul de cale ferată.
- Existența spațiilor cu destinație industrial-productivă.
- Rezerve importante de ape minerale, inclusiv încă nevalorificate.
- Funcționarea ghișeului unic în Consiliul raional.
- Accesul la punctul vamal.
- Existența resurselor de argilă, nisip și alte zăcămintele de materiale de construcții.
- Prezența zonelor naturale atractive ca destinații turistice.

Dezavantaje și riscuri investiționale

- Emigrarea intensă a populației, care duce la scăderea rapidă a forței de muncă disponibile.
- Expunerea înaltă a raionului la hazardurile naturale (secetă, grindină).
- Insuficiența sistemelor de irigare.
- Densitatea mică a drumurilor locale.
- Infrastructură agricolă deficitară.
- Ponderea relativ înaltă a terenurilor erodate.
- Activitatea sondei petroliere de la Văleni ar putea afecta esențial rezervația naturală pe teritoriul căreia se află.
- Insuficiența punctelor de colectare a materiei prime agricole.
- Starea proastă a drumurilor.

Sectoarele cele mai atractive pentru investiții

- Industria prelucrătoare a materiilor prime agricole.
- Legumicultura.
- Viticultura.
- Turismul.
- Colectarea și depozitarea materiilor prime agricole pentru livrarea pe piața locală.
- Producerea materialelor de construcții (cărămida).
- Producerea pe terenuri protejate (sere).
- Prelucrarea deșeurilor agricole, inclusiv în scopuri energetice.

Soluții și măsuri investiționale prioritare

- Crearea unui parc industrial pe baza spațiilor și terenurilor disponibile, precum și a infrastructurii logistice deja conectate.
- Atragerea investițiilor brownfield în baza spațiilor și a terenurilor industriale disponibile și a accesului la portul maritim Giurgiulești, cale ferată și transport rutier.
- Construirea spațiilor frigorifice de stocare luând în considerație creșterea suprafețelor

însămânțate cu culturi viticole, fapt ce presupune că în viitorul apropiat va crește mult cererea pentru asemenea servicii.

- Orașul Cahul are statutul de oraș-balnear, iar regiunea dispune de bogate rezerve de ape minerale, rezervație naturală și are tradiții bogate în cultivarea viței-de-vie și producerea vinurilor de calitate, ceea ce îi conferă avantaje importante pentru dezvoltarea turismului.
- Intensificarea prezenței raionului Cahul în cadrul euro-regiunii „Dunărea de Jos” și o participarea mai activă în cadrul programului de vecinătate România-Moldova-Ucraina.
- Reabilitarea drumurilor locale și naționale care leagă între ele orașele din RD Sud este prioritară în vederea deschiderii economice și investiționale a regiunii către lumea exterioară și consolidarea caracterului său de „regiune”.
- Regiunea este expusă hazardurilor naturale, dintre care cele mai severe sunt seceta și grindina. Persistența acestora descurajează investițiile pe termen lung în agricultură. Autoritățile trebuie să promoveze soluții tehnologice și tehnice eficiente din punct de vedere a consumului de energie, apă și resurse financiare și care să fie adaptate la situația curentă a micilor fermieri din regiune.
- Construcția apeductelor și sistemelor de canalizare. Dotarea tuturor localităților cu apeducte și sisteme de canalizare eficiente din punct de vedere energetic trebuie să devină o prioritate. Totodată, ținând cont de deficitul de resurse acvatice, autoritățile din cadrul regiunii trebuie să adopte planuri de măsuri, simple, dar fezabile, pentru utilizarea rațională a resurselor de apă în gospodăriile casnice, instituțiile publice și întreprinderi.
- Raionul Cahul depinde prea mult de sectorul agricol, sector în care o parte prea mare de resurse umane și suprafețe arabile sunt utilizate pentru activități de subzistență. O bună parte a producției agricole obținute este procesată în afara regiunii sau realizată la prețuri scăzute. Din acest punct de vedere, este vital ca autoritățile să încurajeze investițiile în industria alimentară (produse de panificație, conservarea fructelor și legumelor, procesarea cărnii și a laptelui), în industria de procesare primară a pieilor și lânii, precum și în activități ce țin de utilizarea/reciclarea deșeurilor agricole în scopuri energetic.

Oportunități de participare la proiecte sectoriale și naționale

1. În anul 2013 Comitetul de Supraveghere a **Programului „PARE 1+1”** a aprobat finanțarea a 52 de proiecte Proiectele investiționale presupun investiții de 29,3 mil. lei, iar suma granturilor solicitate prin intermediul Programului constituie 9 mil. lei.

Analiza cererilor de finanțare denotă că lucrătorii imigranți moldoveni își investesc economiile acumulate preponderent în agricultură – 20 afaceri (38%), servicii – 16 afaceri (31%) ;I producere/prelucrare – 13 afaceri (25%), în turism fiind înregistrată o singură cerere. Cereri au parvenit inclusive din r. Cahul.

2. **Fondul Provocările Mileniului Moldova - Programul de credite Compact pentru investiții în infrastructura post-recoltare.** Programul de credite prevede acordarea de împrumuturi investiționale și operaționale în sumă totală de la 20 000 pînă la 600 000 USD (sau echivalentul în lei sau euro a acestor sume), cu rata dobînzii competitivă, pe termen de 3-7 ani. Creditele sînt destinate producătorilor agricoli și agenților economici din domeniul agro-alimentar. Aria de eligibilitate pentru creditele Compact acoperă 13 raioane (Ungheni, Nisporeni, Călărași, Telenești, Strășeni, Hîncești, Leova, Cantemir, Cahul, Orhei, Criuleni, Dubăsari, Anenii Noi), municipiul Chișinău și UTA Găgăuzia.

Împrumuturile sînt oferite pentru procurarea sau construcția depozitelor frigorifice și terenului aferent și/sau procurarea echipamentului necesar depozitării frigorifice; procurarea echipamentului pentru sortarea, spălarea, ambalarea fructelor și legumelor, procurarea echipamentului de laborator pentru controlul calității; achiziționarea camioanelor termo, frigo,

refrigeratoarelor care corespund standardelor EURO 5 sau 6; procurarea echipamentului de prelucrare a fructelor și legumelor etc.

Un avantaj evident al Programului de credite este faptul că procurarea bunurilor/lucrărilor/serviciilor din mijloacele creditelor acordate în cadrul Programului de creditare sînt eliberate de TVA și taxele vamale. De asemenea, întreprinderile agricole și alți beneficiari care vor dori să lanseze o afacere în infrastructura post-recoltare cu suportul creditelor menționate beneficiază de asistență la perfectarea cererilor de finanțare, precum și la elaborarea planurilor de afaceri."

3. Programul „Apă de calitate la tine în localitate” este desfășurat de Agenția de Dezvoltare Regională Sud, în parteneriat cu Consiliul Raional Cahul, cu sprijinul financiar al Guvernului Germaniei. Suportul este acordat prin intermediul proiectului „Modernizarea serviciilor publice locale în Republica Moldova”, gestionat de Agenția de Cooperare Internațională a Germaniei (GIZ).

4. În cadrul **Proiectului de amenajare a sistemului de irigare Chircani-Zîrnești**, raionul Cahul, situat pe malul râului Prut, unde vor fi irigate circa 4500 hectare de teren agricol, prelucrat de peste 1600 de agricultori. Sistemul de irigare Chircani-Zîrnești este al zecelea sistem de irigare ce va fi reabilitat din fondurile Programului Compact al Guvernului SUA.

5. În perioada 2010-2016, Agenția de Cooperare Internațională a Germaniei (GIZ), în cooperare cu MDRC și cele trei Agenții de Dezvoltare Regională implementează **proiectul „Modernizarea Serviciilor Publice Locale în Republica Moldova”**, avînd ca scop general îmbunătățirea accesului populației la serviciile publice locale. Ariile de intervenție a proiectului includ investiții în infrastructura fizică, îmbunătățirea managementului serviciilor publice și activități de planificare și programare. Bugetul proiectului se ridică la valoarea de circa 7 mln euro.

6. Apartenența la trei euroregiuni funcționale și eligibilitatea pentru programele UE de cooperare transfrontalieră (Moldova-Ucraina-România 2007-2013; Bazinul Mării Negre, Parteneriat Estic). Raionul Cahul este membru a 3 euroregiuni – Dunărea de Jos, Siret-Prut-Nistru și Marea Neagră. Raionul Cahul este de asemenea parte a Zonei Transfrontaliere „Prut”. Aceasta permite participarea la anumite proiecte comune și atragerea investițiilor în diferite domenii – social, economic, de mediu și infrastructură. Oportunități de finanțare a unor proiecte, inclusiv de infrastructură, sunt oferite de două programe mari: Programul Operațional Comun România-Ucraina-Moldova 2007-2013 (cu un buget de 126 mil. Euro – contribuția UE) și Programul Bazinului Mării Negre (17 mil. Euro).

7. Existența la Cahul a **Consulatului General al României** la Cahul. Este o oportunitate pentru RDS organizarea de către consulat a mai multor activități educaționale, culturale și de stabilire a parteneriatelor economice prin Forumuri economice, etc.

8. RDS este regiunea pilot în RM care are o Strategie sectorială regională – „Strategia de management integrat al deșeurilor managerate solide” (2012-2025), elaborată cu suportul Companiei Spaniole Internaționale de Consultanță EPTISA, în cadrul **Proiectului UE ”Guvernarea deșeurilor – IEVP Est”**. Costul estimativ al implementării strategiei este de 42,3 mil.€.

9. RISP I Proiectul de investiții și servicii rurale. Condiții de finanțare: până la 500 000 USD inclusiv 25% pentru capitalul circulant aferent investiției.

Activitățile eligibile:

- dezvoltarea gospodăriei agricole;
- dezvoltarea prelucrării, depozitării, ambalării, comercializării și altor activități aferente subsectoarelor agriculturii;

- orice activitate neagricolă în spațiul rural, inclusiv în societățile agroindustriale, comerciale, de turism, de artizanat etc.

10. IFAD IV Programul de servicii financiare rurale și marketing. Condiții: Termen maxim până la 5 ani. Participarea beneficiarului nu mai puțin de 20% din valoarea totală a investiției.

11. IFAD V Servicii financiare rurale și dezvoltare a businessului agricol . Grupurile țintă pentru obținerea creditării:

- gospodăriile mici comerciale, procesatori și alte întreprinderi mici și mijlocii înregistrate sub orice formă organizatorico-juridică bazată pe proprietate privată și încadrate în activitățile agricole;
- tinerii orientați comercial, care la momentul aplicării vor avea vârsta cuprinsă între 18 și 30 ani;
- micro-antreprenori săraci, economic activi, membri ai AEÎ, care vor iniția și/sau dezvolta o afacere rurală, atât agricolă, cât și neagricolă care vor genera venit;
- grupuri de interes a fermierilor, asociații oficiale de producători, alte asociații, autorități locale.

12. DLC-KFW-SUDZUCKER MOLDOVA - până la 200 000 EURO inclusiv capitalul circulant nu mai mult de 30% din suma creditului. Finanțarea IMM private sub orice formă organizatorico-juridică din sectoarele economiei naționale, cu prioritate din sectorul rural

13. PAC – Proiectul de ameliorare a competitivității: creditare - suma maximă până la 800 000 EUR, finanțarea capitalului circulant - suma maximă până la 500 000 EUR. Activitățile eligibile: procurarea sau arenda imobilului; bunuri de lux utilizate în scopuri de consum; produse din tutun, prelucrate sau neprelucrate; mașini de prelucrare a tutunului; produsele ce conțin asbest.

14. Programul JNPGA - dezvoltarea sectorului IMM: procurarea de echipament în regim de leasing pe o perioadă de un an, cu oferirea unui grant de 40%.

15. Proiectul creșterii producției alimentare - 2KR: acordarea tehnicii agricole în rate.

16. Programul național de abilitare economică a tinerilor – PNAET: credite preferențiale, max. 300.000 lei;

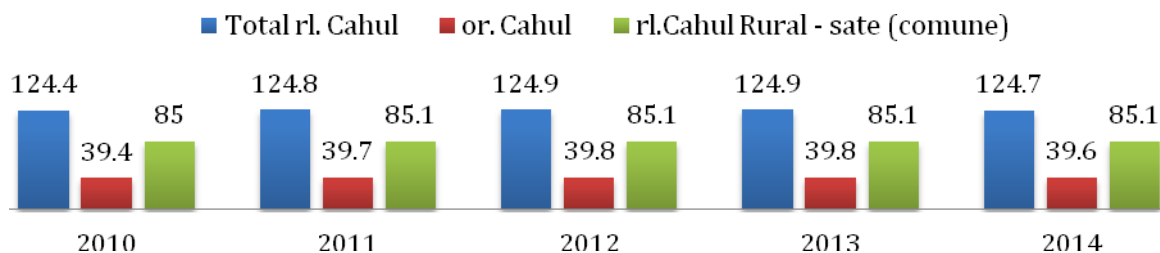
17. FGC: Fondul special de garantare a creditelor: Garanția - până la 50% ; Suma maximă - 700 mii lei ; Perioadă - până la 5 ani .

2.2. Analiza mediului socio-economic

2.2.1. Analiza situației demografice

Datele publicate de către Biroul Național de Statistică demonstrează faptul ca pe parcursul ultimilor 5 ani populația raionului Cahul se menține constantă la nivelul de cca. 124 mii locuitori, același lucru se poate de observat și la capitolul ponderii populației urbane, care se menține la un nivel relativ stabil de peste 39,4 mii locuitor dar care în continuare deține o pondere mai mică față de locuitorii sectorului rural numărul cărora se menține la un nivel de cca. 85,1 mii locuitori (Figura 3).

Figura 3. Populația stabilă în r-l. Cahul, anii 2010-2014, mii locuitori



Sursa: Biroul Național de Statistică

Densitatea populației raionului Cahul este mai mare decât nivelul densității din Regiunea de Dezvoltare Sud (RDS), conform datelor prezentate de către BNS, la începutul anului 2014 densitatea medie populației pe raion era de cca. 81 loc./km², cea mai mare aglomerație se înregistrează în orașul Cahul de 1 062 loc./km².

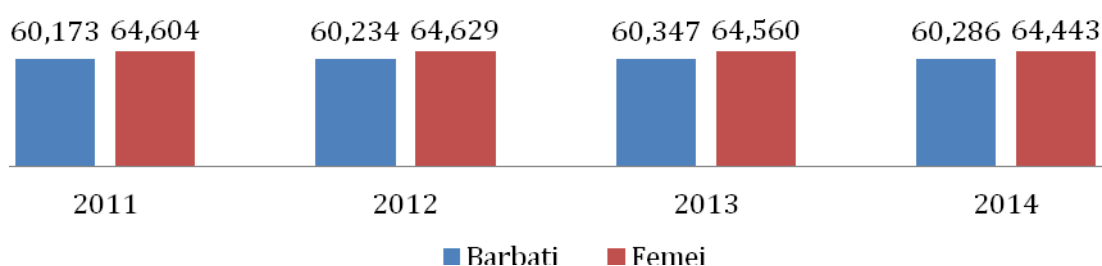
Tabelul 1. Densitatea populației, începutul anului 2014

	RDS	Raionul Cahul	Orașul Cahul
Populația totală, mii loc.	514,4	124,7	36,6
Suprafața	7 379	1 545	33,9
Densitatea locuitori/km2	69,7 loc./km ²	80,7 loc./km ²	1061,6 loc./km ²

Sursa. BNS. Calculul autorului.

În privința structurii pe sexe a populației, pentru raionul Cahul, situația nu diferă cu mult față de RDS, ponderea populației de gen masculin fiind de 48% față de 52% populație feminină (la începutul anului 2014 conform BNS), astfel la 100 de bărbați revin în medie câte 107 femei (Figura 4).

Figura 4. . Dinamica structurii pe sexe a populației raionului Cahul, anii 2011-2014

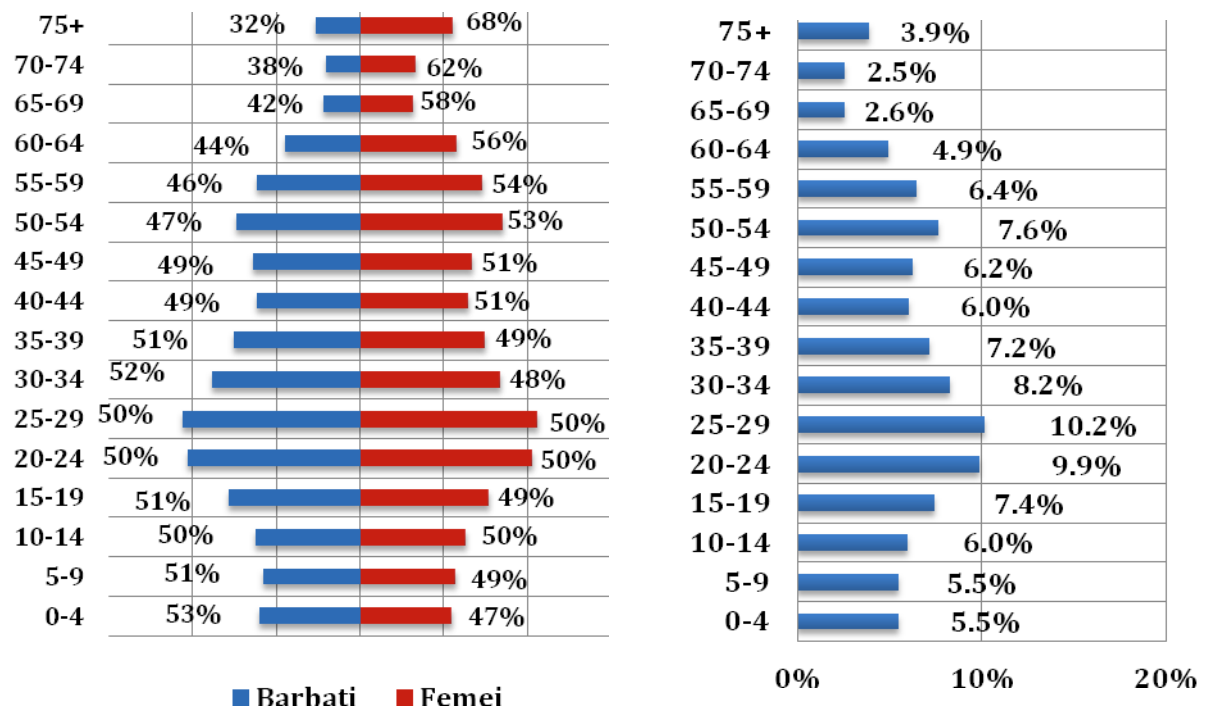


Sursa. BNS. Calculul autorului.

Structura populației raionului pe sexe la începutul anului 2013 se prezenta astfel: 60 347 bărbați (48,3%) și 64 560 femei (51,7%).

Figura 5 prezintă structura pe grupe de vârste a populației din raionul Cahul. Se poate observa că cea mai mare pondere revine populației tinere, atât de gen masculin, cât și de gen feminin. În rândurile populației cuprinse între vârsta de 15-50 ani ponderea dintre femei și bărbați este egală la 50%, cu toate acestea femeile se dovedesc a fi mai longevive deținând o pondere mai mare la vârste mai înaintate de 68 % între populația de peste 75 ani.

Figura 5. Structura pe grupe de vârstă a populației raionului Cahul, anul 2013



Structura și ponderea pe grupe de vârstă și sexe, anul 2013

Structura și ponderea pe grupe de vârstă, anul 2013

Sursa: Biroul Național de Statistică și calcule ProAfaceri

Mișcarea naturală a populației în raionului Cahul, definește un trend pozitiv, ceea ce asigură o creștere permanentă a numărului populației. În anul 2011 înregistrându-se un spor pozitiv (SP = 71) însă pe parcursul următorilor ani acesta din urmă a crescut de aproape două ori, în anul 2013 numărul de nou-născuți a depășit numărul celor decedați cu 167 persoane. În orașul Cahul sporul natural pentru anul 2013 a ajuns la cifra de 44 persoane, cu 34 persoane mai mult decât în anul 2011 și cu 23 persoane mai puțin decât în anul 2012 (vezi Tabelul 2).

Tabelul 2. Sporul natural al populației raionului Cahul, anii 2011-2013

	raionul Cahul			orașul Cahul		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Născuți	1 324 pers.	1 380 pers.	1 423 pers.	325 pers.	355 pers.	367 pers.
Decedați	1 253 pers.	1 249 pers.	1 256 pers.	315 pers.	288 pers.	323 pers.
Sporul natural	71	131	167	10	67	44

Sursa: Biroul Național de Statistică și calcule ProAfaceri

Sporul natural pozitiv cât și creștere permanentă a numărului populației, face ca să sporească în permanență capacitatea regiunii de mobilizare a forței de muncă, și de asigurare a sectoarelor economiei cu brațe de muncă.

2.2.2. Analiza forței de muncă

La capitolul forță de muncă raionul Cahul poate fi caracterizat printr-o capacitate deosebit de mare de asigurare a economiei cu brațe de muncă, cca. 67% din totalul populației sunt persoane economic active, 18% sunt persoane sub vârsta aptă de muncă, iar restul de 15% peste vârsta aptă de muncă. (Figura 6)

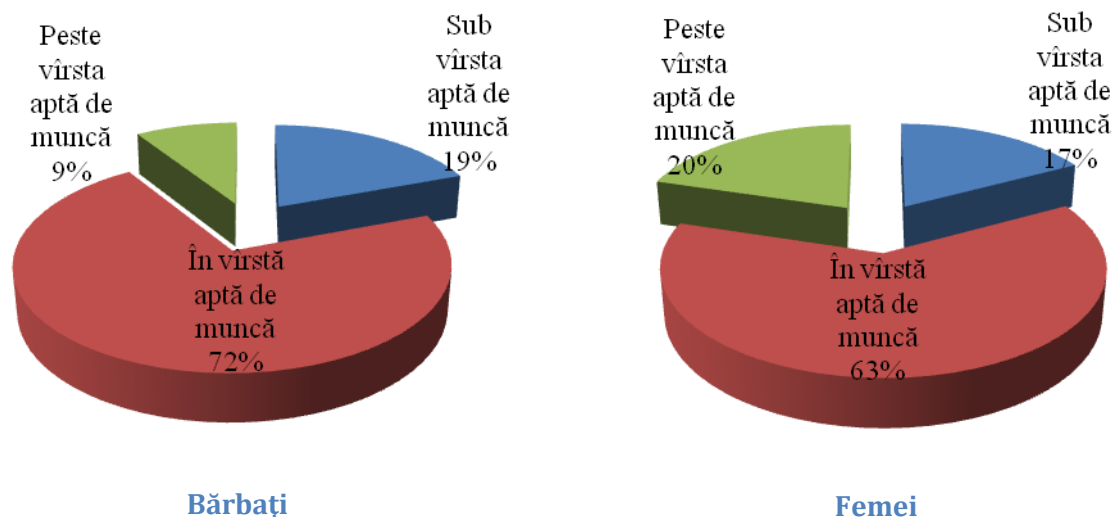
Figura 6. Populația pe categorii de vârstă, anul 2013



Sursa: Biroul Național de Statistică

În rândurile bărbaților ponderea celor apti de muncă în anul 2013 a fost de 72%, față de femei dintre care doar 63% din numărul acestora se află în vârstă aptă de muncă, acest lucru datorându-se faptului că vârsta de pensionare diferă, pentru bărbați fiind de 62 ani iar pentru femei 56 ani, totuși acestea din urmă sunt mai longevive ponderea lor fiind de 20% față de doar 9% din populație de peste vârsta populației economic active.

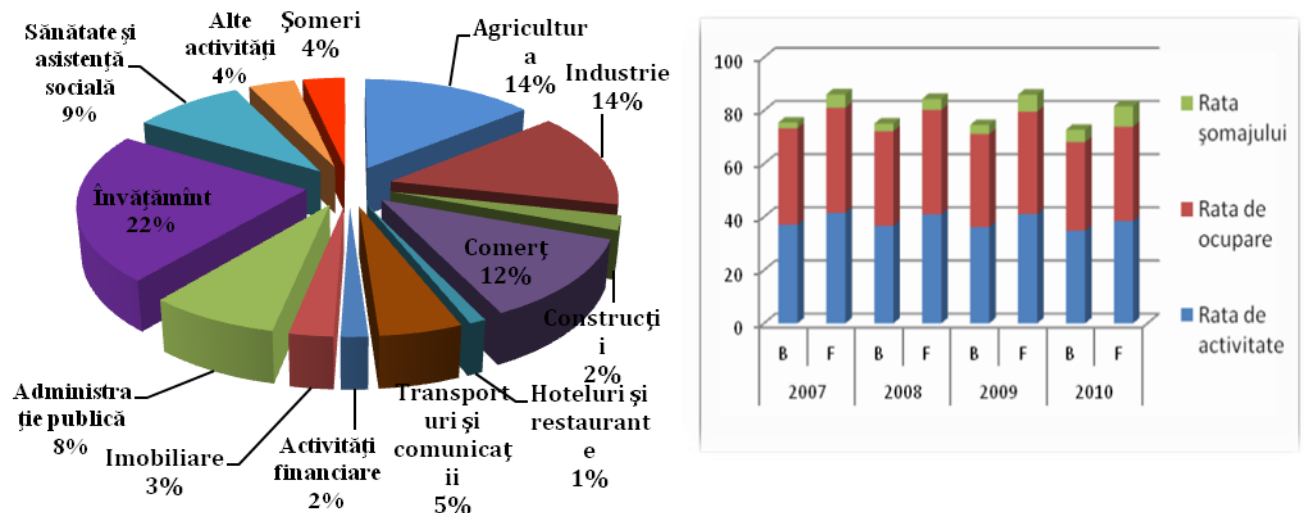
Figura 7. Populația după sex și categorii de vârstă, anul 2013



Sursa: Biroul Național de Statistică

Conform datelor oficiale oferite de către BNS în „STATISTICA TERITORIALĂ” pentru anul 2013, la sfârșitul anului principalele tipuri de activități în care au fost angajați cele mai multe persoane din rîndul populației apte de muncă erau învățămîntul cu 22% din persoanele angajate urmat de agricultură și industrie cu câte 14% din angajați, comerțul 12% urmat de sănătate și asistență socială 9%, administrație publică 8% celelalte activități au implicat mai puțini angajați, iar numărul șomerilor înregistrați oficial la Agenția pentru Ocuparea Forței de Muncă, au constituit cca. 4% din populația angajată.

Figura 8. Populația ocupată pe domenii principale de activitate, 2012



Sursa: Biroul Național de Statistică, STATISTICA TERITORIALĂ 2013 Sursa: Strategia de Dezvoltare Sud, anul 2012

Raionul Cahul dispune de capacitate proprie de formare și instruire a forței de muncă, în anul de studii 2012-2013 pe teritoriul raionului au activat 54 instituții preșcolare unde au fost înscriși 5 628 copii , 54 instituții de învățămînt primar și secundar au învățat 13 219 copii, la fel mai sunt și instituții de pregătire profesională: 2 instituții de învățămînt secundar profesional, au fost instruiți 781 elevi, 2 Colegii cu 1 413 elevi și o universitate (Universitatea de Stat „B.P. Hașdeu” din Cahul) unde anul trecut au studiat 1 636 studenți. Universitatea "B.P. Hașdeu" are trei facultăți: Facultatea

de Filologie și Istorie, Facultatea de Drept și Administrație Publică și Facultatea de Economie, Informatică și Matematică. În cadrul acestor facultăți sunt pregătiți specialiști în 19 domenii pentru ciclul I de licență și 6 domenii, ciclul II studii superioare de masterat. Universitatea dispune de laboratoare dotate, este promovată cercetarea și inovarea.

Din **Tabelul 3** putem observa că raionul Cahul deține a cincea parte din instituțiile de învățământ și a patra parte din numărul de elevi și studenți ce se află pe teritoriul RDS.

Tabelul 3. Infrastructura instituțiilor de învățământ, 2009-2013

Regiune	Numărul de instituții				Numărul de elevi și studenți			
	2009 2010	2010 2011	2011 2012	2012 2013	2009 2010	2010 2011	2011 2012	2012 2013
Total pe republică	3 022	3 021	3 009	2 960	703 940	686 516	671 365	659 840
Municipiul Chișinău	385	385	387	377	237 432	235 117	232 167	231 232
Municipiul Bălți	80	80	79	79	35 473	34 591	33 568	32 933
Sud	545	544	541	528	95 241	91 428	88 684	86 149
Cahul	117	116	116	113	24 452	23 751	23 235	22 677

Sursa: Biroul Național de Statistică și calcule ProAfaceri, datele oferite de către Consiliul Raional Cahul

O populație în permanentă creștere, aptă de muncă și posibilitatea de instruire și pregătire profesională a acestora fac din raionul Cahul un centru regional cu potențial sporit de dezvoltare economică.

2.2.3. Analiza dezvoltării economice a raionului și mediul de afaceri

Raionul Cahul joacă un rol strategic în economia Republicii Moldova și a RDS prin poziționarea favorabilă în sudul țării, aflându-se la intersecția căilor de comunicare dintre România și Ucraina, totodată pe teritoriul sau la 42 km de orașul Cahul. Poziționarea sa geografică oferă posibilități de dezvoltare economică a regiunii prin facilitarea exportului producției fabricate, importul materiei prime, atragerea investițiilor străine etc.

Pe parcursul ultimilor ani se observă o creștere a numărului agenților economici ce desfășoară activități în raionul Cahul. Conform BNS în perioada anilor 2009-2012 numărul agenților economici ce au desfășurat activități sa majorat de la 681 agenți la 735, sau o creștere cu 54 unități economice. Cele mai dezvoltate domenii de activitate au constituit *Agricultura* cu cca. 73 unități în 2012, numărul agenților economici din acest domeniu a scăzut ușor cu 3 unități, *Industria prelucrătoare* cu 90 agenți economici și *Comerțul cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor, motocicletelor, a bunurilor casnice și personale* domeniu în care în anul 2012 activau 44% din totalul agenților economici.

Tabelul 4. Numărul agenților economici ce au avut activități pe teritoriul raionului Cahul, anii 2009-2012

	2009	2010	2011	2012
Total	681	694	724	735

Agricultura, economia vânatului și silvicultura	76	73	71	73
Pescuitul, piscicultura	2	1	2	2
Industria prelucrătoare	78	73	78	90
Energie electrică și termică, gaze și apă	7	8	8	11
Construcții	41	37	38	39
Comerț cu ridicata și cu amănuntul, repararea autovehiculelor, motocicletelor, a bunurilor casnice și personale	289	291	315	320
Hoteluri și restaurante	29	31	29	26
Transporturi și comunicații	35	36	38	37
Activități financiare	6	8	11	11
Tranzacții imobiliare, închirieri și activități de servicii prestate întreprinderilor	73	89	86	77
Învățământ	6	6	4	4
Sănătate și asistență socială	16	17	19	18
Alte activități de servicii colective, sociale și personale	23	24	25	27

Sursa: Biroul Național de Statistică

O dată cu creșterea numărului de agenți economici au crescut și veniturile acestora obținute în urma desfășurării activității de întreprinzător. Veniturile agenților economici în prețuri curente au crescut de la 1 415,6 mln. lei în anul 2009 la 1 820,58 mln. lei în anul 2012, cea mai mare creștere a fost înregistrată în anul 2011 când s-au obținut venituri totale în sumă de 1 935,74 mln. lei. Cele mai mari venituri în anul 2012 au fost înregistrate de întreprinderile ce activează în domeniul *Comerțului cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor, motocicletelor, a bunurilor casnice și personale* 761,44 mln. lei în, urmată de *Industrie* cu 346,51 mln. lei, *Agricultură* cu venituri de 218,68 mln. lei, *Energie electrică și termică, gaze și apă* 155,83 mln. lei și *Sănătate și asistență socială* cu 143,51 mln. lei.

Tabelul 5. Venituri din vânzări, ale agenților economici ce au activat pe teritoriul raionului Cahul, anii 2009-2012, prețuri curente, milioane lei

	2009	2010	2011	2012
Total	1415,6	1645,94	1935,74	1820,58
Agricultura, economia vânatului și silvicultura	121,84	183,88	228,14	218,68
Pescuitul, piscicultura	0	0	0	0,39
Industria prelucrătoare	341,36	320,6	322,37	346,51
Energie electrică și termică, gaze și apă	99,59	117,15	149,61	155,83
Construcții	63,7	53	72,59	71,74
Comerț cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor, motocicletelor, a bunurilor casnice și personale	596,25	728,45	900,38	761,44
Hoteluri și restaurante	12,91	12,46	13,71	14,54
Transporturi și comunicații	41,54	70,46	86,75	76,64
Activități financiare	0,53	3,92	0,7	0,62
Tranzacții imobiliare, închirieri și activități de servicii prestate întreprinderilor	14,35	26,54	24,99	20,81
Învățământ	1,39	1,13	0,76	1
Sănătate și asistență socială	116,04	121,1	128,29	143,51
Alte activități de servicii colective, sociale și personale	6,1	7,23	7,45	8,88

Sursa: Biroul Național de Statistică

Ramurile economice principale ale raionului sunt agricultura și industria prelucrătoare, construcțiile, industria ușoară și comerțul.

Industrie

Ultimii trei ani s-au remarcat printr-o dezvoltare stabilă a sectorului industrial. Valoarea producției fabricate în prețuri curente pentru anul 2013 a constituit 328,6 mln lei ceea ce reprezintă o majorare cu 12 % față de anul 2012 și cu 16% față de anul 2011. Situația sectorului industrial al raionului Cahul este determinată preponderent de către industria prelucrătoare, căreia îi revine aproximativ 98% din volumul total al producției fabricate, urmat de fabricarea produselor textile.

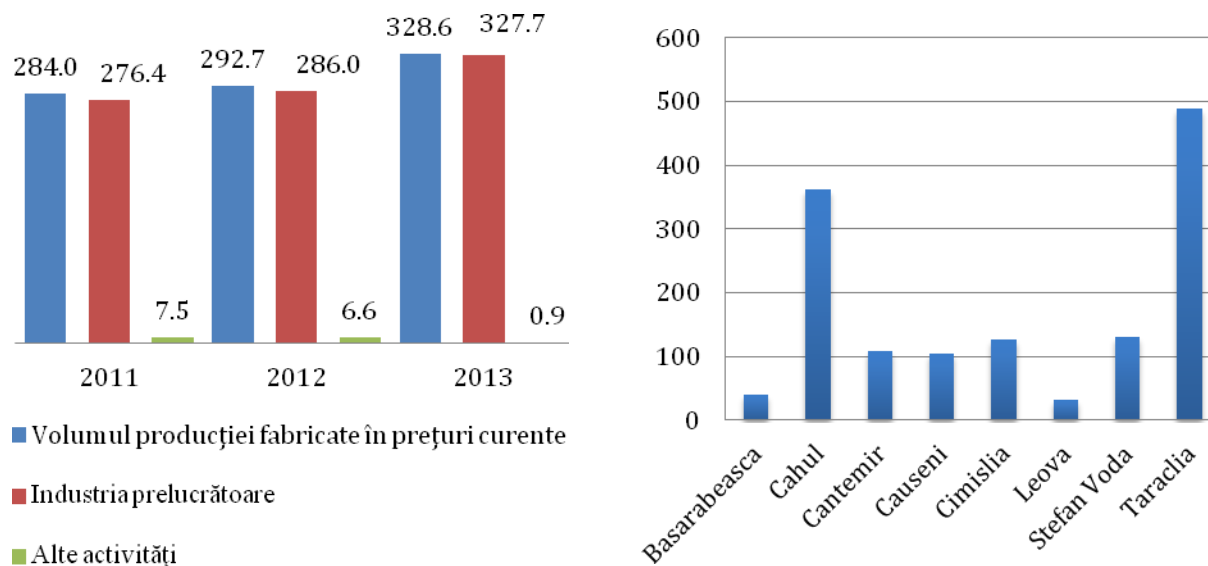
Întreprinderile din sectorul industrial au livrat în anul 2013 produse industriale la prețuri curente în sumă de 330,9 mln. lei, inclusiv pe piața internă 142,4 mln. lei, pe piața externă 188,5 mln. lei (o pondere de 43% la 57%).

Principalele domenii de activitate ale întreprinderilor industriale din raionul Cahul sunt:

- ✓ Producția din lapte, brânzeturi proaspete, unt, cașcaval și brânză grase, lapte prins, chefir, smântână (SA „Fabrica de Brânzeturi Cahul”)
- ✓ Făină, pâine, produse din panificație și produse de cofetărie (SA „Cereale Cahul”, „Erika Sud” SRL, SA „Cahul-Pan”, SRL „Pâine și Tehnologie”, SRL „Savin-Sim” etc.)
- ✓ Vinuri naturale din struguri, alte băuturi nealcoolice, fără grăsime de lapte (ÎM „Grape Valley”, ÎM „Vinia Traian”, ÎM „Vismos” SA, ÎM „Podgoria Dunării” SRL, SRL „Vierul Vin”, SRL „Agrosud Resurs”, SA „Slobozia Mare”, SA „Burlacu Vin”)
- ✓ Articole tricotate (SA „Tricon”, SRL „Laboratorio Tessile Mold” ÎM)

Conform datelor oferite de către BNS, la capitolul valorii producției industriale în prețuri curente pentru anul 2012, din 8 raioane, raionul Cahul sa află pe locul doi după raionul Taraclia industria căruia a produs produse în valoare de 488,7 mln. lei.

Figura 9. Volumul producției industriale fabricate în prețuri curente, milioane lei



Raionul Cahul, anii 2011-2013

RDS, anul 2012,

Sursa. Consiliul Raional Cahul și calcule S.R.L. „ProAfaceri” Sursa: Biroul Național de Statistică

Necâtând la rezultatele înregistrate de către întreprinderile industriale este necesar de menționat că la majoritatea întreprinderilor industriale de prelucrare și a industriei de construcție, capacitatea de producere se utilizează la un randament foarte scăzut. Unele din motivele utilizării insuficiente a potențialului de producere a întreprinderilor industriale sunt:

- aprovizionarea insuficientă a întreprinderilor cu materie primă, inclusiv agricolă;
- insuficiența mijloacelor financiare;
- tehnologiile de prelucrare vechi și costurile mai de producție;
- necompetitivitatea produselor industriale pe piața internă și externă.

Pentru a ameliora situația în industria raionului este necesară modificarea politicii economice. Realizarea unor performanțe în sectorul industrial este posibilă prin acțiuni concrete, cele mai importante fiind:

- stimularea restructurării și reutilării întreprinderilor viabile pentru a asigura competitivitatea produselor pe piețele interne și externe;
- adaptarea calității mărfurilor industriale la standardele europene, ce va permite extinderea exportului, orientarea ofertei spre cerințele piețelor externe;
- paralel cu susținerea și dezvoltarea businessului mic și mijlociu în diferite sectoare industriale, este necesar de format structuri specializate pentru concentrarea potențialului financiar și a serviciilor de promovare a mărfurilor pe piețe, conform unui studiu de marketing calificat;
- conlucrarea eficientă și avantajoasă cu alte sectoare ale economiei raionului;
- stimularea agenților economici pentru crearea locurilor noi de muncă;

Agricultura

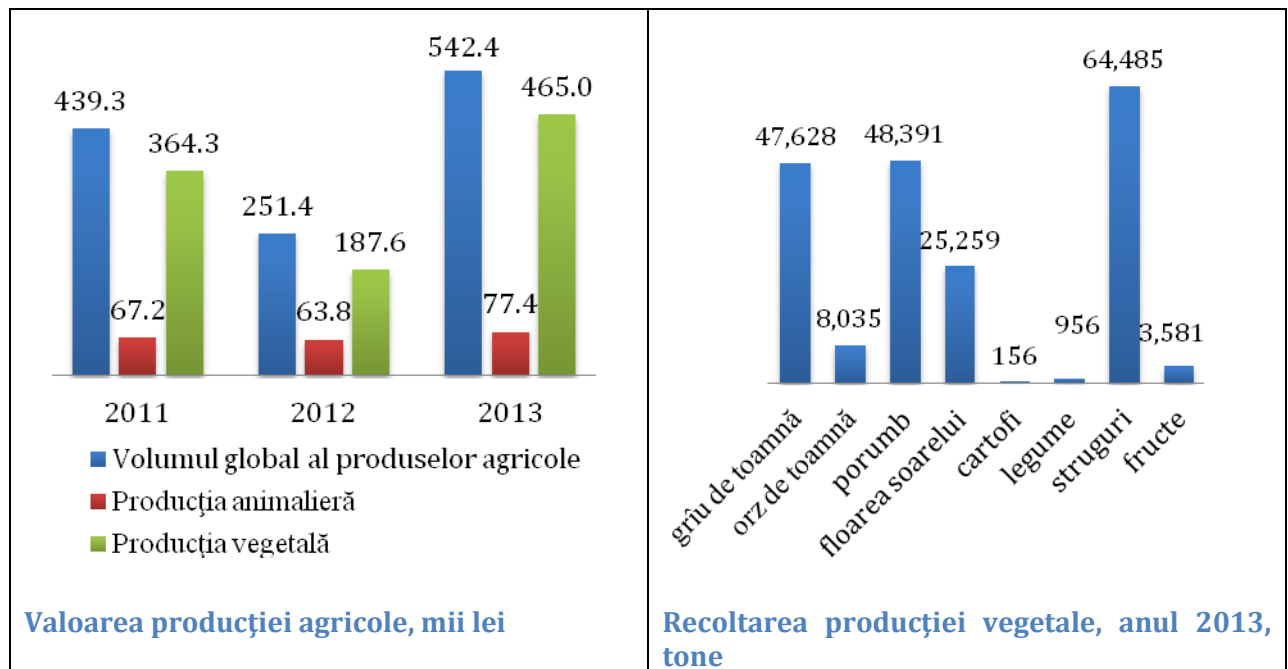
Conform datelor statistice prezentate de către Consiliul Raional Cahul, (Figura 10) Agricultura este o ramură importantă pentru economia Raionului Cahul. În perioada anilor 2011-2013 valoarea produselor acestei ramuri au avut valori superioare celor industriale, în anul 2013 producția agricolă obținută total a fost de 542,4 mln. lei, ceea ce este cu 23% mai mult decât în anul 2011. Totuși în anul 2012 producția agricolă a suferit o scădere considerabilă până la 251,4 mln. lei, an în care producția agricolă este cu 41,3 mln. lei mai puțin decât cea industrială, datorită dependenței acestei ramuri de condițiile climaterice.

Cea mai mare pondere în agricultură o are cultura plantelor care în anul 2013 a constituit aproximativ 465 mln. lei sau 86% din valoarea totală a producției agricole obținute. Printre culturile vegetale cele mai mari recolte s-au obținut din:

- grâu de toamnă - 47 628 tone
- orz de toamnă - 8 035 tone
- porumb - 48 391 tone
- floarea soarelui - 25 259 tone
- struguri - 64 485 tone

Sectorul zootehnic este reprezentat preponderent de gospodăriile populației în care la sfârșitul anului 2013 erau concentrate 85% din efectivul total de bovine(inclusiv 90% vaci), porcine 58%, ovine și caprine 95% și care produce cea mai mare parte a producției animaliere.

Figura 10. Volumul producției agricole pentru anii 2011-2013



Sursa. Consiliul Raional Cahul și calcule S.R.L. „ProAfaceri”

În ultimii ani a fost executat un studiu asupra dezvoltării sectorului agrar în urma căruia s-a convenit să se pună la baza dezvoltării sectorului agrar principiile de dezvoltare științifică a sectorului, deoarece parcelarea terenurilor agricole a complicat la maximum folosirea eficientă a lor.

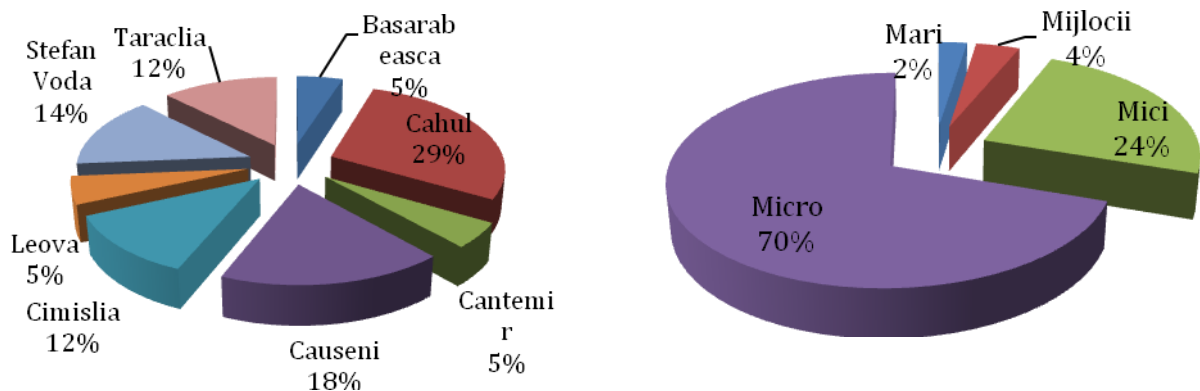
Autoritățile publice locale ale raionului Cahul au ca scop pentru asigurarea unei dezvoltări durabile și garantarea securității alimentare a populației, îndeplinirea următoarelor obiective:

- ✓ valorificarea potențialului existent în agricultură, diversificarea și modernizarea sectorului agrar;
- ✓ dezvoltarea pieței funciare, dinamizarea și monitorizarea tranzacțiilor funciare;
- ✓ restructurarea, dezvoltarea și modernizarea pomiculturii, viticulturii și legumiculturii;
- ✓ implementarea tehnologiilor de creștere a producției agricole ecologice pure;
- ✓ crearea mini fermelor;
- ✓ restabilirea sectorului de achiziționare a produselor agricole;
- ✓ reglementarea relațiilor de piață, promovarea comerțului și a concurenței;
- ✓ atragerea investițiilor proprii, precum și străine, în industrializarea materiei prime agricole;
- ✓ protejarea producătorilor agricoli autohtoni;
- ✓ creșterea veniturilor din exportul mărfurilor agricole pe piața externă;
- ✓ asigurarea securității alimentare cu produse autohtone, cu cheltuieli minime și beneficii maxime;
- ✓ stimularea și diversificarea comerțului interior și exterior;
- ✓ crearea unui sector competitiv de industrializare a materiei prime agricole, capabil să obțină profituri mari.

Antreprenoriatul și investițiile

Dezvoltarea antreprenoriatului este un obiectiv principal al dezvoltării regionale în RDS cât și pentru economia națională. În anul 2012 raionul Cahul avea cel mai mare număr de agenți economici din Regiunea de Dezvoltare Sud 29%, sau 735 unități economice cu 11% mai mult decât clasata pe locul doi raionul Căușeni cu 462 întreprinderi. Din numărul total de întreprinderi cea mai mare parte o reprezintă întreprinderile Micro - 70% și Mici - 24%, acest lucru este în deplină concordanță cu tendința globală de creștere a numărului de întreprinderi mici, cu puțini angajați.

Figura 11. Ponderea întreprinderilor în profil teritorial RDS și după mărime raionul Cahul, anul 2012



Pondere întreprinderilor în profil teritorial, pe raioane RDS, în anul 2012

Repartizarea întreprinderilor după mărime, raionul Cahul, anul 2012

Sursa: Biroul Național de Statistică

Analiza acestui domeniu denotă o tendință de creștere a eficienței întreprinderilor din sectorul dat. În anul 2012 veniturile din vânzări în medie pe o întreprindere au constituit 2,47 mln. lei pentru raionul Cahul sau cu 0,22 mln. lei (cu 0,08%) mai puțin decât media pe RDS. Și veniturile din vânzări ale întreprinderilor calculate, în mediu la un salariat au constituit 0,17 mln lei sau cu 0,02 mln lei (cu 0,13%) mai puțin decât media pe regiune. Totodată, numărul mediu de salariați per întreprindere în anul 2012 a constituit 14 persoane.

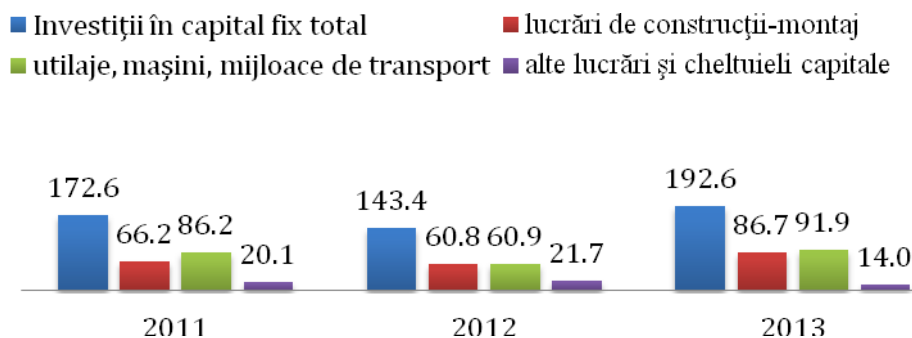
Tabelul 6. Activitatea agenților economici din RDS, Cifra de afaceri și Rezultatul financiar până la impozitare, anul 2012, milioane lei

	Venituri din vânzări	Rezultatul financiar pînă la impozitare
Sud	6954,45	30,74
Basarabeasca	179,02	-6,4
Cahul	1820,58	36,43
Cantemir	618,99	31,6
Căușeni	1109,52	-11,88
Cimișlia	1136,18	20,22
Leova	293,04	0,96
Stefan Voda	624,06	-10,61
Taraclia	1173,07	-29,58

Sursa: Biroul Național de Statistică

Activitatea investițională este distribuită neuniform pe teritoriul RM, fiind puternic concentrată într-un singur centru, municipiul Chișinău, unde volumul investițiilor pe parcursul ultimilor ani variază între 59 și 66% din totalul pe republică. De menționat, că a scăzut activitatea investițională în zona Sud și în zona Nord.

Figura 12. Dinamica investițiilor în capital fix, anii 2011-2013, milioane lei



Sursa: Direcția pentru Statistică a raionului Cahul

Finanțarea investițiilor se efectuează preponderent din surse private cărora le revin 60-64% din totalul investițiilor în capital fix, iar bugetelor autorităților publice centrale și locale le revin 30-43%. Totodată cea mai mare pondere în totalul investițiilor în capital fix le revin investițiilor în *utilaje, mașini, mijloace de transport* cu 91,9 mln. lei sau 48% și lucrărilor de construcții și montaj cu 86,7 mln. lei în anul 2013 sau 45%.

Investițiile străine au o pondere neînsemnată în raion, sub 1%. În mare măsură aceasta se datorează faptului că firmele străine preferă să se înregistreze în capitală, chiar dacă o bună parte a activității lor se desfășoară pe teritoriul raionului.

Cele mai mari investiții în capital fix în anul 2011 în RDS s-au înregistrat în raioanele Cahul, Cantemir și Căușeni, la extrema opusă se află raioanele Basarabeasca și Leova.

Consultanță și leadership

În scopul creării unui climat favorabil pentru dezvoltarea întreprinderilor din sectorul micului business, sporirii ponderii acestuia în dezvoltarea economiei raionului Cahul cât și dezvoltării pieței serviciilor de business, pe parcursul a mai multor ani în raionul Cahul activează cu succes mai multe asociații obștești și alte instituții ce acordă servicii de consultanță, instruire și alte servicii pentru antreprenorii micului business, cum sunt:

- **Școala Micului Business**, care prestează servicii pentru agenții economici începători, oferă consultanță, organizează instruire la diferite teme solicitate, evidența contabilă etc.
- **Camera de Comerț și Industrie, filiala Cahul**, este un centru de informare și consultanță în toate aspectele și problemele, ce intervin în activitatea oamenilor de afaceri.

Aici funcționează „Ghișeul Unic-plus online”, care eliberează autorizații pentru activitatea comercială și prestarea serviciilor. Procesul de primire a autorizațiilor decurge într-o singură etapă, astfel între antreprenor și autoritățile locale, în timpul luării deciziilor nu are loc nici un contact direct.

O mare atenție s-a acordat antreprenorilor prestării serviciilor informaționale, prin intermediul Programului „Linia Fierbinte” și Sistemul „Info Total Prim”. Acest serviciu permite antreprenorilor să aibă acces la informațiile necesare absolut gratis. Registrul Electronic sau sistemul „Info Total Prim” este deocamdată unicul în Moldova.

- **Centrul Regional de Asistență și Informare a Organizațiilor Neguvernamentale „CONTACT-Cahul”**, a fost creat în anul 1997 în baza unui proiect al Centrului Național de Asistență și Informare a Organizațiilor Neguvernamentale CONTACT, în scopul extinderii sectorului asociativ prin crearea unei rețele de organizații neguvernamentale viabile la sudul Republicii Moldova.

- **Asociația femeilor de afaceri „Femida”** Asociația activează în cadrul proiectului „Noi perspective pentru femei”, realizat în R.M. de Winrock Internațional cu sprijinul USAID.

Este de menționat aportul **Consiliului Raional Cahul** în susținerea micului business din raion. Permanent se acordă servicii de consultanță pentru antreprenorii începători, aceștia sunt consultați și primesc informații privind modificările legislative și normative etc.

2.2.4. Analiza mediului inconjurător

Raionul Cahul este unul din cele 32 raioane ale Republicii Moldova, care au fost constituite conform Legii „Privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova” nr. 764-XV din 24.12.2001.

Geografic raionul Cahul este situat în partea de sud-vest a Republicii Moldova, pe Câmpia Prutului Inferior la o altitudine de 119 m deasupra nivelului mării, Câmpia de Vest a Mării Negre și podișul Tigheciului la o distanță de 168 km față de capitala Chișinău, la 45°50' grade latitudine nordică și 28°11' grade longitudine estică. Raionul se mărginește la nord cu raionul Cantemir, la nord-est cu UTA Găgăuzia, la est cu raionul Taraclia, la vest pe râul Prut cu județul Galați (România), la sud-vest pe râul Dunăre cu județul Tulcea (România), la sud cu raionul Reni, regiunea Odessa (Ucraina).

Raionul Cahul include 37 primării cu 55 localități, inclusiv – orașul Cahul, suprafața totală fiind de 1 545 km. pătrați, reprezentând 4,6% din teritoriul țării cu o populație de 124,7 mii. locuitori.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Prut și fluviul Dunăre, care formează de-a lungul cursurilor lunci, bălți, lacuri naturale. În raion sunt cele mai mari lacuri din Moldova: Manta și Beleu. Prin porțiunea de 1 200 metri pe litoralul Dunării este asigurat accesul la Marea Neagră și bazinul acvatic al Europei Centrale și de Est.

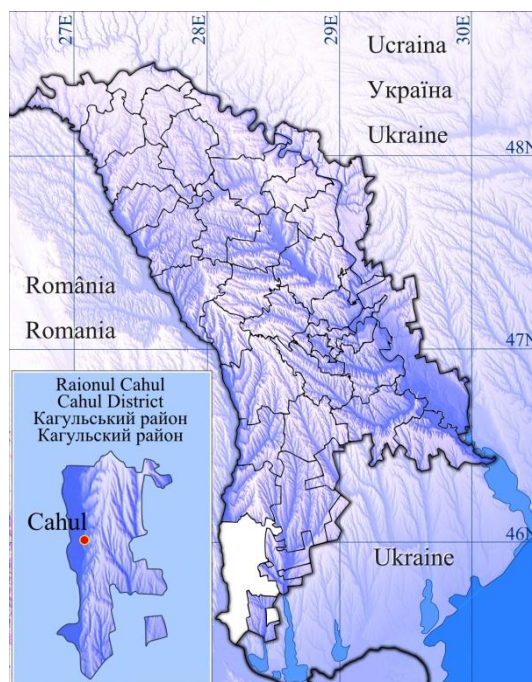
Raionul Cahul este situat în zona agro-climaterică Sud, caracterizată prin climă aridă, fiind considerat cea mai caldă regiune din țară, în care temperaturile zilnice sunt cu 2-3 grade mai ridicate decât în celelalte regiuni.

Clima este caracterizată printr-un număr mare de zile însorite (2 350 ore de lumină pe an). Cantitatea de precipitații căzute de-a lungul anului este neuniformă, deseori survin perioade de secetă

Orașul Cahul este unicul oraș stațiune balneară din republică. Aici funcționează vestitul sanatoriu „Nufărul Alb”

Solurile reprezintă principala avuție a raionului Cahul, de folosirea cărora depinde economia națională. Cele mai răspândite soluri sunt cernoziomuri, care ocupă circa 70% din terenurile agricole și circa 53% din suprafața totală a raionului.

Bonitatea medie a solurilor raionului este apreciată cu 58 baluri.



2.3. Analiza infrastructurii fizice

2.3.1. Analiza infrastructurii de transport

Parcul industrial Cahul va fi cel mai la Sud parc din republică, poziționat în RDS. Și cu toate că este cel mai departe de principalele centre economice ale țării, el are cea mai favorabilă poziționare față de alte parcuri industriale din țară. Acest fapt se determină din conexiunea perfectă a acestuia nu numai cu unitățile administrative locale, ci și cu imediata apropiere față de principalele noduri de

transportare a mărfurilor din regiune. Chiar dacă unele posibilități nu sunt pe deplin valorificate, perspectiva este vădit una foarte bună.

Rețeaua de transport a raionului Cahul este prezentată prin toate cele patru tipuri de transport: aerian, auto, fluvial și feroviar.

Raionul Cahul are conexiune directă cu Uniunea Europeană, România prin 2 puncte vamale, Cahul–Oancea și Giurgiulești–Galați. La Sud Raionul Cahul are conexiune cu Ucraina prin punctul vamal Giurgiulești–Reni fiind punct de trecere rutier, feroviar și naval.

Accesibilitatea maritimă și fluvială este asigurată de Portul Internațional Liber Giurgiulești. Raionul Cahul este unicul în Moldova care are ieșire la mare prin porțiunea de litoral al fluviului Dunărea. Deși dat în exploatare în 2006, terminalul de la Giurgiulești și nodul maritim nu a fost exploatat după capacități, abea în anul 2011 după Terminalul petrolier și Terminalul de pasageri, a fost testat Terminalul cerealier cu o capacitate de prelucrare pentru export de până la 500 mii tone de cereale. Este dotat cu tehnică de laborator elvețiană de determinare a calității producției depozitate. Aceste acțiuni vin să eficientizeze activitatea economică și să amplifice semnificația acestor dotări pentru economia națională. Acest port are un regim fiscal și vamal preferențial, de aceea se așteaptă ca prețul serviciilor, produselor și mărfurilor să fie mai mic. Astăzi, prin intermediul portului se realizează accesul spre Turcia. Acest port poate oferi acces spre Marea Neagră – Marea Mediterană – Canalul Suez-Marea Roșie-Oceanul Indian. De asemenea, este posibil accesul și pe piața rusească, fără a tranzita Ucraina. Datorită poziției strategice și a capacităților de care dispune, portul poate deveni în scurt timp un pol de creștere și determinare a tendințelor de dezvoltare a regiunii. La fel, PIL Giurgiulești beneficiază de o amplasare pe traseele internaționale de pe canalul navigabil Rin-Main-Dunăre, care unește Marea Neagră, 14 state europene și Marea Nordică.

Întreaga suprafață a PIL Giurgiulești are statut de zonă economică liberă și constă din terminalul petrolier, portul marfar și zona industrială.

Densitatea rețelelor de căi ferate în RDS constituie 4,7 km /100 km² cea ce reprezintă cea mai mare valoare în comparație cu media pe țară de 3,3 km/100 km² și cu indicatorii similari pe celelalte regiuni. Infrastructura feroviară este parte a fostelor rețele sovietice, suferind până în prezent mici modificări privind lungimea lor. Regiunea are rețea de cale ferată, care leagă or Cahul cu PIL Giurgiulești, Cahul - Cantemir cu ieșire spre România și UE (temporar neutilizat), Cahul - Chișinău – Băți – Ocnița cu ieșire spre nordul Ucrainei și UE și Cahul – Basarabeasca (unul din cele mai mari noduri feroviare din sudul Republicii Moldova) cu ieșire spre sudul Ucrainei. Gradul de uzură al sistemului de căi ferate crește în fiecare an. Lucrări de menținere și extindere a sistemului se realizează în funcție de bugetul disponibil al ÎS „Calea Ferată din Moldova”.

Situația de ultimă oră privind exploatarea căilor ferate ale Moldovei în regiune ne prezintă o descreștere a numărului de călători transportați, cât și a volumului de mărfuri datorită calității proaste a căilor ferate. Nu sunt valorificate posibilitățile transfrontaliere și lasă mult de dorit modernizarea liniilor existente. În regiune nu există nici un drum rapid de călătorie, sunt folosite aceleași tipuri de vagoane, locomotive, iar procurarea sistemelor noi care ar asigura prestarea unor servicii calitative și buna funcționare a transportului feroviar întârzie să se realizeze.

Aeroportul internațional Cahul este unicul aeroport regional din țară cu statut de aeroport internațional ce oferă posibilitate de accesibilitate aeriană fiind o oportunitate de dezvoltare a regiunii, dar care la moment nu este valorificată. Activitatea aeroportului este sistată din anul 2004, respectiv la moment în RDS nu există trafic aerian.

Rolul principal în asigurarea serviciilor de transport revine transportului auto, care asigură cele mai importante legături economice cu localitățile republicii și țările vecine. Teritoriul raionului Cahul este traversat de drumul internațional Chișinău-Giurgiulești-România (M3), drumul Reni-Giurgiulești-Galați și o rețea densă de drumuri locale, printre care DN Cahul-Chișinău (M3), DN Vulcănești –Cahul-Taraclia (R-38) și DN Cahul-Cantemir(D56). Distanța până la principalele orașe

mari este: Chișinău – 173 km; Galați, România – 50 km, Constanța, România – 276 km, Odessa, Ucraina – 294 km, Istanbul, Turcia – 823 km.

Densitatea drumurilor publice în raionul Cahul este de 25 km/100 km². Acest indicator are cea mai mică valoare în comparație cu RDS (28,8 km/100km²) și este mai jos de media națională (30,7 km/100 km²).

La fel se întrețin 46 de poduri, 38 pavilioane auto, stații pentru autobuse, estacade, izvoare amejate și alte elemente rutiere.

Un plus față de alte raioane din regiune ar fi numărul total de localități, care nu au drumuri de acces cu acoperire rigidă la rețeaua de drumuri publice. În raionul Cahul doar o localitate nu are acces la drumurile cu acoperire rigidă.

2.3.2. Analiza infrastructurii de utilități

Sectorul energetic. Aprovizionarea cu energie electrică a raionului este efectuată, din anul 2000, de către întreprinderea de distribuție din regiunea de sud de către Grupul Spaniol „Union Fenosa”, care asigură 100% din consumul de energie electrică.

Sectorul termoelectric este gestionat de către SA „Rțele Termice Cahul”. Întreprinderea dată deservește în majoritate cazangeriile instituțiilor bugetare. Consumatorii casnici și agenții economici, și-au instalat sisteme autonome de încălzire.

La momentul actual pentru sporirea eficienței energetice, de către CONSILIUL RAIONAL au fost stabilite următoarele obiective: crearea sistemelor descentralizate de aprovizionare cu agent termic (instituții autonome de alimentare cu agent termic) și sisteme locale cu utilizarea unui utilaj modern cu randament sporit, iar în calitate de combustibil de folosit gaze naturale, cât și panouri solare;

Gazificarea. Livrările de gaze naturale sunt gestionate de către întreprinderea „Cahul Gaz” SRL. Actual, au fost construite gazoductele magistrale până la 50 localități, ceea ce constituie 90,2% din numărul total de localități.

Aprovizionarea cu apă potabilă a populației urbane este efectuată prin utilizarea apelor din principala sursă râul Prut. Sistemul de aprovizionare cu apă potabilă a populației urbane este gestionat de de întreprinderea municipală „APĂ Canal” Cahul. Sursele principale de aprovizionare cu apă a populației rurale, industriei, agriculturii și alte ramuri sunt următoarele: râul Prut, sonde arteziene, izvoare de captaj, fântâni, rîulețele Cahul, Cotihana, Salcia Mare, Salcia Mică, Valea Halmagei, Tigheci, Lărguța.

Conform Strategiei Naționale privind aprovizionarea cu apă și canalizare a localităților din Republica Moldova, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 662 din 13 iulie 2007, în lista localităților prioritare pentru aprovizionarea cu apă și canalizare pentru raionul Cahul au fost incluse 10 localități.

Întru aprovizionarea localităților rurale cu apă potabilă și cu rețele de canalizare și îmbunătățirea calității apei potabile, administrația raionului Cahul în parteneriat cu Agenția de Dezvoltare Regională Sud cu suportul Asociației de Cooperare Internațională a Germaniei (GIZ), în cadrul proiectului Modernizarea serviciilor publice a inițiat procedura de actualizare a Strategiei socio-economice a raionului Cahul, capitolul „Aprovizionarea cu apă și canalizare”.

Din totalul de 54 localități rurale, 31 localități sau 57,4% dețin sisteme de alimentare cu apă, 23 localități nu dispun de sisteme de aprovizionare cu apă.

Actualmente, Întreprinderea municipală „APĂ Canal” Cahul dispune de capacități tehnice, financiare și manageriale pentru a deveni nucleul unui proces de regionalizare a serviciilor cu apă și canalizare a raionului Cahul.

Într-o stare nesatisfăcătoare sunt sistemele existente de canalizare și stațiile de epurare a apelor în majoritatea localităților rurale.

Pe viitor este necesar de a depune eforturi mari pentru reabilitarea și extinderea acestor rețele și construirea stațiilor de epurare.

2.4. Analiza SWOT

PUNCTE FORTE	PUNCTE SLABE
- Amplasarea în apropierea portului internațional Giurgiulești; - Poziționarea la intersecția căilor de transport dintre România (UE) și Ucraina; - Unica regiune din RM ce posedă toate cele patru căi de transport (maritim, feroviar, auto și aerian); - Prezența terenului liber de sarcini, ce nu necesită schimbarea destinației; - Posibilitatea racordării la rețelele de utilități publice; - Prezența forței de muncă ieftine; - Ponderea mare a populației apte de muncă; - Prezența instituțiilor de formare și posibilităților de perfecționare a cadrelor; - Prezența personalului calificat în domeniul tehnic, juridic și financiar-contabil, și Prezența companiilor, organizațiilor neguvernamentale și instituțiilor publice ce oferă consultanță în domeniul afacerilor; - Creșterea continuă a productivității agricole și posibilități de dezvoltare nevalorificate a acesteia; - Cooperarea transfrontalieră prin parteneriate transfrontaliere la nivel regional (parte componentă a Euroregiunii „Dunărea de Jos”)	- Infrastructură învechită, care necesită investiții de renovare și reabilitare; - Insuficiența resurselor financiare; - Salarii scăzute ce influențează negativ asupra motivării și recrutării personalului cu calificare înaltă; - Putere de cumpărare a populației scăzută; - Nivel mare de migrație a populației din cauza ofertei reduse de locuri de muncă; - Lipsa politicilor și a practicilor de dezvoltare și evaluare a resurselor umane; - Grad redus de interacțiune dintre Autoritățile Publice și Mediul de Afaceri;
OPORTUNITĂȚI	RISURI
- Prezența legislației de reglementare, coordonare activității; - 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 deținutarea proprietății publice (doar în cazul îndeplinirii stipulărilor din art. 12 (2) din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale) - Dreptul de a privatiza terenul proprietate publică aferent construcțiilor la prețul normativ	- Riscul de a nu găsi resurse financiare suficiente (investitori potențiali); - Modificări de taxe și impozite; - Riscul de modificare a condițiilor economice pe plan local și mondial; - Impunerea embargourilor la exportul produselor RM pe piețele externe; - Necorespunderea standardelor locale cu standardele impuse pe piețele UE; - Schimbarea orientării politice la nivel regional și internațional;

al pământului, stabilit în momentul dării acestuia în folosință întreprinderii administratoare sau în arendă rezidenților parcului industrial, numai după procurarea și/sau darea în exploatare a construcțiilor și instalațiilor cu destinație industrială și conexe, conform Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (după îndeplinirea condițiilor art.12, alin.1, lit. c din Legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale)

☞ Acordarea de facilități fiscale conform Codului Fiscal

☞ Consiliul Raionalizarea de către întreprinderea administratoare a coeficientului de micșorare de până la 0,3 a tarifului la plata pentru arenda terenurilor

☞ Posibilitatea creării parcului cu principii de parteneriate public-private

☞ Optimizarea controalelor de stat asupra activității rezidenților prin stabilirea unor controale planificate, aprobate prin H.G. și a celor inopinate, efectuate cu acordul Ministerul Economiei;

☞ Asocierea RM la UE și mărimea volumului de producție industrială ce poate fi comercializată pe această piață.

☞ Tulburările sociale apărute în țara vecină (Ucraina), reducerea volumelor de produse exportate de aceasta.

☞ Dependența de resursele energetice importate și fluctuațiile prețurilor la energie;

3. CADRUL LEGAL

3.1. Analiza cadrului legal al RM

➤ *Remarci generale*

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

➤ *Protecția proprietății private*

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

➤ *Protejarea și promovarea investițiilor*

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

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

➤ **Investitorii străine**

Cu unele excepții notabile, investitorii străini se bucură de drepturi egale cu cei naționali. Moldova a încheiat acorduri bilaterale asupra investițiilor cu peste 25 țări, inclusiv cu țările care sunt principalii ei parteneri comerciali sau cu țări care au alocat importante investiții în Republica Moldova. Țara noastră de asemenea a încheiat 13 acorduri internaționale cu privire la evitarea dublei impunerii fiscale. Investitorii străini dispun de posibilitatea de investiții și control a firmelor locale, sunt protejați prin acorduri internaționale pentru protejarea și asigurarea investițiilor. Guvernul urmează să aprobe programul național de promovare a investițiilor.

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

➤ **Manifestarea liberei inițiative economice**

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

➤ **Activitatea parcurilor industriale**

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

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

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

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

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

4. DESCRIEREA PARCULUI INDUSTRIAL

4.1. Concepția parcului industrial

Organizarea PI. Inițiator al creării Parcului Industrial în orașul Cahul este Consiliul Raional Cahul. PI va fi creat pe teritoriul delimitat pentru construcția Combinatului de Brânzeturi (construcție nefinisată) cu o suprafață de 5,8 ha, aflat în proprietatea Consiliului Raional or. Cahul. Terenul este situat în partea de Sud-Vest a orașului, adiacent drumului național R 34 pe traseul Cahul-Giurgiulești. 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. Toate relațiile între Întreprinderea Administratoare și CONSILIUL RAIONAL vor fi stipulate în contractul de creare, funcționare și administrare a PI. Întreprinderea administratoare a Parcului este responsabilă de proiectarea, și atragerea investitorilor pentru construcția infrastructurii edilitare a PI, întreținerea infrastructurii și oferirea de servicii Rezidenților, pe baza de contract. Întreprinderea Administratoare este responsabilă față de CONSILIUL RAIONAL pentru atingerea obiectivelor de dezvoltare a PI, obiective ce vor fi clar stipulate în Contractul dintre Întreprinderea administratoare și CONSILIUL RAIONAL. În conformitate cu strategia aleasă de Întreprinderea Administratoare, acesta va finisa construcția clădirilor existente și va putea construi și edificii noi în 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, Întreprinderea Administratoare va percepe de la Rezidenți o plată de administrare și o plată de chirie în cazul locațiunii, iar în cazul cumpărării, doar plată de administrare și menținere a utilităților comune. Alte servicii prestate de Întreprinderea Administratoare vor fi achitate separat în conformitate cu stipulările contractului cu Rezidentul.

Principalul document care definește obligațiile și drepturile operaționale ale Întreprinderii Administratoare, Rezidenților și CONSILIUL RAIONAL este Regulamentul Parcului Industrial aprobat de către CONSILIUL RAIONAL. Prevederile contractului Întreprinderii Administratoare cu CONSILIUL RAIONAL și cele ale Regulamentului PI nu exclud sau diminuează drepturile și avantajele oferite Rezidenților prin cadrul legal.

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

Scopul PI. Scopul creării Parcului Industrial Cahul este:

- ✓ Crearea condițiilor noi pentru dezvoltarea businessului mic și mijlociu în regiune;
- ✓ Crearea locurilor noi de muncă pentru populația existentă și pentru întoarcerea în regiune cel puțin a unei părți din populația care lucrează după hotarele țării;
- ✓ Crearea unor capacități de producere care vor asigura crearea produselor industriale și prelucrarea complexă a materiei prime agricole locale;
- ✓ Crearea condițiilor pentru mărirea traficului prin portul maritim Giurgiulești și în cele din urmă dezvoltarea propriu zisă a portului.
- ✓ Creșterea exporturilor de producție industrială și de producție agricolă prelucrată, în special în țările UE;
- ✓ Crearea posibilităților de realizare a ideilor inovaționale și fabricare a produselor noi, astfel valorificând potențialul științific local și regional;
- ✓ Ridicarea nivelului de dezvoltare a populației din regiune.

Tipul activităților dezvoltate în PI. Lipsa accesului direct al Parcului Industrial la căile ferate și fluviale, precum și la aeroporturi implică gândirea întregului proces de asigurare cu materii prime și export a produselor finite sau semi finite cu mijloace auto de mare capacitate cu specificații privind gabarite și greutate pe osie (7.5tone/osie). Cu toate acestea, Parcul industrial este cel mai aproape față de portul Giurgiulești (la doar 45 km) în comparație cu celelalte orașe din republică.

Calea ferată trece prin orașul Cahul, iar în perspectivă se planifică amenajarea aeroportului local și transformarea lui în aeroport internațional. Astfel, în perspectiva dezvoltării raionului Cahul, amplasarea parcului în oraș va fi foarte benefică pentru rezidenți, el fiind unul din cele mai favorizate parcuri din Republica Moldova.

Totodată, amplasarea teritoriului Parcului Industrial în apropierea nemijlocită de localitate și fiind parte din lunca Prutului impune unele restricții asupra tehnologiilor de producere ale întreprinderilor din Parcul Industrial. Acestea ar trebui să nu dăuneze ecosistemului existent și să nu producă zgomote puternice și vibrații.

Producția specifică Parcului se va adapta fenomenului migrației capitalului și industriilor. În prezent, investitorii caută condiții ce le-ar asigura o rată mai mare de câștig și le-ar permite realizarea strategiilor de competitivitate. Acest fenomen acoperă industriile cu un grad mai mare de mobilitate în care ponderea costurilor forței de muncă este importantă. La etapa actuală asemenea ramuri sunt industria textilă și de confecții, industria de producere a motoarelor și aparatelor electrice de diferite capacități, industria de radio și electronică, industria producerii mașinilor și echipamentelor, în special a celor a căror asamblare este preponderent manuală, industria de prelucrare a lemnului.

Interes pentru investitorii străini prezintă și ramurile de prelucrare a materiei prime agricole și a produselor animaliere locale.

Reieșind din condițiile menționate anterior și din particularitățile de dezvoltare a raionului Cahul și a raioanelor vecine, pe terenul Parcului Industrial din Cahul domeniile de producție și de servicii în specializarea PI vor fi preponderent următoarele:

- (a) industria agroalimentară și a produselor congelate;
- (b) prelucrarea pielei și fabricarea încălțămintei;
- (c) producerea de mobilier;
- (d) fabricarea de mașini și echipamente;
- (e) producerea echipamentelor electrice și electrotehnice;
- (f) industria auto;
- (g) 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) 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;
- b) 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;
- c) 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 pentru anul respectiv;
- d) 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;

e) 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, Întreprinderea administratoare a PI poate, de asemenea, desfășura activitate de întreprinzător pe teritoriul PI, adică poate fi ea însăși un Rezident al PI.

Totodată, pe teritoriul PI ar putea funcționa un Incubator de Afaceri care ar 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 însăși Întreprinderea administratoare a Parcului. În cazul în care serviciile de incubare sunt oferite de Întreprinderea administratoare acestea vor fi reglementate și evidențiate în contabilitatea Întreprinderii administratoare distinct. Formele și volumul sprijinului acordat de către CONSILIUL RAIONAL 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 ÎA (sau Rezident al PI în incubare).

Serviciile și utilitățile minime oferite de PI sunt:

- ✓ arendă teren parcelat și/sau încăperi de producere;
- ✓ conectare la rețele de apă și canalizare;
- ✓ conectare la rețele de gaze naturale;
- ✓ conectare la rețele de energie electrică, telefon, alte comunicații;
- ✓ drumuri în interiorul parcului;
- ✓ canalizare pluvială;
- ✓ iluminat public în interiorul Parcului;
- ✓ parcare pentru vizitatori.

Întreprinderea administratoare întreține drumurile interne și spațiile verzi comune, canalizarea pluvială și restul rețelelor ce intră în pachetul minim de servicii. În afară de serviciile menționate mai sus, Întreprinderea administratoare poate oferi și alte servicii Rezidenților pe principii comerciale așa cum 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 Întreprinderea administratoare își va construi din surse proprii și pe risc propriu toată infrastructura necesară.

Performanța 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 Parcului și Întreprinderea administratoare a Parcului.

4.2. Caracteristica terenului

Terenul necesar pentru realizarea proiectului Parcul Industrial Cahul se află în proprietatea raionului Cahul, situându-se în raionul cu același nume, or. Cahul, șos. Griviței, pe teritoriul "Combinatului de Brânzeturi din Cahul". Suprafața terenului constituie 5,892 ha, iar numărul cadastral al acestuia este 1701124.030.

Teritoriul destinat proiectului Parcul Industrial Cahul se află în Sud-Vestul zonei industriale a or. Cahul. Cota absolută a terenului este de 36 m de la nivelul mării. Măsurările geometrice ale terenului sunt prezentate în Anexa N8.

În conformitate cu harta zonării seismice stabilită prin Ordinul Nr 25 din 23.12.2009 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcții, or.Cahul este situat în zona seismică cu 8 grade pe Scala Richter (СНП II-7-81).

Pe teren există clădiri în mare parte de tip carcasă. În conformitate cu Raportul de evaluare, efectuat la comanda Consiliului Raional Cahul, gradul de finalizare al clădirilor este de cca 60 %.

Terenul dat este îngrădit pe perimetru de un gard din beton armat.

Relieful terenului este divers și necesită efectuarea lucrărilor de nivelare, tăierii arbuștilor și movilării. Infrastructura internă și externă

În cadrul terenului sunt situate clădiri și edificii construite în anul 1988. În conformitate cu "Raportul de evaluare" al bunului imobil, clădirile se află în stare tehnico-economică diferită.

Infrastructura internă (clădirile existente):

I. Clădirea administrativă (Nr cadastral – 1701124.030.01) care constă din:

1. **Construcția administrativă** cu suprafața etajului de 423,2 m² . Măsurările geometrice ale clădirii 13,35x31,7, clădirea fiind constituită din 3 etaje.

Construcția este executată din carcasă de beton armat prefabricată.

Fundația clădirii este de tip "păhar", legat prin blocuri de beton.

Carcasa clădirii este formată din coloane și grinzi din beton armat prefabricat.

Pereții sunt formați din panouri din cheramzit-beton, cărămidă.

Planșee – panouri prefabricate din beton armat.

Pereții despărțitori – cărămidă.

2. **Anexa administrativă** cu suprafața etajului de 422,70 m² și măsurările geometrice de 21,9 m x 19,3 m.

Construcția este executată din carcasă de beton armat prefabricată.

Fundația clădirii este de tip "pahar", legat prin blocuri de beton.

Carcasa clădirii este formată din coloane și grinzi din beton armat prefabricat.

Pereții sunt formați din panouri din cheramzit-beton, cărămidă.

Planșee – panouri prefabricate din beton armat.

Pereții despărțitori – cărămidă.

3. **Terasă** cu suprafața etajului de 72,1 m² și măsurările geometrice de 10,4 m x 6,93 m.

Construcția este executată din carcasă de beton armat prefabricată.

Fundația clădirii este de tip "păhar", legat prin blocuri de beton.

Carcasa clădirii este formată din coloane și grinzi din beton armat prefabricat.

Pereții sunt formați din panouri din cheramzit-beton, cărămidă.

Planșee – panouri prefabricate din beton armat.

Pereții despărțitori – cărămidă.

4. **Galeria** cu suprafața etajului de 72,1m² și măsurările geometrice 21,29 m x 3,4m.

Construcția este executată din carcasă de beton armat prefabricată.

Fundația clădirii este de tip “păhar”, legat prin blocuri de beton.

Carcasa clădirii este formată din coloane și grinzi din beton armat prefabricat.

Pereții sunt formați din panouri din cheramzit-beton, cărămidă.

Planșee – panouri prefabricate din beton armat.

Pereții despărțitori – cărămidă.

Pentru asigurarea funcționalității clădirii administrative este necesar de petrecut un șir de lucrări ce ar garantarea condițiilor normale de lucru.

Lucrările planificate pentru asigurarea infrastructurii interne a clădirii administrative:

- Demontarea carcasei clădirii Galerie;
- Demontarea pereților despărțitori, a construcției podelei și acoperișului;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor ;
- Conectarea clădirilor la rețelele de utilități;
- Montarea pereților interni;
- Instalarea ferestrelor și ușilor;
- Montarea acoperișului;
- Termoizolarea și executarea fațadei;
- Montarea rețelelor de utilități interne (electricitate, apă și canalizare, ventilare, rețea internet, alarmă, televiziune etc.);
- Lucrări de finisare (tencuit, șapă din ciment-nisip, zugrăvire).

II. Stația de pompare cu numărul cadastral 1701124.030.02. Anul edificării clădirii este 1988, iar suprafața ei – 64,7 m2. Măsurările geometrice sunt: 9,8 m X 6,6 m.

Construcția este constituită din carcasă din piatră.

Fundația clădirii este formată din blocuri de beton.

Pereții – din cărămidă cu lățimea 250mm.

Planșeu – panouri prefabricate din beton armat.

Pentru asigurarea funcționalității Stației de pompare este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor și ușilor;
- Montarea acoperișului;
- Montarea rețelelor interne;
- Lucrări de finisare.

III. Punctul central de distribuie cu numărul cadastral – 1701124.030.03. Anul edificării clădirii este 1988. Suprafața clădirii este de 78,5 m2. Măsurările geometrice sunt: 15,4 m X 5,1 m.

Construcția este executată din carcasă din piatră.

Fundația clădirii este formată din blocuri de beton.

Pereții – din cărămidă cu lățimea 250mm.

Planșeu – panouri prefabricate din beton armat.

Pentru asigurarea funcționalității Punctul central de distribuie este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;

- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor și ușilor;
- Montarea acoperișului;
- Montarea rețelelor interne;
- Lucrări de finisare.

IV. Clădire de producere. Secție de producere (numărul cadastral – 1701124.030.04)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 2499,8 m², iar măsurările geometrice – 68,3 m X 36,6 m.

Construcția este executată din carcasă din beton armat prefabricată.

Fundația clădirii este de tip “păhar” beton armat legată prin grinzi de fundație.

Carcasa – coloane și grinzi din beton armat prefabricate.

Pereții- panouri pentru pereți.

Acoperire - panouri din beton armat sistem PNS.

Pentru asigurarea funcționalității Clădirii de producere/Secției de producere este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Montarea construcțiilor metalice pentru sistemul sandwich panel;
- Montarea sandwich panourilor (pereți și acoperiș);
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor, ușilor și porților;
- Montarea rețelelor interne (electricitate, gaz, apă și canalizare, ventilare, rețea internet, alarmă, televiziune etc.);
- Lucrări de finisare (tencuit, șapa din ciment-nisip, zugrăvire).

VI. Camera cu aparate cu numărul cadastral – 1701124.030.06.

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 352,8 m², iar măsurările geometrice – 19,2 m X 18,37 m.

Având în vedere că gradul ei de finisare este mic, amplasarea ei pe teritoriul parcului este nereușită și structura internă a încăperilor este incomodă pentru amplasarea unei produceri de către potențialii rezidenți. S-a considerat că ar fi mai rezonabil de demolat această construcție și de nivelat terenul ca ulterior potențialii rezidenți să-și construiască edificiile sale după necesitățile proprii.

VI. Rezervuar cu numărul cadastral – 1701124.030.06.

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 75 m², iar măsurările geometrice – 6,2 m X 12,1 m.

În acest caz, construcția se demolează și se petrec lucrări similare cu cele de la alineatul anterior (Camera cu aparate)

VII. Rezervuar 2 (numărul cadastral – 1701124.030.07)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 75 m², iar măsurările geometrice – 6,2 m X 12,1 m.

În acest caz, construcția se demolează și se petrec lucrări similare cu cele de la alineatul anterior (Rezervuar)

VIII. Depozit (numărul cadastral – 1701124.030.08)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 161,9 m², iar măsurările geometrice – 25,7 m X 6,3 m.

În acest caz, construcția se demolează și se petrec lucrări similare cu cele de la alineatul anterior (Camera cu aparate)

IX. Depozit 2 (numărul cadastral – 1701124.030.09)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 1443,6 m², iar măsurările geometrice – 23,9 m X 60,4 m.

Pentru asigurarea funcționalității Depozitului 2 este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor, ușilor și porților;
- Tencuitul și vopsitul fațadei;
- Lucrări de finisare.

X. Depozit 3 (numărul cadastral 1701124.030.10)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 81,2 m², iar măsurările geometrice – 6,5 m X 12,5 m.

Pentru asigurarea funcționalității Depozitului 3 este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor, ușilor și porților;
- Tencuitul și vopsitul fațadei;
- Lucrări de finisare.

XI. Depozit 4 (numărul cadastral 1701124.030.11)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 131,2 m², iar măsurările geometrice – 6,4 m X 20,5 m.

Pentru asigurarea funcționalității Depozitului 4 este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor, ușilor și porților;
- Tencuitul și vopsitul fațadei;
- Lucrări de finisare.

XII. Secția de producere (numărul cadastral 1701124.030.12)

Clădirea a fost edificată în anul 1988. Suprafața ei alcătuiește 8 628,6 m², iar măsurările geometrice – 125,2 m X 59,7 m.

Construcția este executată din carcasă din beton armat prefabricată.

Fundația clădirii este de tip “păhar” beton armat legată prin grinzi de fundație.

Carcasa – coloane și grinzi din beton armat prefabricate.

Pereții- panouri pentru pereți.

Acoperire - panouri din beton armat sistem PNS.

Pentru asigurarea funcționalității Clădirii de producere/Secției de producere este necesar de petrecut următoarele lucrări de construcție și montaj:

- Lucrări de demontare;
- Analizarea, consolidarea și reparația construcțiilor de rezistență;
- Montarea construcțiilor metalice pentru sistemul sandwich panel;
- Montarea sandwich panourilor (pereți și acoperiș);
- Conectarea clădirii la rețelele de utilități;
- Instalarea ferestrelor, ușilor și porților;
- Montarea rețelelor interne (electricitate, apă și canalizare, gaz, ventilare, rețea internet, alarmă, televiziune etc.);
- Lucrări de finisare (tencuit, șapa din ciment-nisip, zugrăvire).

Infrastructura externă a „Parcului Industrial Cahul” include în sine:

1. Construcția rețelelor de utilități externe;
2. Amenajarea teritoriului și spații verzi.

1. Construcția rețelelor de utilități externe cuprinde următoarele lucrări:

- 1.1 Construirea rețelei de aprovizionare cu energie electrică externe și instalarea sistemului de iluminat stradal;
- 1.2 Construirea rețelei de aprovizionare cu gaze naturale externe;
- 1.3 Construirea rețelei de aprovizionare cu apă și canalizare externe cu construcția nodului de apă, stația de pompare, colectorului canalizare și fântâni.
2. Amenajarea teritoriului și a spațiilor verzi înglobează următoarele lucrări:
 - 2.1 Nivelarea teritoriului;
 - 2.2 Restabilirea îngrădirii teritoriului destinat Parcului Industrial Cahul;
 - 2.3 Construirea drumului de acces asfaltat, instalarea semnelor rutiere și informaționale;
 - 2.4 Spații verzi.

Înainte de inițierea lucrărilor pentru infrastructura internă, de pe teritoriul Parcului Industrial Cahul trebuie înlăturate plantele existente, iar în zona locurilor pentru parcare și a drumului este prevăzută scoaterea stratului cu plante a solului.

Teritoriul Parcului Industrial Cahul va fi planificat pe verticală, cu pante pentru precipitațiile atmosferice.

După amenajarea teritoriului se întreprind lucrări de restabilire a îngrădirii Parcului Industrial Cahul, construirea și conectarea rețelei de gaze externe se realizează în bază la Avizul de Racordare Nr 7110 Cahul- Gaz din 11 iulie 2014 (Anexa 5. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețelele de gaze naturale). Punctul de racordare este amplasat pe str. Muncii, după Fântâna existentă (Uzina de stâlpi de beton armat din Cahul), pe interior gazoductul se distribuie de la dulapul de reglare a presiunii cu țeavă din metal cu presiune mică pe cale aeriană la clădirile de pe teritoriul parcului, țeava din metal având ϕ 63,75.

Construirea și conectarea rețelelor de electricitate externe urmată de instalarea sistemului de iluminat intern se implementează în baza Avizului de racordare Nr P30302014070004 din 07.07.2014 Î.C.S. RED UNION FENOSA S.A. or. Cahul. Punctul de racordare va fi la PDC-202 fid 7. LEA-10 kv Pilon -26 (Anexa 6. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețelele de aprovizionare cu energie electrică). Pe teritoriu rețeaua internă de aprovizionare cu energie electrică se repartizează pe cale aeriană cu cablurile SIP sau analogul lui pe pilonii existenți și cei instalați suplimentar pe

marginea drumurilor interne (în total 26 de piloni), de la BZUM la încăperile de pe teritoriul parcului.

Construirea și conectarea rețelelor de apă și canalizare externe se desfășurează în baza Avizului de racordare Nr 255 din 04.07.2014 de la Apă Canal or. Cahul (Anexa 7. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețelele de aprovizionare cu apă și Anexa 8. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețeaua de canalizare). Punctul de racordare țeava de oțel ϕ 500. Distribuirea apei pe interiorul parcului se realizează de la nodul de apă la clădirile din parc cu țeava PVC ϕ 110 pe cale subterană. Rețeaua comunicațională include în sine construirea stației de pompare și a colectorului de canalizare care asigură pomparea apelor menajere în sistemul de epurare orășenesc, amplasat lângă s. Crihana Veche.

De la clădirile de pe teritoriul parcului se edifică rețeaua de canalizare prin țevi PVC ϕ 160 cu panta traseului nu mai mică de 0,01 % și fântânile amplasate la fiecare 25-30 m și la fiecare cotire.

După edificarea tuturor rețelelor de comunicare se realizează construirea drumurilor și a parcărilor asfaltate divizate de borduri din beton cu o suprafață de 10.280 m². Pe marginile drumului se va amenaja sistemul de evacuare a apelor pluviale. La intersecțiile de drumuri se vor instala semne rutiere de orientare.

Pe teritoriul parcului se vor crea 2 platforme pentru colectarea deșeurilor solide sub formă de teritorii asfaltate de 30 m². Acestea vor servi pentru colectarea deșeurilor de pe întreg teritoriul parcului. Coșurile pentru gunoi vor fi amplasate la distanța de 50 m de-a lungul clădirilor parcului industrial.

5. EVALUAREA INVESTIȚIILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

Structura investițiilor de capital în Parcul Industrial Cahul presupune divizarea lor în:

1. Investiții în infrastructura externă:

- Conectarea și instalarea rețelei de aprovizionare cu gaze naturale;
- Conectarea și instalarea rețelei de aprovizionare cu energie electrică;
- Conectarea și instalarea rețelei de aprovizionare cu apă și canalizare.

Conectarea și instalarea rețelei de aprovizionare externe cu gaze naturale se realizează la distanța de 280 m de la teritoriul parcului. Conectarea se face la țeava D-219mm, OL la Pr 2+93 după fântâna existentă pe teritoriul Uzinei de confecționare a pilonilor din beton armat din or. Cahul. Lungimea gazoductului până la dulapul de reglare a presiunii constituie 310 m. Pentru realizare conectării și instalării gazoductului extern va fi necesar de 275.000 lei (fără TVA) în baza devizului.

Conectarea și instalarea sistemului extern de electricitate se înfăptuiește de la PDL-202 fider Nr 7 LEA-10kv Pilon Nr 26. Distanța conectării de la Pilonul nr 26 până la BZUM intern va constitui 310 m. Instalarea rețelei se va realiza cu cablul de tip SIP sau analogul său. Costul conectării externe a rețelei de aprovizionare cu energie electrică va constitui 115.000 lei (fără TVA) în baza devizului.

Conectarea și instalarea rețelei de aprovizionare cu apă se va realiza prin punctul de conectare la apeduct la țeava de oțel $\phi 500$ care se află în nemijlocita apropiere de Parcului Industrial Cahul la o distanță mai mică de 5 m. La punctul de conectare, de asemenea, este prevăzută fântâna cu dimensiunile 2400x2400x2000 și nodul de apă. Pentru realizarea conectării și instalării rețelei de aprovizionare externe de apă va fi nevoie de investiții în sumă de 98 000 lei (fără TVA). Conectarea la rețeaua de canalizare se realizează prin fântână cu conectarea la rețeaua orășenească de canalizare pe o distanță de 3 000 m. Costul conectării constituie 1 098 000 lei (fără TVA) conform devizului.

2. Investiții în infrastructura internă și amenajarea teritoriului:

- Rețeaua de aprovizionare cu energie electrică și iluminare stradală;
- Rețeaua de aprovizionare cu gaze naturale;
- Rețeaua de aprovizionare cu apă;
- Rețeaua de canalizare;
- Execuția drumurilor interioare și a parcărilor;
- Amenajarea teritoriului și spații verzi.

Rețeaua de aprovizionare internă cu energie electrică și iluminatul stradal se realizează pe cale terestră pe 26 piloni de beton la distanța de 50 m unul de la celălalt, o parte din ei fiind existenți. Conectarea la rețeaua de aprovizionare cu energia electrică se face la fiecare rezident în parte până la BZUM. Investițiile pentru aprovizionare cu energie electrică și ilumina stradal vor constitui 1.100.000 lei (fără TVA) conform devizului.

Rețeaua internă de aprovizionare cu gaze naturale se realizează pe cale aeriană de-a lungul îngrădirii teritoriului cu conectarea la edificiile Parcului Industrial Cahul. Gazoductul va fi executat din țevi de metal $\phi 63;75$ mm pe piloni din metal și conectat la dulapul de reglare a presiunii al beneficiarului. Suma necesară pentru gazoductul intern constituie 800.000 lei (fără TVA).

Rețeaua de aprovizionare cu apă se realizează pe cale terestră de la nodul de apă, apeductul va fi instalat în pământ la o adâncime mai mare de cea de înghețare a solului. Țevile vor fi din PVC de tip PN $\phi 110$. Ele vor fi instalate până la clădiri. Costul calculat al investițiilor pentru apeductul intern, conform devizului, vor constitui 302.000 lei (fără TVA).

Rețeaua de canalizare include în sine stația de pompare, colectorul de canalizare și fântânile. Traseul se va realiza cu țevi PVC $\phi 160$. Costul lucrărilor de construcție a rețelei de canalizare a stației de pompare și a colectorului constituie 428.000 lei (fără TVA).

Rețeaua de drumuri interioare și parări include în sine executarea drumurilor și parărilor din beton și asfalt. Lățimea preconizată a drumurilor este de 9 m. Costul lucrărilor de construcție a drumurilor și a parărilor se estimează la 9.252.000 lei (fără TVA).

Amenajarea teritoriului și spațiile verzi a Parcului Industrial Cahul presupun echiparea parcului cu pasaje pietonale și locurile pentru spații verzi. Investițiile în amenajarea teritoriului și a spațiilor verzi vor constitui 628.000 lei (fără TVA).

3. Investiții în construcția și reconstrucția clădirilor Parcului Industrial Cahul

Pentru determinarea volumului investițiilor necesare la construcția și reconstrucția obiectelor realizate de viitorii beneficiari, pe teritoriul Parcului Industrial Cahul au fost stabilite sferele de activitate probabile, suprafețele necesare pentru construcția industrială și suprafețe pentru depozitare pe lângă producere. Suprafața infrastructurii de producere constituie 12.699 m², iar investițiile în construcția și reconstrucția necesare suprafeței date, conform devizului, constituie 54.450.000 lei (fără TVA). Pe lângă aceasta se mai estimează și anumite lucrări de demolare pentru construcțiile cu un grad înalt de uzură, incomode ca amplasare și ca funcționabilitate și/sau cu nivel redus de finisare. Pentru aceste lucrări s-a estimat un volum de investiții în valoare de 788.126 lei (fără TVA).

Pentru activitatea companiei care va administra rezidenții parcului industrial suplimentar se va reconstrui clădirea administrativă unde se vor petrece întâlnirile de afaceri, ședințele, training-urile etc. Suprafața clădirii administrative constituie 1.848,7 m², iar investițiile în această clădire se estimează la 7.505.000 lei (fără TVA).

4. Total investiții

Pe lângă investițiile descrise anterior este necesar de efectuat un șir de alte cheltuieli pentru asigurarea unei funcționalități bune a parcului industrial. Lista completă a cheltuielilor necesare este reflectată în devizul general de cheltuieli (Anexa 2).

6. SCENARII DE DEZVOLTARE A PARCULUI INDUSTRIAL

6.1. Determinarea scenariilor de dezvoltare a Parcului Industrial

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

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

Un motiv important pentru crearea parcului industrial este și existența unui teren nevalorificat în trecut, planificat pentru dezvoltarea unei întreprinderi cu posibilități de extensiune. După crearea parcului, terenul poate fi privatizat conform Legii cu privire la parcurile industriale (nr.182 din 15.07.2010).

Figura 13. Imaginea din satelit a teritoriului pentru amplasarea Parcului industrial Cahul



În cazul creării unui parc industrial este posibilă beneficierea de unele înlesniri, prevăzute de legislație pentru întreprinderile participante, cât și pentru întreprinderile nou atrase (art. 12 din legea nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale), ce vor profita de un suport și din partea administrației parcului industrial. Titlul de parc industrial se acordă pe o perioadă de 30 de ani.

Luând în considerație faptul, că pe teritoriul delimitat pentru crearea unui parc industrial, deja exista construcții nefinisate, proiectate pentru crearea Combinatului de Brânzeturi, această situație a fost luată în considerație la selectarea scenariului optim de creare a parcului industrial.

Inițial scenariile au fost selectate în conformitate cu posibilitățile de acordare a titlului de parc industrial ce reiese din art. 11 al legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale.

Fundamentarea deciziei de creare a parcului industrial provine din analiza regiunii, în baza căreia se propune crearea parcului. Necesitatea de creare a PI este clară și reiese din următoarele momente mai importante:

1. Nivelul redus al diversificării economiei raionului, care în prezent se bazează pe industria alimentară (volumul producției din industria alimentară constituie circa 75% din totalul producției industriale);
2. Potențial mare de prelucrare, păstrare și refrigerare a producției agricole, care în mare parte se vinde ca materie primă și mai puțin ca produse finite cu excepția industriei vinificatoare.
3. Potențial mare pentru livrarea producției finite ce reese din cea mai bună amplasare geografică în comparație cu celelalte raioane din republică.
4. Crearea posibilităților pentru dezvoltarea businessului mic și mijlociu orientat spre investiții noi și în special a celor parvenite din exteriorul țării, așa ca investitori străini și investitori locali care au obținut venituri din exterior (remitențele cetățenilor ce lucrează peste hotarele țării).
5. Deficitul infrastructurii tehnice și de producere de tip european ce ar permite minimizarea costurilor și mărirea eficienței sistemelor de producere, la fel ca și a sistemelor care ar permite procesarea, ambalarea și stocarea producției finite la cele mai bune standarde internaționale.

Pentru identificarea celei mai bune soluții pentru realizarea proiectului de creare a parcului industrial este necesar să efectuăm o evaluare comparabilă a scenariilor selectate reieșind din posibilitățile existente și obiectivele propuse spre realizare. Astfel se propun spre examinare 3 scenarii posibile pentru crearea parcului industrial.

6.1.1 Scenariul nr. 1.

Parcul industrial se crează după conceptul tradițional de achiziție a mărfurilor și serviciilor de către CONSILIUL RAIONAL. Autoritățile publice vor crea sau selecta prin concurs o întreprindere administratoare ce va administra parcul industrial, care conform art. 11 al legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale trebuie să fie o întreprindere cu statut de persoană juridică și formă juridică de organizare de întreprindere de stat/municipală sau societate comercială cu capital public. Astfel de condiții sunt impuse similar și în legea nr. 121-XVI din 04.05.2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice.

Presupunem, că finanțarea infrastructurii tehnice și de producere a parcului industrial se efectuează, pe măsura posibilităților, din resursele parvenite de la bugetele administrativ-teritoriale (raional și orășenesc) și cel de stat și pe baza bunurilor proprietate publică.

CONSILIUL RAIONAL, deasemenea își va asuma cheltuielile de întreținere a parcului industrial în primii ani de activitate, cheltuielile de finalizare a clădirii administrative și înzestrare cu tehnică de calcul și mobilă. Cheltuielile de construcție a infrastructurii externe se vor efectua din granturi externe. De la Agenția pentru Dezvoltare Regională presupunem că se va obține finanțare din fondul național de dezvoltare regională pentru construirea drumurilor interne a parcului industrial, rețelelor de aprovizionare cu apă, a rețelelor de canalizare și pentru amenajarea teritoriului. În rest, vom considera, că cheltuielile de administrare, construcție și întreținere a obiectelor vor fi efectuate de către întreprinderea administratoare creată sau selectată prin concurs.

6.1.2 Scenariul nr. 2.

Parcul industrial se creează prin cooperarea CONSILIUL RAIONAL cu investitorii privați la capitalul investiții, administrarea parcului fiind efectuată de o societate cu 100% capital public.

Autoritatea publică va selecta prin concurs o întreprindere administratoare ce va administra parcul industrial, care trebuie să fie o întreprindere cu statut de societate comercială cu 100% capital public.

În acest caz se presupune, că finanțarea infrastructurii tehnice și de producere se efectuează prin coparticipare parțial de către autoritățile publice, iar parțial de către investitorii privați. CONSILIUL RAIONAL își asumă cheltuielile de creare a infrastructurii tehnice externe și parțial interne,

construcția drumurilor interne și întreținerea întreprinderii administratoare în primii ani de activitate. În rest, cheltuielile, ce țin de construcția infrastructurii de producere și amenajare a teritoriului vor fi suportate de către investitori. Astfel întreprinderea administratoare va efectua investiții parțiale în infrastructura internă, construcția drumurilor interne și va efectua investiția necesară în finisarea clădirii administrative și a cantinei de pe lângă aceasta. La fel, ea va amenaja clădirea administrativă cu mobilier și tehnică de calcul, în cazul oficiilor necesare pentru activitatea sa, iar amenajarea oficiilor destinate pentru rezidenți va reveni rezidenților. Restul investițiilor în infrastructura de producere, cât în facilitățile de producere existente atât și în cele noi vor reveni investitorilor privați-rezidenți ai parcului.

6.1.3 **Scenariul nr. 3.**

Parcul industrial se crează prin intermediul implicării capitalului privat în administrarea parcului și la investiții în infrastructura tehnică și de producere. Autoritățile publice locale vor selecta prin concurs o întreprindere administratoare ce va administra parcul industrial, care conform art. 11, al legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale trebuie să fie o întreprindere cu statut de societate comercială cu capital public-privat sau 100% privat.

În acest caz se presupune, că finanțarea infrastructurii tehnice și de producere se efectuează prin coparticipare conform art. 17 (2) al legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, parțial de către autoritățile publice locale, iar parțial de către societatea cu capital privat, care va fi și administrator al parcului industrial.

CONSILIUL RAIONAL și întreprinderea administratoare vor încheia un contract prin care ultima va primi în folosință gratuită terenul cu o suprafață de 5,8 ha și construcțiile amplasate pe el cu condiția, că terenul va fi restituit la finele termenului de activitate a parcului industrial sau a contractului între părți.

În scenariul dat precăutăm două opțiuni de dezvoltare a parcului industrial după cum urmează:

OPȚIUNEA I

Partenerul Public va finanța partea sa de investiții ce ține de construcția infrastructurii externe de acces la toate rețelele necesare funcționării parcului industrial și a amenajării teritoriului în afara parcului.

Partenerul Privat (Întreprinderea Administratoare) va investi în finanțarea blocului administrativ și al cantinei parcului, lucrările de proiectare, elaborare a studiilor și a cererilor de finanțare, amenajarea ei cu tehnică de birou și mobilier, construcția drumurilor interioare, construcția infrastructurii interne de utilități, amenajarea parcului cu spații pentru parcări, amenajarea spațiilor pentru colectarea deșeurilor solide, iluminat stradal, îngrădirea parcului pe perimetru și amenajare teritoriului cu spații verzi.

OPȚIUNEA II

Partenerul Public va finanța investiția în construcția infrastructurii externe de acces la toate rețelele necesare funcționării parcului industrial și a amenajării teritoriului în afara parcului, construcția drumurilor interioare, construcția infrastructurii interne de utilități, amenajarea parcului cu spații pentru parcări, amenajarea spațiilor pentru colectarea deșeurilor solide, iluminat stradal, îngrădirea parcului pe perimetru și amenajare teritoriului cu spații verzi

Partenerul Privat (Întreprinderea Administratoare) va investi doar în finanțarea blocului administrativ și al cantinei parcului, lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și a cererilor de finanțare, amenajarea ei cu tehnică de birou și mobilier.

Rezidenții Parcului Industrial, indiferent de opțiunea de cofinanțare dintre partenerii public și privat, își vor finanța infrastructura tehnică internă aferentă facilităților de producere și infrastructura de producere în dependență de necesitățile fiecăruia conform planurilor individuale de dezvoltare.

Articolul 859 al Codului Civil prevede expres transmiterea în folosință gratuită a proprietății publice. Contractul de transmitere a proprietății în folosință gratuită leagă investitorul prin faptul, că el crează infrastructura tehnică și de producere fără drept de a cere restituirea investițiilor efectuate. Investitorul nu are dreptul să ceară recuperarea investiției, care este parte indispensabilă a parcului industrial.

Articolul 862 al Codului Civil prevede expres, că investitorul este obligat să folosească terenul delimitat în conformitate cu destinația lui descrisă în contract. Nerespectarea condițiilor contractului implică compensarea pierderilor de la rezilierea contractului.

În conformitate cu Codul Civil, investitorului nu îi este garantat dreptul de reținere a terenului de pământ și a bunurilor imobiliare chiar dacă el are obligațiuni financiare față de organele de stat, întrucât el nu are asupra lor drepturi de proprietate.

În acelaș timp, conform articolului 12 litera c) a legii nr. 182 din 15.07.2010 privind parcurile industriale, rezidenții pot să-și privatizeze terenurile proprietate publică la prețul normativ al pământului, pe care vor construi facilitățile de producere necesare activității lor. În aceste cazuri terenurile aferente acestor construcții și a instalațiilor cu destinație industrială și conexe nu vor fi returnate la finele termenului de activitate a parcului industrial.

La fel, rezidenții pot să privatizeze încăperile proprietate publică date în locațiune în conformitate cu art. 23² din legea nr. 182 din 15.07.2010 privind parcurile industriale și art. 50 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice.

Investitorii privați singuri își recuperează investițiile sale și singuri își acoperă cheltuielile de administrare și întreținere a obiectelor din interiorul parcului industrial.

Întreprinderea administratoare primește un venit rezonabil de la transmiterea în arendă a terenurilor de pământ și a facilităților de producere existente, de la plăți de administrare a parcului, de la acordarea serviciilor rezidenților parcului, de la plăți și comisioane parvenite după organizarea concursurilor de primire a dreptului de rezident al parcului. În afară de acestea, întreprinderea administratoare poate primi venituri din activitatea sa de antreprenor, efectuată pe teritoriul parcului în calitate de rezident, dacă aceasta va avea loc. Quantumul veniturilor întreprinderii administratoare se stabilesc în contractul de parteneriat public privat.

6.2. Selectarea, analiza și argumentarea scenariului optim

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

Tabelul 7. Criteriile de selectare a scenariului de creare a PI

	Scenariul nr. 1 Metoda tradițională, organizare și investiție publică	Scenariul nr. 2 PPP organizare publică-investiție privată	Scenariul nr. 3 PPP organizare privată-investiție privată
Atractivitatea pentru investitori	-	+	++
Procesul de elaborare și organizare a proiectului	-	+	+++
Deținerea controlului de stat asupra organizării activității PI	+++	++	-
Experiență în practica de afaceri	-	++	+++

	Scenariul nr. 1 Metoda tradițională, organizare și investiție publică	Scenariul nr. 2 PPP organizare publică-investiție privată	Scenariul nr. 3 PPP organizare privată-investiție privată
Termenul de executare a proiectului	-	+	++
Monitorizarea implementării condițiilor contractuale	-	+	++
Nivelul cheltuielilor de stat referitoare Proiectului	-	++	+++
Volumul veniturilor statului de la activitatea parcului industrial	+++	++	+
Total Beneficii	6	12	16

Notă: +beneficii; -neajunsuri

Sursa: Elaborat de Proafaceri SRL

După analiza criteriilor de selectare, propuse spre examinare, putem concluda că scenariul nr. 3 este mai binevenit față de primele două scenarii. Necătând la acest fapt mai urmează să analizăm și alte aspecte ce țin de procesul de luare a deciziei privind fezabilitatea proiectului, așa cum ar fi și analiza riscurilor.

Orice proiect de investiții implică riscuri. Nu este neobișnuit ca, în cazul proiectelor complexe, să existe diferențe între costurile și estimările de timp reale și cele estimate inițial. Întârzierile și depășirile de costuri apar în mod invariabil din riscurile neprevăzute ce apar în practică.

Riscul poate fi definit ca fiind incertitudinea veniturilor, cheltuielilor și a planificării proiectului, cu alte cuvinte riscul influențează gama rezultatelor posibile. Prin urmare, pentru a obține o estimare realistă a costurilor apărute de-a lungul duratei de viață a unui proiect, riscurile relevante aferente proiectului trebuie identificate, evaluate și luate în calculul costului comparativ de referință.

Cea mai frecvent utilizată metodă de identificare a riscurilor este Matricea riscurilor. Aceasta reprezintă o enumerare a tuturor riscurilor posibile aferente proiectului în ceea ce privește cheltuielile, veniturile și planificarea activităților. La fel matricea reprezintă un model orientativ de partajare a riscurilor în cadrul proiectului de parteneriat public-privat, având drept scop evaluarea categoriilor de risc previzibile care pot avea impact asupra proiectului, descriind algoritmul de repartitie a acestora în funcție de abilitatea fiecărui participant la parteneriatul public-privat de a gestiona riscul în maniera cea mai eficientă, astfel încât costul pe termen lung al proiectului să fie cel mai mic posibil raportat la analiza cost-beneficiu.

Legislația Republicii Moldova conține și prevederi privind Matricea riscurilor. În special enumerarea și descrierea riscurilor posibile pentru implementarea proiectelor de creare a parcurilor industriale este reflectată în anexa la ordinul Ministerului Economiei nr. 143 din 02 august 2013. Matricea de repartitie a riscurilor de proiect a fost elaborată întru implementarea prevederilor art. 35 al Legii nr. 179-XVI din 10.07.2008 cu privire la parteneriatul public-privat și întru realizarea punctului 23 din Hotărârea Guvernului nr. 476 din 04.07.2012 pentru aprobarea Regulamentului privind procedurile standard și condițiile generale de selectare a partenerului privat.

În general matricea riscurilor este împărțită pe categorii în funcție de tipul de riscuri, de exemplu risuri de construcție, riscuri tehnologice și riscuri financiare. Fiecare categorie conține, însă, un număr de riscuri independente, de exemplu întârzierea în construcții și depășiri de costuri, în care un astfel de risc are impact asupra altuia și viceversa.

O etapă foarte importantă în procesul de management al riscului este alocarea riscului ce reprezintă un element de asigurare a succesului parteneriatului public-privat. Alocarea riscurilor, după cum este stabilit în studiul de fezabilitate, nu este statică. Este necesar a se baza pe constrângerile partenerului public și trebuie să se țină cont dacă alocarea riscurilor este acceptabilă pentru investitori și finanțatori. Astfel, pe parcursul derulării procedurii de negociere a contractului, matricea riscurilor elaborată pentru proiectul de parteneriat public-privat se va regăsi în formă actualizată ca urmare a negocierilor/dialogului cu ofertanții în caietul de sarcini, iar forma finală a matricei se va vedea în contract sub forma unor clauze contractuale obligatorii pentru părți în baza cărora Agenția Proprietății Publice va ține evidența riscurilor aferente realizării contractului de parteneriat public-privat conform atribuțiilor sale legale.

În cele din urmă au fost analizate riscurile ce vizează proiectul de creare a parcului industrial din or. Cahul și sunt descrise detaliat în Anexa 1.

Următorul pas este evaluarea acestor riscuri. Sunt disponibile diverse metodologii, de la simpla estimare a valorii impactului unui eveniment de risc la analiza sofisticată a probabilităților. Odată evaluate, riscurile pot fi alocate părților identificate anterior.

Experiența arată că, de cele mai multe ori, datele disponibile pentru a lua o decizie, în cunoștință de cauză, privind impactul sau valoarea unui anumit risc și, în plus, probabilitatea ca evenimentul reprezentat de risc să aibă efectiv loc, sunt destul de subiective și speculative. Experți diferiți pot avea opinii diferite, astfel încât analistul se află în situația de a face un compromis între diferite previziuni. În aceste circumstanțe, o analiză de probabilitate foarte sofisticată poate să nu conducă la rezultate optime.

De aceea, este adeseori recomandabil ca analiza să fie simplă și clară, punând accentul asupra identificării riscurilor cheie ale proiectului și, ulterior, asupra utilizării tehnicilor de atenuare și gestionare a risurilor respective.

În orice scenariu avem în mare parte aceleași riscuri, indiferent de modul de administrare sau investire cu anumite mici excepții. Aceste excepții țin de faptul că în primul scenariu toate riscurile sunt reținute și nu pot fi alocate. Într-un fel sau altul impactul anumitor riscuri în acest scenariu poate fi mai mare sau foarte însemnat, din simplu motiv că, posibilitățile de finanțare și de soluționare a situațiilor de risc în primul scenariu pot fi mai costisitoare și mai de durată datorită flexibilității reduse a procedurilor de luare a deciziilor în sectorul public.

În scenariile doi și trei avem unele riscuri diferite de cele din scenariul unu care în mare parte sunt legate de activitățile partenerului privat în afara proiectului dat și de capacitățile profesionale a acestui partener.

Evaluarea și repartizarea (alocarea) riscurilor pentru toate scenariile prezentului proiect sunt arătate în tabelele de mai jos.

Tabelul 8. Evaluarea simplificată a riscurilor pentru crearea PI Cahul, Scenariul nr. 1

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Alocarea statului	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(%)	(MDL)
<i>Risc de locație</i>				25 997		
Aprobarea documentație necesare	103 986 884	0,05%	50%	25 997	100%	25 997
<i>Riscul de proiectare și construcție</i>				2 027 744		
Deficiență de proiectare	103 986 884	0,50%	20%	103 987	100%	103 987
Depășirea costurilor	103 986 884	1,00%	50%	519 934	100%	519 934
Lucrări defecte	103 986 884	1,00%	20%	207 974	100%	207 974
Furnizare de utilități	103 986 884	3,00%	15%	467 941	100%	467 941
Întârzierea lucrărilor	103 986 884	1,00%	70%	727 908	100%	727 908
<i>Riscul de finanțare</i>				10 097 126		
Insolvabilitatea și alte riscuri aferente ÎA	103 986 884	95,00%	4%	3 951 502	100%	3 951 502
Indisponibilitatea finanțării	103 986 884	20,00%	10%	2 079 738	100%	2 079 738
Ctreșterea costurilor investiției inițiale	103 986 884	7,00%	30%	2 183 725	100%	2 183 725
Variația ratei dobânzilor, inflației, a ratei de schimb valutar	103 986 884	6,00%	30%	1 871 764	100%	1 871 764
Modificări de taxe și impozite	103 986 884	1,00%	1%	10 399	100%	10 399
<i>Risc de operare</i>				2 110 934		
Soluții tehnice vechi sau inadecvate	103 986 884	2,00%	5%	103 987	100%	103 987
Incapacitate de management și depășirea costurilor de operare	103 986 884	10,00%	15%	1 559 803	100%	1 559 803
Risc de defecte ascunse	103 986 884	2,00%	20%	415 948	100%	415 948
Întreținere și reparații	103 986 884	1,00%	3%	31 196	100%	31 196
<i>Riscul comercial</i>				10 190 715		
Modificarea condițiilor economice	103 986 884	30,00%	30%	9 358 820	100%	9 358 820
Creșterea concurenței	103 986 884	5,00%	5%	259 967	100%	259 967
Diminuarea nivelului de cerere pe piață	103 986 884	5,00%	11%	571 928	100%	571 928
<i>Riscul politic/legislativ</i>				821 496		
Schimbarea legislației în domeniu	103 986 884	2,00%	2%	41 595	100%	41 595
Retragerea spriginului complementar	103 986 884	7,50%	10,0%	779 902	100%	779 902
<i>Riscul de mediu</i>				259 967		
Standardele referitoare la emisii	103 986 884	5,00%	5%	259 967	100%	259 967

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Alocarea statului	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(%)	(MDL)
Riscul de forță majoră				36 395		
Evenimente de forță majoră	103 986 884	35,00%	0,1%	36 395	100%	36 395
Total			25%	25 570 375	100%	25 570 375

Sursa: Elaborat de Proafaceri SRL

Tabelul 9. Evaluarea simplificată a riscurilor pentru crearea PI Cahul, Scenariul nr. 2

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Reziđenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Risc de locație				25 997						
Aprobarea documentație necesare	103 986 884	0,05%	50%	25 997	18 207 853	18%	4 552	85 779 031	82%	21 445
Riscul de proiectare și construcție				2 027 744						
Deficiență de proiectare	103 986 884	0,50%	20%	103 987	18 207 853	18%	18 208	85 779 031	82%	85 779
Depășirea costurilor	103 986 884	1,00%	50%	519 934	18 207 853	18%	91 039	85 779 031	82%	428 895
Lucrări defecte	103 986 884	1,00%	20%	207 974	18 207 853	18%	36 416	85 779 031	82%	171 558
Furnizare de utilități	103 986 884	3,00%	15%	467 941	18 207 853	18%	81 935	85 779 031	82%	386 006
Întârzierea lucrărilor	103 986 884	1,00%	70%	727 908	18 207 853	18%	127 455	85 779 031	82%	600 453
Riscul de finanțare				10 097 126						
Insolvabilitatea și alte riscuri aferente creditorului	103 986 884	95,00%	4%	3 951 502	18 207 853	18%	691 898	85 779 031	82%	3 259 603
Indisponibilitatea finanțării	103 986 884	20,00%	10%	2 079 738	18 207 853	18%	364 157	85 779 031	82%	1 715 581
Ctresterea costurilor investiției inițiale	103 986 884	7,00%	30%	2 183 725	18 207 853	18%	382 365	85 779 031	82%	1 801 360
Variația ratei dobânzilor, inflației, a ratei de schimb valutar	103 986 884	6,00%	30%	1 871 764	18 207 853	18%	327 741	85 779 031	82%	1 544 023
Modificări de taxe și impozite	103 986 884	1,00%	1%	10 399	18 207 853	18%	1 821	85 779 031	82%	8 578
Risc de operare				2 110 934						
Soluții tehnice vechi sau inadecvate	103 986 884	2,00%	5%	103 987	18 207 853	18%	18 208	85 779 031	82%	85 779
Incapacitate de management și depășirea costurilor de operare	103 986 884	10,00%	15%	1 559 803	18 207 853	18%	273 118	85 779 031	82%	1 286 685
Risc de defecte ascunse	103 986 884	2,00%	20%	415 948	18 207 853	18%	72 831	85 779 031	82%	343 116
Întreținere și reparații	103 986 884	1,00%	3%	31 196	18 207 853	18%	5 462	85 779 031	82%	25 734
Riscul comercial				10 190 715						

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Reziđenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Modificarea condițiilor economice	103 986 884	30,00%	30%	9 358 820	18 207 853	18%	1 638 707	85 779 031	82%	7 720 113
Creșterea concurenței	103 986 884	5,00%	5%	259 967	18 207 853	18%	45 520	85 779 031	82%	214 448
Diminuarea nivelului de cerere pe piață	103 986 884	5,00%	11%	571 928	18 207 853	18%	100 143	85 779 031	82%	471 785
Riscul politic/legislativ				821 496						
Schimbarea legislației în domeniu	103 986 884	2,00%	2%	41 595	18 207 853	18%	7 283	85 779 031	82%	34 312
Retragerea spriginului complementar	103 986 884	7,50%	10,0%	779 902	18 207 853	18%	136 559	85 779 031	82%	643 343
Riscul de mediu				259 967						
Standardele referitoare la emisii	103 986 884	5,00%	5%	259 967	18 207 853	18%	45 520	85 779 031	82%	214 448
Riscul de forță majoră				36 395						
Evenimente de forță majoră	103 986 884	35,00%	0,1%	36 395	18 207 853	18%	6 373	85 779 031	82%	30 023
Total			25%	25 570 375			4 477 311			21 093 064

Sursa: Elaborat de Proafaceri SRL

Tabelul 10. Evaluarea simplificată a riscurilor pentru crearea PI Cahul, Scenariul nr. 3, Opțiunea I

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Întreprinderii Administrative	Alocarea Întreprinderii Administrative		Investiția Rezidenților	Alocarea rezidenților	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Risc de locație				25 997									
Aprobarea documentație necesare	103 986 884	0,05%	50%	25 997	8 159 621	8%	2 040	28 010 879	28%	7 303	66 285 751	64%	16 654
Riscul de proiectare și construcție				2 027 744									
Deficiență de proiectare	103 986 884	0,50%	20%	103 987	8 159 621	8%	8 160	28 010 879	28%	29 211	66 285 751	64%	66 616
Depășirea costurilor	103 986 884	1,00%	50%	519 934	8 159 621	8%	40 798	28 010 879	28%	146 054	66 285 751	64%	333 082
Lucrări defecte	103 986 884	1,00%	20%	207 974	8 159 621	8%	16 319	28 010 879	28%	58 422	66 285 751	64%	133 233
Furnizare de utilități	103 986 884	3,00%	15%	467 941	8 159 621	8%	36 718	28 010 879	28%	131 449	66 285 751	64%	299 774
Întârzierea lucrărilor	103 986 884	1,00%	70%	727 908	8 159 621	8%	57 117	28 010 879	28%	204 476	66 285 751	64%	466 315
Riscul de finanțare				10 097 126									
Insolvabilitatea și alte riscuri aferente creditorului	103 986 884	95,00%	4%	3 951 502	8 159 621	8%	310 066	28 010 879	28%	1 110 013	66 285 751	64%	2 531 423
Indisponibilitatea finanțării	103 986 884	20,00%	10%	2 079 738	8 159 621	8%	163 192	28 010 879	28%	584 218	66 285 751	64%	1 332 328
Ctreșterea costurilor investiției inițiale	103 986 884	7,00%	30%	2 183 725	8 159 621	8%	171 352	28 010 879	28%	613 428	66 285 751	64%	1 398 944
Variația ratei dobânzilor, inflației, a ratei de schimb valutar	103 986 884	6,00%	30%	1 871 764	8 159 621	8%	146 873	28 010 879	28%	525 796	66 285 751	64%	1 199 095
Modificări de taxe și impozite	103 986 884	1,00%	1%	10 399	8 159 621	8%	816	28 010 879	28%	2 921	66 285 751	64%	6 662
Risc de operare				2 110 934									

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Întreprinderii Administratoare	Alocarea Întreprinderii Administratoare		Investiția Rezenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Soluții tehnice vechi sau inadecvate	103 986 884	2,00%	5%	103 987	8 159 621	8%	8 160	28 010 879	28%	29 211	66 285 751	64%	66 616
Incapacitate de management și depășirea costurilor de operare	103 986 884	10,00%	15%	1 559 803	8 159 621	8%	122 394	28 010 879	28%	438 163	66 285 751	64%	999 246
Risc de defecte ascunse	103 986 884	2,00%	20%	415 948	8 159 621	8%	32 638	28 010 879	28%	116 844	66 285 751	64%	266 466
Întreținere și reparații	103 986 884	1,00%	3%	31 196	8 159 621	8%	2 448	28 010 879	28%	8 763	66 285 751	64%	19 985
Riscul comercial				10 190 715									
Modificarea condițiilor economice	103 986 884	30,00%	30%	9 358 820	8 159 621	8%	734 366	28 010 879	28%	2 628 979	66 285 751	64%	5 995 474
Creșterea concurenței	103 986 884	5,00%	5%	259 967	8 159 621	8%	20 399	28 010 879	28%	73 027	66 285 751	64%	166 541
Diminuarea nivelului de cerere pe piață	103 986 884	5,00%	11%	571 928	8 159 621	8%	44 878	28 010 879	28%	160 660	66 285 751	64%	366 390
Riscul politic/legislativ				821 496									
Schimbarea legislației în domeniu	103 986 884	2,00%	2%	41 595	8 159 621	8%	3 264	28 010 879	28%	11 684	66 285 751	64%	26 647
Retragerea spriginului complementar	103 986 884	7,50%	10,0%	779 902	8 159 621	8%	61 197	28 010 879	28%	219 082	66 285 751	64%	499 623
Riscul de mediu				259 967									
Standardele referitoare la emisii	103 986 884	5,00%	5%	259 967	8 159 621	8%	20 399	28 010 879	28%	73 027	66 285 751	64%	166 541
Riscul de forță majoră				36 395			0						
Evenimente de	103 986 884	35,00%	0,1%	36 395	8 159 621	8%	2 856	28 010 879	28%	10 224	66 285 751	64%	23 316

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Întreprinderii Administratoare	Alocarea Întreprinderii Administratoare		Investiția Rezidenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
forță majoră													
Total			25%	25 570 375			2 006 451			7 182 955			16 380 968

Sursa: *Elaborat de Proafaceri SRL*

Tabelul 11. Evaluarea simplificată a riscurilor pentru crearea PI Cahul, Scenariul nr. 3, Opțiunea II

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Întreprinderii Administratoare	Alocarea Întreprinderii Administratoare		Investiția Rezenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Risc de locație				25 997									
Aprobarea documentație necesare	103 986 884	0,05%	50%	25 997	22 418 020	23%	5 905	13 752 480	13%	3 438	66 285 751	64%	16 654
Riscul de proiectare și construcție				2 027 744									
Deficiență de proiectare	103 986 884	0,50%	20%	103 987	22 418 020	23%	23 618	13 752 480	13%	13 752	66 285 751	64%	66 616
Depășirea costurilor	103 986 884	1,00%	50%	519 934	22 418 020	23%	118 090	13 752 480	13%	68 762	66 285 751	64%	333 082
Lucrări defecte	103 986 884	1,00%	20%	207 974	22 418 020	23%	47 236	13 752 480	13%	27 505	66 285 751	64%	133 233
Furnizare de utilități	103 986 884	3,00%	15%	467 941	22 418 020	23%	106 281	13 752 480	13%	61 886	66 285 751	64%	299 774
Întârzierea lucrărilor	103 986 884	1,00%	70%	727 908	22 418 020	23%	165 326	13 752 480	13%	96 267	66 285 751	64%	466 315
Riscul de finanțare				10 097 126									
Insolvabilitatea și alte riscuri aferente creditorului	103 986 884	95,00%	4%	3 951 502	22 418 020	23%	897 485	13 752 480	13%	522 594	66 285 751	64%	2 531 423
Indisponibilitatea finanțării	103 986 884	20,00%	10%	2 079 738	22 418 020	23%	472 360	13 752 480	13%	275 050	66 285 751	64%	1 332 328
Ctreșterea costurilor investiției inițiale	103 986 884	7,00%	30%	2 183 725	22 418 020	23%	495 978	13 752 480	13%	288 802	66 285 751	64%	1 398 944
Variația ratei dobânzilor, inflației, a ratei de schimb valutar	103 986 884	6,00%	30%	1 871 764	22 418 020	23%	425 124	13 752 480	13%	247 545	66 285 751	64%	1 199 095

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Întreprinderii Administratoare	Alocarea Întreprinderii Administratoare		Investiția Rezenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Modificări de taxe și impozite	103 986 884	1,00%	1%	10 399	22 418 020	23%	2 362	13 752 480	13%	1 375	66 285 751	64%	6 662
Risc de operare				2 110 934									
Soluții tehnice vechi sau inadecvate	103 986 884	2,00%	5%	103 987	22 418 020	23%	23 618	13 752 480	13%	13 752	66 285 751	64%	66 616
Incapacitate de management și depășirea costurilor de operare	103 986 884	10,00%	15%	1 559 803	22 418 020	23%	354 270	13 752 480	13%	206 287	66 285 751	64%	999 246
Risc de defecte ascunse	103 986 884	2,00%	20%	415 948	22 418 020	23%	94 472	13 752 480	13%	55 010	66 285 751	64%	266 466
Întreținere și reparații	103 986 884	1,00%	3%	31 196	22 418 020	23%	7 085	13 752 480	13%	4 126	66 285 751	64%	19 985
Riscul comercial				10 190 715									
Modificarea condițiilor economice	103 986 884	30,00%	30%	9 358 820	22 418 020	23%	2 125 622	13 752 480	13%	1 237 723	66 285 751	64%	5 995 474
Creșterea concurenței	103 986 884	5,00%	5%	259 967	22 418 020	23%	59 045	13 752 480	13%	34 381	66 285 751	64%	166 541
Diminuarea nivelului de cerere pe piață	103 986 884	5,00%	11%	571 928	22 418 020	23%	129 899	13 752 480	13%	75 639	66 285 751	64%	366 390
Riscul politic/legislativ				821 496									
Schimbarea legislației în domeniu	103 986 884	2,00%	2%	41 595	22 418 020	23%	9 447	13 752 480	13%	5 501	66 285 751	64%	26 647
Retragerea spriginului complementar	103 986 884	7,50%	10,0%	779 902	22 418 020	23%	177 135	13 752 480	13%	103 144	66 285 751	64%	499 623
Riscul de mediu				259 967									

Risc	Cost de bază	Valoarea impactului	Probabilitatea producerii	Valoare risc	Investiția statului	Alocarea statului		Investiția Întreprinderii Administratoare	Alocarea Întreprinderii Administratoare		Investiția Rezenților	Alocarea rezidentilor	
	(MDL)	(%)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)	(MDL)	(%)	(MDL)
Standardele referitoare la emisii	103 986 884	5,00%	5%	259 967	22 418 020	23%	59 045	13 752 480	13%	34 381	66 285 751	64%	166 541
Riscul de forță majoră				36 395									
Evenimente de forță majoră	103 986 884	35,00%	0,1%	36 395	22 418 020	23%	8 266	13 752 480	13%	4 813	66 285 751	64%	23 316
Total			25%	25 570 375			5 807 671			3 381 735			16 380 968

Sursa: Elaborat de Proafaceri SRL

În urma analizei riscurilor efectuate în tabelele anterioare, obținem evaluarea lor pentru fiecare scenariu, cea mai mică valoare din ele înregistrând-o scenariul 3, opțiunea I. Astfel valoarea totală a riscurilor constituie 25 489 072 lei, din care 2 006 451 lei sunt riscuri reținute, iar 7 182 955 lei sunt riscuri alocate Întreprinderii Administrative și 16 380 968 lei Rezidenților. Valoarea totală a riscurilor în scenariul 3, opțiunea b) constituie 25 193 992 lei, din care 5 807 671 lei sunt riscuri reținute, iar 3 381 735 lei sunt riscuri alocate Întreprinderii Administrative și 16 380 968 lei Rezidenților. La rândul lor, partenerii privați vor fi mai avantajați în scenariul 3 Opțiunea II, deoarece ei vor fi mai liberi în acțiuni și vor fi mai eficienți în soluționarea diferitor situații care într-un fel sau altul ar putea afecta activitatea parcului sau/și a rezidenților parcului.

În acest fel rămâne doar de văzut întru cât este de benefică investiția ce trebuie să fie efectuată de partenerul privat și rezidenți din punct de vedere financiar.

În următoarea etapă ajungem la analiza surselor de finanțare, care împreună cu cele din urmă vor raspunde la întrebarea dacă este acest proiect fezabil sau nu și în ce scenariu.

6.3. Identificarea surselor de finanțare

Procesul de finanțare, în conformitate cu conceptul de creare a parcurilor industriale prevăzut de lege, se referă la crearea infrastructurii tehnice și de producere a parcului industrial.

Sursele pentru valorificarea acestor necesități de finanțare pot fi:

- **Bugetul de stat** sau **bugetele unităților teritoriale și locale;**
- **Cofinanțare** (*Bugetul de Stat, Bugetele unităților teritoriale și locale, mijloacele donatorilor externi, mijloacele agențiilor de dezvoltare regionale și a agențiilor economice*).

În conformitate cu scenariile analizate și reeșind din condițiile curente în regiune au fost identificate două posibilități de atragere a resurselor financiare, necesare pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere (interioare și exterioare) a parcului industrial.

Scenariul nr. 1 presupune efectuarea investiției pentru crearea infrastructurii tehnice și de producere a parcului industrial din toate sursele posibile a Statului (Bugetul de Stat, și bugetul orașului Cahul) plus granturile primite de Stat de la donatorii externi.

Alegerea acestui scenariu de finanțare a infrastructurii tehnice și de producere a PI presupune obținerea anumitor beneficii de Stat ce se referă la o valoare adăugată suplimentară. Ea va reeși din activitatea parcului: dezvoltarea activității de antreprenariat, creșterea producției industriale, reducerea șomajului, creșterea bunăstării și a posibilității de cumpărare a populației, creșterea încasărilor în bugetele de orice nivel (locale și de Stat), diminuarea dependenței financiare de autoritățile centrale de Stat și altele.

Scenariul nr. 2 presupune atragerea resurselor financiare a investitorilor privați și a întreprinderii administrative (societate comercială cu 100% capital public), selectată prin concurs. În acest scenariu rolul statului ca investitor se va reduce considerabil.

Acest scenariu prevede că, autoritățile publice vor selecta prin concurs o întreprindere administratoare ce va administra parcul industrial, care trebuie să fie o întreprindere cu capital public, iar resursele financiare vor fi atrase prin cofinanțare. În cele din urmă identificăm trei surse de finanțare a lucrărilor de creare a parcului.

1. Cea mai mare parte a infrastructurii tehnice și de producere a PI se va efectua de către rezidenții parcului din cont propriu. Considerăm în particular, că toate încăperile de producere și edificiile, la fel ca și o parte din infrastructura internă a parcului, necesare vor fi finanțate din contul agențiilor economice (rezidenților).

2. Lucrările de finisare a clădirii administrative pentru Întreprinderea administratoare a parcului, la fel ca și o parte a infrastructurii interne a parcului, va fi finanțată din mijloacele proprii a ÎA (care va fi fondată 100% din capital public) sau a mijloacelor financiare atrase de ea pe cont propriu. Repartizarea investiției între Autoritățile Publice și Întreprinderea Administratoare (Întreprindere de Stat) sunt reflectate în articolul 8.2.2 .

3. CONSILIUL RAIONAL Cahul va suporta cheltuielile de creare a infrastructurii externe a PI (utilități) și parțial a infrastructurii interne. Finanțarea se va efectua din contul donatorilor externi (granturi) cointeresați în proiectul dat. Aceste resurse sunt limitate și de aceea prioritar este crearea infrastructurii externe a PI, iar după finisarea acestor lucrări, în caz că vor rămâne resurse financiare libere, acestea vor fi îndreptate spre crearea infrastructurii interne coordonată cu Întreprinderea Administratoare. La fel menționăm și posibila finanțare din fondurile de stat și cele provenite de la ADR Sud.

Scenariul nr. 3. Propune atragerea resurselor de finanțare provenite atât din resursele statului cât și din resursele investitorului privat la nivelul Întreprinderii Administratoare (investitor cu 100% capital privat ales prin concurs) și a rezidenților.

Acest scenariu presupune cofinanțarea investiției necesare în crearea Parcului Industrial pe baza formării parteneriatului public-privat, sub forma contractuală prevăzută în Articolul 19, a Legii cu privire la PPP, aliniatul (1), în cadrul căreia la finanțare vor participa:

1) *Partenerul Public* va finanța partea sa de investiții descrisă anterior în Scenariul nr. 3 de dezvoltare a parcului industrial din sursele proprii ale CONSILIUL RAIONAL sau din granturi externe în (caz dacă acestea vor exista).

a) Conform opțiunii I valoarea investiției ce ține de partenerul public se referă la investiția în construcția infrastructurii externe de acces la toate rețelele necesare funcționării parcului industrial și a amenajării teritoriului în afara parcului va constitui suma de 8 159 621 lei sau 8 % de la valoarea totală a investiției.

b) Conform opțiunii II valoarea investiției ce ține de partenerul public se referă la investiția în construcția infrastructurii externe de acces la toate rețelele necesare funcționării parcului industrial și a amenajării teritoriului în afara parcului, construcția drumurilor interioare, construcția infrastructurii interne de utilități, amenajarea parcului cu spații pentru parcuri, amenajarea spațiilor pentru colectarea deșeurilor solide, iluminat stradal, îngrădirea parcului pe perimetru și amenajare teritoriului cu spații verzi va constitui suma de 22 418 020 lei sau 22 % din valoarea totală a investiției.

2) *Partenerul Privat* (Întreprinderea Administratoare) va finanța partea sa de investiții descrisă anterior în Scenariul nr. 3 de dezvoltare a parcului industrial din sursele proprii, din resurse creditare sau alte resurse atrase pe cont propriu.

a) conform opțiunii I valoarea investiției ce ține de partenerul privat se referă la investiția în finanțarea blocului administrativ și al cantinei parcului, lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și a cererilor de finanțare, amenajarea ei cu tehnică de birou și mobilier, construcția drumurilor interioare, construcția infrastructurii interne de utilități, amenajarea parcului cu spații pentru parcuri, amenajarea spațiilor pentru colectarea deșeurilor solide, iluminat stradal, îngrădirea parcului pe perimetru și amenajare teritoriului cu spații verzi va constitui suma de 28 010 879 lei sau 27 % din valoarea totală a investiției.

b) Conform opțiunii II valoarea investiției ce ține de partenerul privat se referă doar la investiția în finanțarea blocului administrativ și al cantinei parcului, lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și a cererilor de finanțare, amenajarea ei cu tehnică de birou și mobilier și va constitui suma de 13 752 480 lei sau 13 % din valoarea totală a investiției.

3) *Rezidenții Parcului Industrial*, indiferent de opțiunea de cofinanțare dintre partenerii public și privat, își vor finanța infrastructura tehnică internă și de producere în dependență de necesitățile fiecăruia conform planurilor individuale de dezvoltare în valoare de 66 285 751 lei sau 65 % din valoarea totală a investiției.

În afară de indentificarea surselor de finanțare ținem să accentuăm faptul că, crearea unei baze normative atractive pentru comunitatea de antreprenoriat și orientarea statului spre investirea în crearea a astfel de condiții va fi o garanție suplimentară pentru agenții economici și pentru obținerea rezultatului final în dezvoltarea mai rapidă a antreprenoriatului.

Având în vedere posibilele scenarii de dezvoltare a parcului industrial, posibila apariție a riscurilor aferente lor și posibilitatea de antrenare a surselor de finanțare, ajungem la concluzia că cel mai optim scenariu de dezvoltare a parcului industrial este scenariul 3 în opțiunea II. Aceasta mai reiese și din faptul că funcția statului este de a crea condiții pentru activitatea de antreprenariat (IMM), dar nu a propriei activități economice.

7. ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII PARCULUI INDUSTRIAL

7.1. Selectarea administratorului parcului industrial

În baza Legii cu privire la parcurile industriale nr. 182 din 15.07.2010, administrația centrală a raionului Cahul va iniția crearea unui Parc Industrial în orașul Cahul. Acest proiect este văzut de către administrația publică centrală și 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 Cahul 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 Raional Cahul va forma Comisia pentru crearea și funcționarea Parcului Industrial Cahul, 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 și a construcțiilor existente;
- c) procesul de obținere a autorizațiilor, avizelor, coordonărilor și a altor acte permise prevăzute de lege, necesare creării parcului industrial, infrastructurii interne și externe, finisarea construcțiilor existente și a construcțiilor noi 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 Cahul, 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 PI. În continuare, solicitanții titlului de Parc Industrial vor depune la Consiliul Raional Cahul 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. 5 al Legii cu privire la parcurile industriale.

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 Întreprinderii administratoare vor fi următoarele:

- ✓ Să delimiteze categoriile de suprafețe în dependență de utilizarea lor ulterioară și de scenariul de activitate ales;
- ✓ să coordoneze și să monitorizeze procesul de creare a infrastructurii tehnice și de producție, precum și activitatea de producție a Parcului Industrial;
- ✓ să organizeze concursuri de selectare a Rezidenților Parcului Industrial;
- ✓ să elaboreze și să promoveze strategii și programe de dezvoltare a Parcului Industrial;

- ✓ să atragă investitori pentru dezvoltarea activităților de producție și de prestare a serviciilor în Parcul Industrial;
- ✓ să asigure funcționarea normală a rețelelor de utilități conform cerințelor tehnice;
- ✓ să dezvolte infrastructura tehnică și de 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 aprobe condițiile de dare în arendă/locățune a terenului, halelor de producere, încăperilor (birouri în clădirea Întreprinderii administratoare) 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 CONSILIUL RAIONAL propuneri privind dezvoltarea Parcului pe care îl administrează;

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 locățune a halelor de producere construite de Întreprinderea Administratoare. Condițiile de dare în arendă a parcelelor de teren, dare în locățune 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.

Drepturile și obligațiile Rezidenților și a IA, în cele din urmă vor fi stipulate în contractele încheiate între părți.

7.2. Identificarea potențialelor întreprinderi-rezidente

În conformitate cu concepția parcului industrial rezidenți ai acestuia pot fi agenți economici, care desfășoară activități de antreprenoriat în bază de contract, încheiat anterior cu Întreprinderea Administratoare. Direcțiile principale de activitate trebuie să fie orientate spre domeniul de producere, acordarea serviciilor și implementare a cercetărilor științifice și/sau dezvoltare de tehnologii noi.

Determinarea potențialilor rezidenți ai PI reiese din analiza regiuni, descrise în această lucrare, concepția parcului industrial, din determinarea scenariilor de dezvoltare a parcului, precum și din strategia de dezvoltare a or. Cahul. Astfel, principala direcție de dezvoltare ce determină potențialii rezidenți revine dezvoltării segmentului de prelucrare a produselor agricole și majorării exportului de producție gata (direcție tradițională de activitate a regiunii). În acest domeniu se preconizează de a atrage producători de struguri, fructe, legume și producători de produse cerealiere, în vederea organizării activităților de sortare, prelucrare și ambalare a acestora, care ulterior vor fi comercializate ca producție finită și nu ca materie primă.

La inițiativa Consiliului Raional a or. Cahul a fost organizată o întâlnire cu cei mai mari agenți economici din oraș. Unii agenți economici au prezentat interes față de spațiile și terenurile noi, destinate producerii, ce urmează a fi create odată cu lansarea proiectului de creare a parcului

industrial din or. Cahul. Astfel, menționăm interes de teren sau spațiu de producere din partea S.R.L. „Laboratorio Tessile Mold” Î.M., care la moment închiriază spații și din anumite motive tehnice și de dezvoltare au insuficiență și posibilitate de lărgire a producerii în locul amplasării curente. Activitatea de bază a întreprinderii este producerea articolelor textile, care este orientată spre export în țările UE. La întreprindere activează circa 350 de angajați, iar după construirea spațiilor de producere pe teritoriul parcului industrial ei ar putea să mărească numărul de angajați până la 400-450 de angajați, deoarece cererea la producția fabricată de ei este în creștere permanentă în ultimii ani. Spațiul necesar pentru dezvoltarea producerii este de circa 2500-3000 m².

Pe lângă aceasta a fost manifestat interes față de 1000-2000 m² de spații de producere pentru fabricarea mobilei și a articolelor de tâmplărie din partea întreprinderii „Liusi Susanu” SRL. Această întreprindere are la fel activități în domeniul construcției și ar putea să organizeze pe teritoriul parcului industrial o producere în domeniul de confecționare a materialelor de construcție și în special a articolelor din beton și a plăcilor de pavaj. La întreprindere activează în circa 400 de angajați, numărul cărora ar putea fi mărit.

Având în vedere că au avut loc discuții preliminare cu întreprinderi ce activează în cadrul portului din Giurgiulești și s-a manifestat interes față de PI din Cahul, posibil că vor apărea potențiali rezidenți din diferite domenii, dar important este că acești rezidenți vor fi axați pe activități orientate spre export, acestea din urmă făcând parte din una din prioritățile de bază pentru crearea parcului.

În or. Cahul activează unul din cele trei centre de servicii pentru cetățeni NEXUS MOLDOVA care oferă servicii de suport în domeniul migrației, reîntoarcerii în țară și integrare a persoanelor emigrante în câmpul muncii. Această organizație intermediază serviciile acordate de către trei prestatori mari de servicii din domeniile public, privat și asociativ. Unul din serviciile acordate de centrul de servicii pentru cetățeni NEXUS MOLDOVA este conlucrarea cu migranții în vederea valorificării dorințelor de deschidere a afacerilor. Astfel crearea parcului industrial poate antrena în calitate de rezidenți a unei părți din acești migranți, ce nu pot găsi spații de producere necesare, dar doresc să inițieze activitate de afaceri.

În baza Programului de activitate a Guvernului RM „Integrarea Europeană: Libertate, Democrație și Bunăstare 2011-2014”, Strategiei naționale de dezvoltare pentru anii 2008-2011 pentru promovarea IMM-urilor, Strategia de Dezvoltare Regională aprobată prin Decizia Consiliului Regional pentru Dezvoltare Sud nr. 4 din 24 martie 2010 și Programelor de dezvoltare a raionului Cahul 2008-2011 și 2012-2015, Consiliul Raional Cahul și Universitatea de Stat „B.P. Hasdeu” din Cahul au inițiat proiectul de creare a incubatorului de afaceri în fostul camin al Universității de Stat „B.P. Hasdeu”. Obiectivul fundamental al proiectului este dezvoltarea infrastructurii de afaceri și a serviciilor de suport pentru IMM din Regiunea de Dezvoltare Sud. Astfel afacerile mici ce se vor dovedi a fi de succes vor avea nevoie pe viitor de spații pentru lărgirea activității, care în cele din urmă ar putea deveni potențiali rezidenți ai aprului industrial Cahul.

7.3. Managementul și organizarea activității Parcului Industrial

Realizarea proiectului de creare a parcului industrial în baza scenariului ales ca cel mai optim presupune că va fi creată o întreprindere administratoare pe principii de parteneriat public-privat.

Se propune de a stabili forma contractuală de realizare a parteneriatului public-privat după modelul **construcție-operare-transfer** ce prevede încheierea unui contract între partenerul public și partenerul privat, în care partenerul privat își asumă construcția, finanțarea, exploatarea și întreținerea bunului public încredințat. Investitorului i se permite să perceapă tarife de utilizare pentru a-și recupera investiția și a-și acoperi costurile de întreținere, precum și pentru a obține un profit rezonabil. La finalizarea contractului, bunul public este transferat cu titlul gratuit autorităților publice în bună stare și liber de orice sarcină sau obligație.

Ca garanție pentru funcționalitatea parcului industrial va servi transmiterea către ÎA a drepturilor de utilizare și gestiune a terenului cu edificiile existente în cadrul lui, în limitele căruia va activa parcul. Pentru aceasta va fi necesar ca întreprinderea administratoare să înainteze o cerere către

CONSILIUL RAIONAL a or. Cahul privind acordarea dreptului de utilizare a terenului în favoarea sa și în baza deciziei să încheie un contract cu Consiliul Raional. Termenul de valabilitate a acestui contract trebuie să fie nu mai mic de 30 ani (condițiile de primire-predare a terenului cu facilități vor fi determinate de proprietarul acestora).

După aprobarea scenariului de dezvoltare a parcului industrial trebuie să fie delimitate categoriile de terenuri din cadrul parcului, în dependență de destinația lor:

- ✓ Terenurile destinate activității de producere în sectorul agroalimentar;
- ✓ Terenurile destinate activității de producere în sectoarele chimic și tricotaj;
- ✓ Terenurile destinate activității de producere în sectoarele de construcție și industria de prelucrare a lemnului;
- ✓ Terenurile destinate activității de producere în sectoarele de prelucrare a metalelor și constructoare de mașini;
- ✓ Terenurile destinate altor activități de producere;
- ✓ Terenuri destinate oficiilor și altor activități (servicii, comerț, tehnologii informaționale și altele).

La etapa inițială a activității parcului vor fi stabilite metodele de cooperare între rezidenți. Distribuirea adecvată a rezidenților pe teritoriul parcului va fi organizată de întreprinderea administratoare în conformitate cu specificul de activitate a fiecărui rezident. Mangerii ÎA vor fi conduși de directorul acesteia sau/și de șefii departamentelor din care fac parte.

Activitatea parcului industrial va fi organizată de ÎA în conformitate cu structura sa organizațională (schematic structura este arătată mai jos). La prima etapă se estimează necesarul de personal în număr de 23 angajați.

Obligațiile și răspunderea Întreprinderii Administrative vor fi următoarele:

- ✓ Coordonarea procesului de creare a parcului;
- ✓ Elaborarea strategiei de dezvoltare a parcului industrial;
- ✓ Atragerea investițiilor pentru dezvoltarea activităților parcului industrial;
- ✓ Organizarea activității operative a parcului industrial;
- ✓ Colaborarea cu organele centrale de conducere în ramură și cu organele administrației publice locale în direcția dezvoltării eficiente a parcului;
- ✓ Elaborarea planurilor de mediatizare și promovare a activității parcului industrial cu scopul de a atrage potențiali rezidenți;
- ✓ Organizarea și petrecerea concursurilor pentru selectarea optimală a rezidenților parcului;
- ✓ Asigurarea funcționalității adecvate a tuturor rețelelor de utilități ingineresti în corespundere cu normele tehnice stabilite;
- ✓ Dezvoltarea permanentă a infrastructurii tehnice în conformitate cu necesitățile tehnologice;

Figura 14. Structura organizațională a Întreprinderii Administrative



Sursa: Elaborat de ProAfaceri SRL

8. DIAGNOSTICUL INVESTIȚIONAL ȘI FINANCIAR**8.1. Estimarea volumului investiției necesare**

Crearea oricărui parc industrial necesită alocarea unor mijloace financiare în vederea asigurării funcționalității acestuia ca unitate economică, fie prin efectuarea de noi investiții în infrastructura de transport și utilități menită să asigure buna funcționare a parcului, sau în infrastructura tehnică și de producere menite să genereze venituri suplimentare din utilizare și să creeze în final o valoare adăugată pentru proprietarii acestuia.

Din datele prezentate în punctul 4.2 al studiului putem constata că Parcul Industrial Cahul deja dispune de o parte din infrastructura internă, care necesită lucrări pentru aducerea acesteia în stare funcțională. Pe lângă aceasta mai este nevoie și de un volum de investiții necesar pentru asigurarea stării funcționale a parcului cum sunt infrastructura externă și internă de transport și utilități, amenajarea teritoriului și construcția infrastructurii de producție conform părții tehnice capitolul 5.

După analiza prezentată în partea tehnică a studiului, necesarul de investiții a fost repartizat și clasificat pe compartimente de investiții conform necesităților, cum este prezentat în Tabelul 12.

Tabelul 12. Analiza necesarului de investiții

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare	ha	6	36 207	210 000
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m ²	815	967	788 126
execuția drumului interior din asfalt și a parcărilor	m ²	10 280	900	9 252 000
execuția halelor de producere	m ²	12 699	4 288	54 725 526
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m ²	1 692	4 437	7 505 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000
execuția rețelelor electrice interioare	m	-	-	1 100 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000
execuția gazoductului intern	m	-	-	800 000
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000
extern	m			1 098 000
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000
spații verzi	buc	-	-	85 000
teren destinat construcțiilor	m ²	20 584	23	482 713
teren cu construcții nefinisate	m ²	12 699	543	6 896 969
teren aferent construcțiilor existente	m ²	8 287	23	194 339
Total capitolul 1				84 800 673
Alte cheltuieli	lei			635 000
Total capitolul 2				635 000
Lucrări de proiectare	lei			1 800 000
Expertiză	lei			500 000
Total capitolul 3				2 300 000
Tehnica de calcul	un	12	9 500	114 000
Mobilier	un	12	5 700	68 400
Total capitolul 4				182 400
Total				87 918 073
TVA			20%	16 068 810
TOTAL INVESTIȚII				103 986 884

După cum se poate de observat din Tabelul 12 necesarul de investiții a fost repartizat pe capitole conform necesităților. Necesarul de investiții în infrastructura fizică a fost calculat în capitolul 1 la suma de **84 800,67 mii lei**, necesarul de cheltuieli pentru efectuarea lucrărilor de proiectare și

expertiză au fost estimate la suma de 2 300 mii lei, pentru asigurarea întreprinderii administratoare cu mobilier și tehnică de calcul au fost prevăzute investiții în sumă de 182,4 mii lei, alte cheltuieli 635 mii lei. La necesarul de investiții s-a calculat suma Taxei pe Valoare Adăugată (TVA) în volum de 20% de la necesarul de investiții, suma căreia este de 16 068,8 mii lei. Astfel necesarul total de investiții în asigurarea funcționalității parcului a fost estimat la suma de **103 986,88 mii lei**. În planul financiar al Parcului Industrial efectuarea investițiilor au fost prevăzute pentru primii patru ani de activitate, perioada anilor 2014-2017.

Valoarea investiției totale a fost calculată ținând cont și de valoarea construcțiilor și a terenului pentru construcții ce aparține statului, și valoarea cărora la determinarea scenariului optim va fi luată în calcul ca valoarea investiției statului (reprezentată de Consiliul Raional Cahul) în totalul de investiții necesare.

Ținând cont că investițiile necesare a fi efectuate și de necesitatea alocării acestora într-o perioadă relativ scurtă de timp, se prevede că acestea se vor efectua pe etape (Anexa 9 i):

Etapa I

Sfârșitul anului 2014

La această etapă urmează să se obțină titlul de parc industrial și să se înceapă efectuarea lucrărilor de expertiză și proiectare. Tot o dată la această etapă au fost luate în calcul terenurile și construcțiile - proprietatea statului care devin parte a investițiilor efectuate de către acesta la constituirea parcului industrial în sumă de **7 574,02 mii lei**.

Etapa II

Anul 2015-2017

Se preconizează selectarea Întreprinderii Administratoare și înregistrarea primilor rezidenți ai Parcului Industrial în anul 2015. Tot în acest an urmează să se facă și primele investiții în construcția infrastructurii parcului industrial în sumă de 39 036,4 **mii lei**. Restul investițiilor vor fi efectuate pe parcursul următorilor doi ani.

Etapa III

Inițierea procesului de privatizare a spațiilor de producere și a terenurilor pentru construcția halelor de producere care se va efectua conform *Legii cu privire la Parcurile Industriale, Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și a Legii privind administrarea și deetimizarea proprietății publice*.

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

8.2. Prognoza economico-financiară,

Reieșind din necesitatea repartizării investiției între cei trei actori de bază la constituirea și activitatea parcului industrial, investiția a fost repartizată pentru fiecare scenariu între Stat sau CONSILIUL RAIONAL, Întreprinderea Administratoare și Rezidenți.

8.2.1. Prognoza economico-financiară, SCENARIUL nr. 1

Investiția CONSILIUL RAIONAL

Conform scenariilor alese în SCENARIUL nr. 1 Consiliul Raional apar ca investitor de bază în totalul investițiilor necesare pentru constituirea parcului. Necesarul de investiții a fost estimat la suma de 103 768,0 mii lei. Repartizarea detaliată a investiției este prezentată în anexe.

Tabelul 13. Investiția Consiliul Raional în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 1

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoiului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m ²	815,3	967	788 126
execuția drumului interior din asfalt și a parcărilor	m ²	10 280	900	9 252 000
execuția halelor de producere	m ²	12 699	4 288	54 725 526
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m ²	1 692	4 437	7 505 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000
execuția gazoductului intern	m			800 000
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de avaculare a apelor uzate	m			330 000
extern	m			1 098 000
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000
spații verzi	buc			85 000
teren destinat construcțiilor	m ²	20 584	23,5	482 713
teren cu construcții nefinisate	m ²	12 699	543,1	6 896 969
teren aferent construcțiilor existente	m ²	8 287	23,5	194 339
Total capitolul 1				84 800 673
Alte cheltuieli				635 000
Total capitolul 2				635 000
Lucrări de proiectare				1 800 000
Expertiză				500 000
Total capitolul 3				2 300 000
Total				87 735 673
TVA			20%	16 032 330
TOTAL GENERAL				103 768 004

În acest scenariu principalele surse de venit și recuperare a investiției au fost calculate ca fiind veniturile din vânzarea terenurilor pentru construcții, a construcțiilor existente la preț de evaluare a halelor de producere și a terenurilor aferente construcțiilor **62 024 mii lei**, sub necesarul de recuperare al investiției, totuși au fost estimate ca venituri indirecte impozitele care vor putea fi obținute: impozit pe venit, contribuții la fondurile de asigurări sociale și medicale de stat (CAS și CAM) și TVA în valoare de **413 773,9 mii lei**.

Investiția Întreprinderii Administratoare

În acest scenariu Întreprinderea Administratoare va finanța doar mobilarea și dotarea cu tehnică de calcul a blocului administrativ și va suporta cheltuielile ce țin de administrarea parcului industrial.

Tabelul 14. Investiția Întreprinderii Administratoare în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 1

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
Tehnica de calcul		12	9500	114 000
Mobilier		12	5700	68 400
Total capitolul 4				182 400
Total				182 400
TVA			20%	36 480
TOTAL GENERAL				218 880

Principalele venituri vor proveni din:

- taxa de administrare a parcului;
- veniturile din locațiune - 12 126,38 mii lei;
- venituri din activitatea ca rezident al parcului - 85 063,25 mii lei (*în calcul s-au luat: posibilitatea ca întreprinderea administratoare să poată presta servicii de alimentație publică, servicii hoteliere și servicii de marketing*);
- taxa de înregistrare în calitate de rezidenți – 623,56 mii lei;

Aceste surse de venit permit întreprinderii administratoare să-și recupereze investiția în totalitate și să obțină profit suplimentar investiției, acest lucru va fi demonstrat la analiza eficienței investiției în paragraful 8.3.

Investiția Rezidenților

Potrivit scenariului întreprinderile rezidente nu vor participa la investiția inițială în crearea parcului industrial. Rezidenții urmează să cumpere spațiile de producere gata construite după darea acestora în exploatare începând cu anul 2019.

Tabelul 15. Investiția Rezidenților în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 1

Denumirea lucrărilor/investiției	Total investit inițial, lei	2019	2020	2021
Execuția halelor de producere		18 059 424	18 059 424	18 606 679
Teren destinat construcțiilor		159 295	159 295	164 122
Teren cu construcții nefinisate		2 344 969	2 344 969	2 207 030
Teren aferent construcțiilor existente		64 132	64 132	66 075
Total capitolul 1		20 627 820	20 627 820	21 043 907
Total		20 627 820	20 627 820	21 043 907
TVA		4 125 564	4 125 564	4 208 781
TOTAL GENERAL		24 753 384	24 753 384	25 252 688

Investițiile rezidenților pentru achiziția spațiilor de producere cu construcții finisate a fost estimată la suma de 74 759.46 mii lei, aceste investiții vor fi recuperate pe parcursul activității pe teritoriul parcului industrial.

Calculul surselor de venit și cheltuielile rezidenților parcului a fost estimat pornind de la următoarele ipoteze:

- ✍ *Veniturile medii generate de muncitor în industrie*

Tabelul 16. Veniturile generate de un muncitor în industrie, pentru anii 2011-2012

	2011	2012
Valoarea producției industriale fabricate, total pe republică, (Milioane lei)	34 194,4	36 362,2
Numărul salariaților în industrie		
Numărul la 31 decembrie	122 866	121 409
Numărul mediu	103 765	102 230
Venitul mediu de la un angajat în industrie, milioane lei	0,33	0,36

Sursa: BNS

✍ Salariul mediu al unui muncitor în industrie

Tabelul 17. Salariul mediu a angajaților în industrie, pentru anii 2011-2012

	2011		2012	
	Total economie	Real	Total economie	Real
Industria	3393,5	3394,1	3643,7	3644,2
Fabricarea produselor de tutun	6200,1	6200,1	5041,2	5041,2
Fabricarea produselor textile	3038,3	3038,3	3481,5	3481,5
Fabricarea de articole de îmbrăcăminte; prepararea si vopsirea blănurilor	2511,7	2511,7	2632,2	2632,2
Producția de piei, de articole din piele si fabricarea încălțămintei	2735,9	2735,9	2953,3	2953,3
Prelucrarea lemnului si fabricarea articolelor din lemn	1941,6	1941,6	2282,9	2282,9
Fabricarea hârtiei si cartonului	2714,5	2714,5	2684,4	2684,4
Edituri, poligrafie si reproducerea materialelor informative	3862,9	3865,6	3961,4	3962,6
Industria chimica	3626,6	3626,6	3946,1	3946,1
Producția de articole din cauciuc si din material plastic	2416	2416	2756,1	2756,1
Producția altor produse din minerale nemetalifere	4313,9	4313,9	4888,2	4888,2
Industria metalurgica	2833,3	2833,3	3338,4	3338,4
Fabricarea produselor finite din metal, exclusiv producția de mașini si utilaje	2596,2	2596,2	2914,6	2914,6
Fabricarea de mașini si echipamente	3679,3	3679,3	3854,2	3854,2
Producția de mașini si aparate electrice	4489,8	4489,8	4745,6	4745,6
Producția de echipamente si aparate de radio, televiziune si comunicații	3794,5	3794,5	3025,1	3025,1
Producția de aparatura si instrumente medicale, de precizie, optice si producția de ceasuri	4191,9	4191,9	4436,6	4436,6
Producția altor mijloace de transport	4818,5	4818,5	5026,9	5026,9
Producția de mobilier si alte activități industriale	2246,1	2246,1	2460,2	2460,2

Sursa: BNS

✍ Potrivit unor estimări preliminare numărul maxim de angajați a fost calculat în număr de 949 persoane care vor putea lucra în cadrul întreprinderilor rezidente ca personal de bază.

Potrivit acestor ipoteze sa stabilit că veniturile totale generate de întreprinderile rezidente vor fi de cca. 312 651,6 mii lei anual, aceste venituri asigură recuperarea investițiilor și buna funcționare a întreprinderilor.

Rezultatele financiare ale Rezidenților sunt prezentate în anexele Studiului de Fezabilitate.

Argumentarea sustenabilității scenariului:

- ✓ necesarul mare de resurse financiare din partea statului;
- ✓ imposibilitatea CONSILIUL RAIONAL de asigurare a investiției necesare;

- ✓ implicarea scăzută din partea Întreprinderii Administratoare în investiție și monitorizarea acesteia;
- ✓ imposibilitatea de monitorizare a construcției halelor de producere din partea rezidenților, alegerii materialelor de construcție și optimizare a costurilor;
- ✓ rigiditatea în procesul decizional ce implică costuri de timp și financiare suplimentare în organizarea activității parcului;
- ✓ atractivitatea redusă din partea agenților economici în cooperarea cu instituțiile statului.

8.2.2. Prognoza economico-financiară, SCENARIUL nr. 2

Investiția CONSILIULUI RAIONAL

Conform SCENARIULUI nr. 2 se presupune, că finanțarea infrastructurii tehnice și de producere se efectuează prin coparticipare parțial de către autoritățile publice, iar parțial de către investitorii privați. CONSILIUL RAIONAL își asumă cheltuielile de creare a infrastructurii tehnice externe și parțial interne, construcția drumurilor interne și întreținerea întreprinderii administratoare în primii ani de activitate. Acest lucru va reprezenta o facilitate importantă pentru rezidenții parcului și pentru întreprinderea administratoare, prin faptul că aceste investiții prezintă importanță vitală pentru orice obiect industrial, iar investiția nu poate fi recuperată direct prin privatizarea acestora. Investiția totală a statului a fost estimată la suma de 14 686,28 mii lei, din care 7 574 mii lei vor reprezenta terenuri pentru construcții, construcții nefinisate și terenuri aferente construcțiilor. Celelalte investiții sunt destinate pregătirii teritoriului - curățarea de buruieni, arbuști, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare, lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură, rețelele de alimentare cu apă interne și externe, rețelele electrice interne și externe, gazoductul intern și extern și rețelele de canalizare și de evacuare a apelor uzate în sumă de 4 116,12 mii lei.

Tabelul 18. Investiția CONSILIUL RAIONAL în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 2

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
pregătirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbuști, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m ²	815,3	967	788 126
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000
execuția gazoductului intern	m			800 000
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000
extern	m			1 098 000
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000
spații verzi	buc			85 000
teren destinat construcțiilor	m ²	20 584	23,5	482 713
teren cu construcții nefinisate	m ²	12 699	543,1	6 896 969
teren aferent construcțiilor existente	m ²	8 287	23,5	194 339
Total capitolul 1				13 318 147
Alte cheltuieli				635 000
Total capitolul 2				635 000
Lucrări de proiectare				1 800 000
Expertiză				500 000
Total capitolul 3				2 300 000
Total				16 253 147
TVA			20%	1 735 825
TOTAL GENERAL				17 988 973

În urma activității parcului CONSILIUL RAIONAL își vor recupera doar valoarea terenurilor pentru construcții, a construcțiilor nefinisate și a terenurilor aferente construcțiilor în sumă de 7 574 mii

lei, celelalte investiții nu pot fi recuperate în mod direct, și vor rămâne în utilizarea rezidenților și administrarea întreprinderii administratoare pe toată perioada activității acestora, totuși valoarea investiției se va recupera de venituri indirecte care vor proveni din impozitele ce vor fi achitate de către rezidenți.

Investiția Întreprinderii Administratoare

Obligațiile Întreprinderii Administratoare la constituirea parcului industrial conform acestui scenariu includ construcția drumurilor interne în sumă de 9 250 mii lei, a halelor de producere cu suprafața de 12 699 m² și necesarul de investiții de 54 450 mii lei, reparația clădirii administrative și amenajarea teritoriului și a spațiilor verzi. Conform planului financiar necesarul total de resurse investiționale au fost estimat la suma de 89 942,88 mii lei. Totodată întreprinderea administratoare urmează să suporte și cheltuielile de proiectare și expertiză 2 300 mii lei.

Tabelul 19. Investiția Întreprinderii Administratoare în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 2

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
Tehnica de calcul		12	9500	114 000
Mobilier		12	5700	68 400
Total capitolul 4				182 400
Total				182 400
TVA			20%	36 480
TOTAL GENERAL				218 880

Recuperarea investiției se va efectua pe baza vânzării halelor de producere, beneficiile obținute din activitatea de rezident al parcului industrial, taxele de administrare și de înregistrare în calitate de rezidenți. Pentru recuperarea totală a investiției, întreprinderea administratoare va avea nevoie de un termen de minim 1 an.

Investiția Rezidenților

În acest SCENARIU întreprinderile Rezidente vor participa la investiția inițială în constituirea parcului, acestea urmează să investiască în infrastructura de producere, cât în facilitățile de producere existente atât și în cele noi ce vor reveni investitorilor privați-rezidenți ai parcului.

Tabelul 20. Investiția Rezidenților în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 2

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
execuția drumului interior din asfalt și a parcarilor	m ²	10 280	900	9 252 000
execuția halelor de producere	m ²	12 699	4 288	54 725 526
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m ²	1 692	4 437	7 505 000
Total capitolul 1				71 482 526
Total				71 482 526
TVA			20%	14 296 505
TOTAL GENERAL				85 779 031

Recuperarea acestor investiții se va face în totalitate din beneficiile obținute pe parcursul activității ca rezidenți ai parcului. Indicatorii de eficiență a investițiilor vor fi prezentați în capitolul următor.

Argumentarea sustenabilității scenariului:

- ✓ atractivitate financiară din partea statului;
- ✓ necesarul mare de surse investiționale din partea statului;

- ✓ flexibilitate sporită pentru atragerea surselor de finanțare;
- ✓ rigiditatea în procesul decizional ce implică costuri de timp și financiare suplimentare în organizarea activității parcului;
- ✓ atractivitatea redusă din partea agenților economici în cooperarea cu instituțiile statului;
- ✓ riscuri mari pentru întreprinderea administratoare de a nu-și onora obligațiile contractuale.

8.2.3. Prognoza economico-financiară, scenariul nr. 3

OPȚIUNEA I

Investiția CONSILIUL RAIONAL

Această opțiune prevede cea mai mică investiție din partea statului care va finanța o parte din investiții ce țin de construcția infrastructurii externe de acces la toate rețelele necesare funcționării parcului industrial și a amenajării teritoriului în afara parcului. Investiția totală a CONSILIUL RAIONAL pentru această opțiune va fi de 8 159,62 mii lei.

Tabelul 21. Investiția CONSILIUL RAIONAL în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 3, OPȚIUNEA I

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000
extern	m	310	887	275 000
teren destinat construcțiilor	m ²	20 584	23,5	482 713
teren cu construcții nefinisate	m ²	12 699	543,1	6 896 969
teren aferent construcțiilor existente	m ²	8 287	23,5	194 339
Total capitoul 1				8 062 021
Total				8 062 021
TVA			20%	97 600
TOTAL GENERAL				8 159 621

Cu toate acestea investiția în infrastructură care reprezintă un bun public face imposibilă recuperarea în totalitate a investiției statului prin beneficii directe obținute din activitatea parcului, totuși valoarea investiției se va recupera de venituri indirecte care vor proveni din impozitele ce vor fi achitate de către rezidenți.

Investiția Întreprinderii Administratoare

Întreprinderea Administratoare va investi conform acestei opțiuni în finalizarea blocului administrativ și a cantinei parcului, lucrările de proiectare, elaborarea studiilor, amenajarea cu mobilă și tehnică de calcul a blocului administrativ, construcția drumurilor interioare, construcția infrastructurii interne de utilități, amenajarea teritoriului, iluminat stradal și îngrădirea parcului pe perimetru.

Tabelul 22. Investiția Întreprinderii Administratoare în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 3, OPȚIUNEA I

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000
execuția drumului interior din asfalt și a parcarilor	m ²	10 280	900	9 252 000
execuția clădirii administrativ e cu sala de conferințe, hotel și cantină	m ²	1 692	4 437	7 505 000
execuția rețelelor de	m			302 000

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
alimentare cu apă interne				
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000
execuția gazoductului intern	m			800 000
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000
execuția gazoductului extern	m			1 098 000
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000
spații verzi				85 000
Total capitolul 1				21 225 000
Alte cheltuieli				635 000
Total capitolul 2				635 000
Lucrări de proiectare				1 800 000
Expertiză				500 000
Total capitolul 3				2 300 000
Tehnica de calcul		12	9500	114 000
Mobilier		12	5700	68 400
Total capitolul 4				182 400
Total				24 342 400
TVA			20%	4 868 480
TOTAL GENERAL				29 210 880

Investiția totală pe care o va suporta investitorul privat a fost estimată la 21 225,0 mii lei în infrastructură și construcții, 635 mii lei, 2 300 mii lei în lucrări de proiectare și expertiză și echiparea blocului administrativ 182,4 mii lei.

Investiția Rezidenților

Specificul scenariului este că rezidenții participă nemijlocit la investiția în infrastructura de producere prin suportarea cheltuielilor de construcție a halelor și cumpărarea tehnicii de producere.

Tabelul 23. Investiția Rezidenților în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 3, OPȚIUNEA I

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m ²	815,3	967	788 126
execuția halelor de producere	m ²	12 699	4 288	54 725 526
Total capitolul 1				55 513 652
Total				55 513 652
TVA			20%	11 102 730
TOTAL GENERAL				66 616 382

Investiția totală necesară pentru construirea necesarului de infrastructură de producere pentru rezidenți este de 66 285,75 mii lei. Investițiile se pot recupera nemijlocit din beneficiile rezultate în urma activității acestora pe teritoriul parcului.

Argumentarea sustenabilității Opțiunii I a scenariului:

- ✓ atractivitate financiară din partea statului, implicarea acestuia cu resurse minime;
- ✓ riscuri mari pentru întreprinderea administratoare de a nu-și onora obligațiile contractuale.
- ✓ necesarul mare de surse investiționale pentru Întreprinderea Administratoare;
- ✓ posibilitatea de monitorizare a construcției halelor de producere din partea rezidenților, alegerii materialelor de construcție și optimizare a costurilor;
- ✓ flexibilitate sporită pentru atragerea surselor de finanțare;

- ✓ interes sporit din partea rezidenților de a-și recupera investițiile.

OPȚIUNEA II

Investiția CONSILIUL RAIONAL

Opțiunea II prevede ca Partenerul Public va finanța investiția în construcția infrastructurii externe, pentru acces la toate rețelele necesare funcționării parcului și amenajarea teritoriului în afara parcului, construcția drumurilor interioare, infrastructură internă de utilități. Totalul aportului statului la investiția inițială de fondare a parcului a fost calculată ca fiind de 23 618,0 mii lei.

Tabelul 24. Investiția CONSILIUL RAIONAL în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 3, OPȚIUNEA II

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
execuția drumului interior din asfalt și a parcărilor	m ²	10 280	900	9 252 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000
execuția gazoductului intern	m			800 000
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000
extern	m			1 098 000
teren destinat construcțiilor	m ²	20 584	23,5	482 713
teren cu construcții nefinisate	m ²	12 699	543,1	6 896 969
teren aferent construcțiilor existente	m ²	8 287	23,5	194 339
Total capitolul 1				20 944 021
Total				20 944 021
TVA			20%	2 674 000
TOTAL GENERAL				23 618 021

Totodată investiția în infrastructură, care reprezintă un bun public face imposibilă recuperarea în totalitate a investiției statului prin beneficii directe obținute din activitatea parcului. Totuși aceste resurse vor fi recuperate în mod indirect prin intermediul beneficiilor socio-economice generate de activitatea parcului, prin prelevări de taxe și impozite, contribuții la fondurile de asigurări sociale și crearea de noi locuri de muncă.

Investiția Întreprinderii Administrative

Această opțiune se dovedește a fi cea mai echitabilă investiție pentru partenerul privat, care participă la investiție prin finalizarea construcției blocului administrativ, lucrările de proiectare, elaborarea studiilor și a cererilor de finanțare, amenajarea ei cu tehnică de birou și mobilier în proporție de 13 752,4 mii lei.

Tabelul 25. Investiția Întreprinderii Administrative în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 3, OPȚIUNEA II

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000
execuția clădirii administrativ e cu sala de conferințe, hotel și cantină	m ²	1 692	4 437	7 505 000
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
spații verzi				85 000
Total capitolul 1				8 343 000
Alte cheltuieli				635 000
Total capitolul 2				635 000
Lucrări de proiectare				1 800 000
Expertiză				500 000
Total capitolul 3				2 300 000
Tehnica de calcul		12	9500	114 000
Mobilier		12	5700	68 400
Total capitolul 4				182 400
Total				11 460 400
TVA			20%	2 292 080
TOTAL GENERAL				13 752 480

În procesul activității, acesta își recuperează pe deplin investiția din beneficiile obținute din taxele de înregistrare a rezidenților și de administrare, taxele de locațiune și din veniturile obținute ca rezident al parcului.

Investiția Rezidenților

Opțiunea II este asemănătoare cu Opțiunea I, participarea rezidenților rămâne aceeași, ei investind nemijlocit la investiția în infrastructura de producere prin suportarea cheltuielilor de construcție a halelor și cumpărarea tehnicii de producere.

Tabelul 26. Investiția Rezidenților în crearea Parcului Industrial, scenariul nr. 3, OPȚIUNEA II

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total investit inițial, lei
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m ²	815,3	967	788 126
execuția halelor de producere	m ²	12 699	4 288	54 725 526
Total capitolul 1				55 513 652
Total				55 513 652
TVA			20%	11 102 730
TOTAL GENERAL				66 616 382

Investiția totală necesară pentru construirea necesarului de infrastructură de producere pentru rezidenți este de 66 285,75 mii lei. Investițiile se pot recupera nemijlocit din beneficiile rezultate în urma activității acestora pe teritoriul parcului.

Argumentarea sustenabilității Opțiunii II a scenariului:

- ✓ atractivitate financiară din partea statului, implicarea acestuia cu sume reduse în totalul investiției;
- ✓ posibilitatea Întreprinderii Administrative de ași recupera investiția și a obține un venit rezonabil în perioada de activitate a parcului;
- ✓ posibilitatea de monitorizare a construcției halelor de producere din partea rezidenților, alegerii materialelor de construcție și optimizare a costurilor;
- ✓ flexibilitate sporită pentru atragerea surselor de finanțare;
- ✓ interes sporit din partea rezidenților de a-și recupera investițiile.

8.3. Estimarea eficienței investiției

Luarea deciziei de a investi, în orice activitate economică, trebuie să țină cont de posibilitatea de a crea fluxuri viitoare care să genereze destule beneficii pentru remunerarea eforturilor suportate. În acest sens, se impune analiza eficienței investiției prin metoda Valorii Actualizate Nete (NPV - Net Present Value).

Valoarea actualizată netă (VAN), constituie un criteriu fundamental pentru evaluarea economică și financiară a proiectelor de investiții. VAN reprezintă surplusul de capital realizat pe o anumită perioadă de viață a investiției. Ținând cont că valoarea pozitivă a VAN este o condiție necesară a proiectelor de investiție, o valoare cât mai mare a acesteia ar determina o rentabilitate mai mare a proiectului.

La determinarea valorii VAN s-a ținut cont de formula matematică:

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

VV - venit din vânzări

CT - costuri totale

r - rata de actualizare stabilită la un nivel de 10%

t - anul luat în considerație

n - numărul de perioade

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

Perioada de recuperabilitate a investiției, reieșind din ipotezele menționate mai sus este estimată la **28 ani** și reflectă, în condițiile când rata de actualizare ar fi similară ratei interne de actualizare, perioada de timp în care Întreprinderea și-ar acoperi toate costurile cu investiția efectuată din profiturile generate în urma efectuării investiției date.

Tabelul 27. Indicatorii de eficiență a investiției și alegerea scenariului optim

	APL	Întreprinderea Administratoare	Rezidenți
Scenariul nr. 1	103 986 884		
Necesarul de investiții	103 768 004	218 880	0
Investiție procentuală	99,8%	0,2%	0,0%
Rata de actualizare	10%	10%	10%
NPV	73 275 142	14 686 276	18 860 516
IRR	15%	30%	8%
Recuperarea investiției	17 ani	8 ani	22 ani
Scenariul nr. 2			
Necesarul de investiții	17 988 973	218 880	85 779 031
Investiție procentuală	17%	0%	82%
Rata de actualizare	10%	10%	10%
NPV	104 640 086	11 993 841	-18 811 180
IRR	36%	129%	6%
Recuperarea investiției	4 ani	1 ani	40 ani
Scenariul nr. 3 - Opțiunea I			
Necesarul de investiții	8 159 621	29 210 880	66 616 382
Investiție procentuală	8%	28%	64%
Rata de actualizare	10%	10%	10%
NPV	120 667 209	-13 611 621	3 904 285
IRR	54%	-1%	8%
Recuperarea investiției	2 ani	54 ani	29 ani
Scenariul nr. 3 - Opțiunea II			
Necesarul de investiții	23 618 021	13 752 480	66 616 382
Investiție procentuală	23%	13%	64%
Rata de actualizare	10%	10%	10%
NPV	107 373 601	2 060 442	6 919 791
IRR	0%	9%	9%
Recuperarea investiției	5 ani	28 ani	28 ani

Prin urmare, conform SCENARIULUI nr. 3 Opțiunii 2 termenul de recuperare a investiției preconizate este considerabil mai mic în comparație cu SCENARIUL nr. 1 și nr. 2. Această opțiune oferă posibilitatea de recuperare a investiției atât pentru Întreprinderea Administrativă cât și pentru Rezidenții parcului industrial în termenul de 30 ani. Totuși, pentru o activitate orientată exclusiv pentru darea în locațiune a spațiilor de producere și a terenurilor aferente aceste rezultate sunt considerate viabile. Din punct de vedere al investitorului, se necesită de a întreprinde măsuri pentru eficientizarea recuperării resurselor investiționale, care ar putea fi realizate prin desfășurarea activității operaționale de producere sau prestări servicii a Întreprinderii Administratoare. Respectiv, este empirică necesitatea de obținere a titlului de rezident al parcului industrial de către Întreprinderea administratoare în vederea majorării veniturilor cumulate, ceea ce va conduce la recuperarea în termeni mai restrânși a resurselor investiționale previzionate.

9. PLANUL MĂSURILOR DE IMPLEMENTARE A PROIECTULUI

9.1. Planul juridic de implementare a proiectului

Repartizare măsurilor necesare pentru implementarea strategică a proiectului de creare a parcului industrial din punct de vedere juridic este reflectat în tabelul nr. 22

Tabelul 28. Planul juridic pentru crearea și organizarea activității parcului industrial

Bloc	Perioada	Executanți	Rezultate
Bloc I. Aprobarea deciziei de creare a parcului industrial			
Aducerea la cunoștință tuturor persoanelor interesate (inclusiv și CONSILIUL RAIONAL) a deciziei privind direcția de dezvoltare prioritară.	Iunie-iulie, 2014	Consiliul Raional al or. Cahul	Răspândirea informației persoanelor interesate, inclusiv și publicarea în sursele de informare mass-media.
Selectarea întreprinderii în bază de concurs pentru transmiterea în folosință a terenului și a facilităților din cadrul lui pentru crearea PI.	August, 2014	Consiliul Raional al or. Cahul	Selectarea întreprinderii administratoare conform rezultatelor concursului petrecut.
Pregătirea actelor necesare pentru crearea parcului industrial și prezentarea lor Consiliului Raional.	Septembrie, 2014	Directorul întreprinderii (administrative) selectate	Pregătirea deciziilor și a copiilor lor, extrase necesare și altele.
Cererea către Consiliul Raional privind crearea parcului industrial și transmiterea lui a terenului respectiv.	Septembrie, 2014	Directorul întreprinderii (administrative) selectate	Cererea și documentația anexată, prezentate Consiliului Raional.
Aprobarea deciziei privind crearea parcului industrial, transmiterea terenului de pământ cu facilitățile din cadrul lui și crearea comisiei pentru crearea și activitatea parcului.	Octombrie, 2014	Consiliul Raional al or. Cahul	Decizia Consiliul Raional privind aprobarea cererii și crearea comisiei.
Semnarea contactului de arendă a terenului cu facilități de producere	Octombrie, 2014	Directorul întreprinderii (administrative) selectate	Contractul de arendă semnat, autentificat notarial și înregistrat la BIT din or. Cahul
Formarea comisiei de creare a parcului industrial	Octombrie, 2014	Consiliul Raional al or. Cahul	Dispoziție de creare a comisiei
Pregătirea materialelor necesare pentru prezentare către Ministerul Economiei	Octombrie, 2014	Jurist Directorul întreprinderii (administrative) selectate	a) copiile actelor de constituire a întreprinderii administratoare; b) copiile actelor ce confirmă dreptul de utilizare a terenului destinat parcului industrial pe o perioadă de minim 30 ani; c) planul de amplasare a teritoriului destinat parcului industrial; d) declarația deținătorului sau proprietarului de teren privind corespunderea terenului cu

Bloc	Perioada	Executanți	Rezultate
			condițiile prevăzute în art. 5 literele a) și b) a Legii nr. 182 din 15/07/2010 cu privire la parcurile industriale; e) avizele deținătorilor de rețele de utilități publice; f) dosarul cadastral privind introducerea rectificărilor referitoare la destinația terenului sau autorizația de construcție a obiectivului; g) acordul consiliului local în a cărui jurisdicție se află terenul destinat parcului industrial; h) studiul de fezabilitate privind crearea parcului industrial.
Depunerea la Ministerul Economiei a cererii pentru obținerea titlului de parc industrial	Octombrie, 2014	Directorul întreprinderii (administrative) selectate	Cererea depusă și înregistrată la Ministerul Economiei, împreună cu materialele descrise anterior;
Obținerea titlului de parc industrial	Noiembrie, 2014	Ministerul Economiei	Titlu de parc industrial
Bloc II. Planificare activității și stabilirea relațiilor de colaborare			
Elaborarea planului de activitate a întreprinderii administratoare	August, 2014	Directorul întreprinderii administrative	Plan elaborat
Înaintarea solicitărilor către consiliul raional cu privire la participarea autorității publice locale în crearea parcului industrial	August, 2014	Directorul întreprinderii administrative	Solicitare înregistrată și aprobată
Elaborarea și semnarea Acordului de Parteneriat Public Local (dacă se optează pentru crearea parcului pe principii de PPP)	Noiembrie-Decembrie, 2014	Jurist, Directorul întreprinderii administrative	Acorduri semnate
Elaborarea procedurilor de activitate a parcului și a principiilor de colaborare cu rezidenții	Noiembrie-Decembrie, 2014	Jurist, Șefi de departamente, Directorul întreprinderii administrative	Manual de proceduri elaborat și adoptat
Elaborarea contractelor destinate colaborării cu rezidenții	August, 2014	Jurist	Modele de contracte elaborate
Semnarea contractelor cu rezidenții	Decembrie, 2014 – permanent	Jurist, Directorul întreprinderii administrative	Contracte semnate

Sursa: *Elaborat de ProafAceri SRL*

9.2. Planul operațional de implementare a proiectului.

Activitățile necesare pentru reabilitarea construcțiilor și obiectelor existente

1. Elaborarea studiului necesar în conformitate cu Normele în Construcție a RM „Proiectarea construcțiilor. Instrucțiuni cu privire la procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul – cadru al documentației de proiect pentru construcții” NCM A. 07.02.-99, art. 4.1.;

2. Elaborarea documentației de evaluare a impactului asupra mediului și impactului social (în conformitate cu art. 13, Legea RM privind calitatea în construcții nr. 721-XIII din 02.02.96);

3. Efectuarea expertizei tehnice a construcțiilor de bază cu întocmirea raportului de expertiză tehnică – RET (art.3, p.c, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 163 din 09.07.2010);

4. Obținerea certificatului de urbanism - CU (5 acte preliminare necesare , inclusiv RET, art.3, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010) la care se anexează planul de amplasare a terenului cu indicarea dimensiunilor /hotarelor acestuia; avizul sanitar; avizul ecologic; avizul serviciului pompieri (art.6, p.2, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

5. În baza CU solicitantul/beneficiarul va obține (art.10, p.1, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții nr. 163 din 09.07.2010):

- avizele de racordare la rețelele edilitare;
- planul de trasare a rețelelor;
- studiul topographic;
- prospecțiuni geotehnice.

6. Întocmirea documentației de proiectare (art.13, Legea RM privind calitatea in construcții Nr.721-XIII din 02.02.96);

7. Avizarea documentației de proiectare de către Arhitectul-șef al orașului (art.11, p.a, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

8. Efectuarea verificării documentației de proiectare de către verifcatori de proiecte atestați sau instituții autorizate în acest domeniu (Hotărârea Guvernului RM nr.361 din 25.06.96 cu privire la asigurarea calității construcțiilor) - proiectantul este responsabil pentru prezentarea proiectului tehnic spre verificare (conform capit. I, art.11 anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului RM nr.361 din 25.06.96 cu privire la asigurarea calității construcțiilor);

9. Aprobarea documentației de proiectare de către beneficiar. (art.11, p.5, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

10. Semnarea între beneficiar și proiectant a contractului privind supravegherea de autor (art.12, p.1, f), Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

11. Obținerea autorizației de construcție (6 acte preliminare necesare, incl. cel din p. 5 de mai sus, art.12, p.1, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

12. Înregistrarea autorizației de construcție la Inspectoratul de Stat în Construcții (art.12, p.10, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

13. Semnarea între beneficiar și responsabilul tehnic a contractului privind verificarea întregii execuți a construcției (capit. IV, art.42 din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 361 din 25.06.96);

14. Înștiințarea Inspectoratului de Stat în Construcții privind începerea construcției (art.23, p.1, Legea RM privind autorizarea executării lucrărilor de construcții Nr.163 din 09.07.2010);

15. Derularea procesului de construcție cu întocmirea cărților tehnice a construcției (cap. III, art.22, g, Legea RM privind calitatea in construcții Nr.721-XIII din 02.02.96);

16. Recepția finală (Hotărârea Guvernului RM nr.285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente).

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

Tabelul 29. Plan de acțiuni pentru reabilitarea și finisarea construcțiilor și crearea infrastructurii de utilități a Întreprinderii Administrative

Nr.	Activități	Luni
-----	------------	------

Or.		3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36	39	42	45
1	Elaborarea studiului de (pre-) fezabilitate inclusiv determinarea efectelor economice(1-2)															
2	Efectuarea expertizei tehnice și obținerea actelor și acordurilor necesare pentru proiectare (3-5)															
3	Lucrări de proiectare, prospectări, controlul de autor, expertizarea acestora și obținerea avizelor necesare (6-12)															
4	Realizarea lucrărilor de construcție-montaj (13-15), din care:															
	- execuția reparației clădirii administrative și a cantinei															
	- execuția rețelelor de utilități exterioare															
	- execuția rețelelor de utilități interioare															
4	- execuția drumurilor și parcarilor															
	Recepția lucrărilor finalizate și perfectarea actelor															
5	Execuția infrastructurii de producere din contul rezidenților															
6			9%			37%				27%					27%	

Sursa: Elaborat de Proafaceri SRL

Acțiuni de promovare și informatizare.

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

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

Campania informațională presupune următoarele activități:

- ✓ Elaborarea și editarea unui buclat informațional al parcului industrial;
- ✓ Plasarea informației adecvate în mass-media (publicitate în ziare, reviste, TV, radio, etc.);
- ✓ Elaborarea unei prezentări a parcului pentru beneficiari și autorități;
- ✓ Prezentarea informației la diferite întruniri specializate, la autorități locale, Ministere interesate etc.;
- ✓ Elaborarea paginii – web și promovarea ei;
- ✓ Promovarea parcului la expoziții specializate (ex. Fabricat în Moldova, etc.) atât în Moldova, cât și la cele internaționale (de ramură);

- ✓ Elaborarea unor principii de bază pentru participanții parcului industrial (tipul de activitate, cerințele față de participant, etc.);
- ✓ Livrarea informației directe întreprinderilor, care ar putea fi incluse în parc.

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

Repartizarea investițiilor pe tipuri de lucrări, pe ani, pe categorii de investitori și pe surse de finanțare este descrisă în tabelul următor.

Tabelul 30. Repartizarea surselor de finanțare a investițiilor în Parcul Industrial Cahul

Denumirea lucrărilor/investiției	Total, lei	Investitorul	Valoare %	2014	2015	2016	2017	Sursele de finanțare
Pregătirea teritoriului - curățarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare	210 000	Întreprinderea Administratoare	0,24%	-	71 400	69 300	69 300	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	788 126	Rezidenți	0,91%	-	267 963	260 082	260 082	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Execuția drumului interior din asfalt și a parcărilor	9 252 000	CONSILIUL RAIONAL	10,68%	-	3 145 680	3 053 160	3 053 160	
Execuția halelor de producere	54 450 000	Rezidenți	62,84%	-	18 513 000	17 968 500	17 968 500	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	7 505 000	Întreprinderea Administratoare	8,66%	-	7 505 000	-	-	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	302 000	CONSILIUL RAIONAL	0,35%	-	102 680	99 660	99 660	FNDR, Bugetele CONSILIUL RAIONAL și Bugetul de Stat
Execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	98 000	CONSILIUL RAIONAL	0,11%	-	98 000	-	-	FNDR, Granturi
Execuția rețelelor electrice interioare	1 100 000	CONSILIUL RAIONAL	1,27%	-	374 000	363 000	363 000	FNDR, Bugetele CONSILIUL RAIONAL și Bugetul de Stat
Execuția rețelelor electrice exterioare	115 000	CONSILIUL RAIONAL	0,13%	-	115 000	-	-	FNDR, Granturi
Execuția gazoductului intern	799 999	CONSILIUL RAIONAL	0,92%	-	272 000	264 000	264 000	FNDR, Bugetele CONSILIUL RAIONAL și Bugetul de Stat
Execuția gazoductului extern	275 000	CONSILIUL RAIONAL	0,32%	-	275 000	-	-	FNDR, Granturi

Denumirea lucrărilor/investiției	Total, lei	Investitorul	Valoare %	2014	2015	2016	2017	Sursele de finanțare
Execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de epurare a apelor uzate	428 000	CONSILIUL RAIONAL	0,49%	-	145 520	141 240	141 240	FNDR, Bugetele CONSILIUL RAIONAL și Bugetul de Stat
Amenajarea teritoriului	543 000	Întreprinderea Administratoare	0,63%	-	184 620	179 190	179 190	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Spații verzi	85 000	Întreprinderea Administratoare	0,10%	-	28 900	28 050	28 050	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Teren destinat construcțiilor	482 713	CONSILIUL RAIONAL	0,56%	482 713				Investiții existente ce nu necesită finanțare suplimentară
Teren cu construcții nefinisate	6 896 969	CONSILIUL RAIONAL	7,96%	6 896 969				Investiții existente ce nu necesită finanțare suplimentară
Teren aferent construcțiilor existente	194 339	CONSILIUL RAIONAL	0,22%	194 339				Investiții existente ce nu necesită finanțare suplimentară
Total capitolul 1	83 525 146			7 574 021	31 098 763	22 426 181	22 426 181	
Alte cheltuieli	635 000	Întreprinderea Administratoare	0,73%	-	215 900	209 550	209 550	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Total capitolul 2	635 000			-	215 900	209 550	209 550	
Lucrări de proiectare	1 800 000	Întreprinderea Administratoare	2,08%	-	612 000	594 000	594 000	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Expertiză	500 000	Întreprinderea Administratoare	0,58%	-	170 000	165 000	165 000	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Total capitolul 3	2 300 000			-	782 000	759 000	759 000	

Denumirea lucrărilor/investiției	Total, lei	Investitorul	Valoare %	2014	2015	2016	2017	Sursele de finanțare
Tehnica de calcul	114 000	Întreprinderea Administratoare	0,13%				114 000	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Mobilier	68 400	Întreprinderea Administratoare	0,08%				68 400	Resursele proprii sau împrumutate de la instituțiile financiare
Total capitolul 4	182 400			-	-	-	182 400	
Total	86 642 546		100,0%	7 574 021	32 096 663	23 394 731	23 577 131	
Repartizarea anuală a investiției				8,74%	37,04%	27,00%	27,21%	
Inclusiv		CONSILIUL RAIONAL	23,02%	8,74%	5,23%	4,53%	4,53%	
		Întreprinderea Administratoare	13,23%	0,00%	10,14%	1,44%	1,65%	
		Rezidenți	63,75%	0,00%	21,68%	21,04%	21,04%	

Necesarul de investiții nu include TVA

10. IMPACTUL SOCIO-ECONOMIC ȘI DE MEDIU AL PI ASUPRA REGIUNII

Impactul asupra dezvoltării economice a țării.

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

- **Crearea unui pol de concentrare** a producătorilor, prestatorilor de servicii, a investitorilor, furnizorilor și beneficiarilor pe teritoriul regiunii de dezvoltare Sud, care va duce la dezvoltarea economică a orașului Cahul a regiunii și a țării în general.
- **Creșterea activităților economice din cadrul industriei** și prin urmare, majorarea ponderii acesteia în PIB-ul țării;
- **Atragerea investițiilor străine și private, cu implicații directe asupra creșterii economice** a țării, datorată creării noilor capacități de producție, locurilor de muncă suplimentare, noilor consumatori și plătitori de taxe;
- **Asigurarea accesului la canalele de distribuție** ale investitorilor străini;
- **Îmbunătățirea balanței comerciale a țării**, în cazul în care sunt produse orientate spre export;
- **Susținerea creșterii veniturilor la bugetului statului**, datorită impozitelor și contribuțiilor achitate;
- **Dezvoltarea infrastructurii și modernizarea** utilităților parcului industrial;
- **Depolarizarea activităților economice** în Republică, care sunt concentrate preponderent în municipiul Chișinău.

Impactul asupra regiunii.

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

- crearea în cadrul parcului a peste **442 locuri noi de muncă** spre sfârșitul anului 5 de prognoză, din care **23 vor fi asigurate de către Întreprinderea Administratoare** cu un **salariu mediu de 4 150 lei lunar**;
- **sporirea impozitelor în bugetul de stat** (vezi în Anexe) din primul an al lansării parcului din partea Întreprinderii administratoare;
- **majorarea nivelului de trai al populației** din regiune, datorită asigurării cu locuri de muncă și venituri stabile;
- **ridicarea calificării persoanelor antrenate** în activitățile industriale ale parcului, cu incidență asupra sporirii gradului de perfecționare profesională a populației din regiune.
- **atragerea noilor specialiști – cadre didactice în regiune**, în corespundere și cu crearea condițiilor optime pentru dezvoltarea Incubatorului de afaceri;
- **susținerea complexului industrial prin oferirea spațiului de locațiune și privatizare de cca. 51 851m²**;
- oferirea întreprinderilor din regiune a unui teritoriu de activitate cu **spații modernizate**, spații pentru birouri, spații de depozitare a producției finite, cât și spații specializate pentru instalarea utilajului industrial de capacități mari;
- susținerea sectorului Întreprinderii Mici și Mijlocii prin oferirea ca spațiu de producere și activitate;

- acordarea anumitor **facilități de preț la arenda pe metru pătrat, asigurarea utilităților** (energie electrică, gaz, apă, canalizare, drumuri de acces pe teritoriu și în perimetrul din apropierea parcului);
- **oferirea serviciilor de consultanță** tehnică, juridică și contabilă pe teritoriu parcului și pentru întreprinderile din regiune;
- **la majorarea exporturilor întreprinderilor locale și atractivității investiționale** a regiunii datorită majorării volumului de vânzări în ramuri, extinderii comercializării locale a produselor agricole și industriale;
- **majorarea investițiilor directe** în regiune în mărime de aproape 103,9 milioane. lei gestionate de către Întreprinderea administratoare (vezi în Anexe).

Impactul de mediu.

Activitatea oferirea spre arendare a spațiilor disponibile nu implică un impact negativ asupra mediului.

Activitatea întreprinderilor din cadrul parcului industrial au un impact relativ mic asupra mediului, care ține de întreținerea utilajelor de profil și utilizarea materiei prime pentru producerea echipamentelor și pieselor din prelucrarea metalului. Activitatea, prin urmare, poate fi clasificată la categoria B de risc asupra mediului în condițiile când întreprinderea va monitoriza cu strictețe procesul operațional.

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

11. CONCLUZII GENERALE

Studierea întrebării privind crearea parcului industrial din or. Cahul, în general, ne aduce la concluzia că conceptul de creare a parcului în Cahul se consideră posibil și fundamentat din punct de vedere a depistării și atragerii investițiilor pentru dezvoltarea infrastructurii tehnice și de producere.

Această concluzie se axează pe abordările din următoarele perspective:

- ✓ *juridico-organizatorică*, care denotă lipsa oricăror impedimente pentru implementarea acestui concept, și ridicarea calității managementului în întreprinderea administratoare, inclusiv prin lansarea practicilor de marketing și promovare;
- ✓ *economico-financiară*, prin care s-a demonstrat viabilitatea proiectului, beneficiile din mărirea rezultatelor economice a întreprinderii administratoare și a beneficiilor economice a potențialelor întreprinderi rezidente;
- ✓ *tehnico-operațională*, prin care s-a demonstrat impactul pozitiv al modernizării și reparațiilor capitale asupra parcului în întregime, dar și asupra îmbunătățirii aspectului și ridicării calității vieții orașului, precum și eficiența recuperabilității mijloacelor investite în aceste lucrări;
- ✓ *de piață*, care denotă, în afară de lansarea activităților de producere, utilizare mai eficientă a potențialului regiunii în sectorul agroalimentar, susținerea producătorilor autohtoni din ramura agricolă, atragerea investitorilor străini și, respectiv, oportunitatea de creștere a competitivității produselor naționale orientate spre export;
- ✓ *impactului proiectului*, prin care s-au demonstrat efectele benefice sociale, economice și de mediu atât la nivel de regiune, cât și la nivel de țară.

În final, se atenționează că proiectul de creare a parcului industrial pe teritoriul delimitat pentru combinatul de brânzeturi din orașul Cahul (construcție nefinisată) va fi EFICIENT în condițiile în care se vor respecta: cadrul scenariului optim, planul de acțiuni propus și mărimea investiției estimată.

ANEXE

Anexa 1. Matricea de repartiție a riscurilor de proiect, conform Ordinului Nr. 143 din 02.08.2013, a Ministerului Economiei

Nr.	Categorica de risc	Riscul	Descrierea riscului	Consecințele riscului	Atenuarea riscului	Factori de influență a riscului asupra proiectului analizat	Alocarea riscului		
							Partenerul public	Risc partajat	Partenerul privat
1.	Riscul de locație	Aprobarea documentației necesare	Întârzieri în de procsul de aprobări/autorizări necesare în termenii prevăzuți, sau pot fi obținute cu condiționări imprevizibile	Întârzieri în de etapele de implementare a proiectului și creșteri suplimentare a costurilor de proiect	Organizarea unui cadru eficient de conlucrare între ambii parteneri în procesul de obținere a documentației necesare privind dezvoltarea proiectului, respectând termenii prestabiliți în contract.	• Obținerea titlului de parc industrial • Necorespunderea construcțiilor existente cerințelor tehnice în construcții (expertiza tehnică) • Obținerea certificatelor de urbanism		✓	
2.	Riscul de proiectare și construcție	Deficiență de proiectare	Posibilitatea ca proiectarea să nu corespundă specificațiilor tehnice de calitate, din cauza lipsei de experiență a companiei de proiectare	Întârzieri în începerea proiectului la data prevăzută și costuri suplimentare, existând probabilitatea eșuării proiectului	În cadrul proiectelor, în care proiectarea este delegată partenerului privat, acesta va răspunde de calitatea proiectului, fiind responsabil de selectarea companiei de proiectare cu respectarea condițiilor stipulate în caietul de sarcini și descrise în studiul de fezabilitate	• Schimbarea necesităților de utilități în urma apariției unor rezideți cu cerințe specifice și neproiectate la etapa inițială			✓

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

3.		Depășirea costurilor	Finalizarea construcției se va face la un cost mai mare decât cel prevăzut	Costuri și timp suplimentar necesare pentru finalizarea proiectului	Partenerul privat va executa lucrările de construcție fără a devia de la standardele impuse în contact planificând coerent resursele necesare pentru executarea construcției	• Modificarea proiectelor inițiale pe parcursul efectuării lucrărilor de construcție			✓
4.		Lucrări defecte	Defecte descoperite în lucrările de construcție inclusiv din cauza insuficienței de personal calificat	Costuri și timp suplimentar necesare pentru darea în exploatare a construcției	Partenerul privat va antrena personal calificat la fiecare etapă de implementare a proiectului asigurând calitatea construcției conform cerințelor tehnice și a proiectului tehnic	• Descoperirea nevoilor de lucrări suplimentare ce nu au fost luate în calcul de expertiza tehnică la momentul întocmirii acesteia			✓
5.		Furnizare de utilități	Construcția utilităților asumate de partenerul public poate fi întârziată, astfel încât furnizarea serviciilor să nu poată începe la data prevăzută	Costuri și timp suplimentar necesar pentru a finaliza proiectul	Partenerul privat va întreprinde toate acțiunile necesare pentru a finaliza proiectul în termenul stabilit	• Nerocespunderea traseelor și conexiunilor de utilități interne și externe inițiale cu cele apărute pe parcursul înocmirii lucrărilor de proiectare			✓
6.		Întârzierea lucrărilor	Apariția unor evenimente pe durata construcției inclusiv condiții meteo nefavorabile, care conduc la imposibilitatea	Întârzieiri în implementarea și creșterea costurilor proiectului	Partenerul privat va solicita prelungirea termenului de execuție a lucrărilor sau a oricărei părți dintre acestea, prin consultare, părțile vor stabili orice prelungire a duratei de execuție la care	• Factori de mediu • Factori politici			✓

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

			finalizării acestuia în timpul stabilit și la costul estimat		partenerul privat are dreptul, însă fără de a modifica durata contractului				
9.	Riscul de finanțare	Insolvabilitatea și alte riscuri aferente creditorului	Partenerul privat devine insolvabil sau efectuarea prestațiilor necesită o finanțare mai mare decât cea estimată	Neîndeplinirea serviciilor solicitate de partenerul privat	Asigurarea execuției angajamentelor partenerului privat prin intermediul garanțiilor bancare și de bună execuție. În cazul neterminării investiției totale, partenerul privat va pierde sumele deja investite	• Creșterea volumului investiției în urma efectuării lucrărilor de proiectare față de sumele prevăzute în contractul de parteneriat public-privat • Gestiunea incorectă a mijloacelor inanciare a partenerului privat			✓
10.		Indisponibilitatea finanțării	Partenerul privat nu este capabil să asigure resursele financiare și de capital în cuantumuri și termeni stabiliți	Stoparea proiectului din lipsa finanțării pentru continuarea sau finalizarea investiției	Partenerul public va analiza cu atenție angajamentele financiare ale partenerului privat și disponibilitatea cuantumului de investiții necesare realizării proiectului	• Falimenarea unui din creditori • Întârzierea plăților față de urnizori • În cazul apariției necesităților de resurse financiare suplimentare în urma majorării investiției în proiect			✓
11.		Creșterea costurilor investiției inițiale	Investiția inițială, datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură devine mai mare decât cea estimată de partenerul privat,	Creșterea costurilor proiectului sau stoparea proiectului	Garantarea de către partenerul privat a finalizării investiției inițiale prin garanție bancară de bună execuție. De asemenea, partenerul public poate acoperi prin subvenții o parte din necesarul de investiții	• Modificarea prețurilor la materialelor de construcție • Incapacitatea furnizorilor locali de a asigura necesarul de construcții în cantitățile și termenii		✓	

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

			sau partenerul privat nu mai poate asigura investiția, sunt necesare finanțări suplimentare			solicitați			
12.		Variația ratei dobânzilor, inflației și a ratei de schimb valutar	Fluctuații financiare ce influențează în timp parametrii și costurile preconizate pentru proiect	Creșterea/scăderea profitului partenerului privat obținut din dezvoltarea proiectului	Partenerul privat va asigura prin intermediul diferitor tactici financiare stabilitatea financiară a proiectului propunând mecanisme corespunzătoare pentru compensarea pierderilor, prin ajustări de prețuri, evitând astfel supracompensări sau plăți duble pentru proiect	• Modificarea normelor tehnice în construcții ce duc la impunerea utilizării materialelor mai costisitoare • Fluctuațiile exagerate de pe piețele financiare de capital, valutare etc (cât pe piața locală atât și cea internațională)			✓
13.		Modificări de taxe și impozite	Riscul ca pe parcursul proiectului regimul de impozitare general să se schimbe în defavoarea partenerului privat	Afectează rentabilitatea proiectului, capacitatea de refinanțare și a condițiilor prestabilite finanțatorii	Veniturile încasate de către partenerul privat trebuie să fie suficiente pentru acoperirea diferențelor de taxe și impozite, însă aceste taxe nu vor trebui să depășească limita procentuală stabilită în contractul de parteneriat public-privat. Restul taxelor și impozitelor vor fi suplinate din subvenții sau alte surse constituite și/sau atrase de către partenerul public prevăzute în contract	• În urma coeziunii cu structurile financiare internaționale • Creșterea deficitului Bugetului de Stat • Modificări de guvernare (politice)			✓

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

14.	Riscul de operare	Soluții tehnice vechi sau inadecvate	Soluțiile tehnice nu sunt corespunzătoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului	Venitul partenerului privat scade sub datele de închidere financiară a proiectului, având ca rezultat pierderi. Partenerul public nu primește prestațiile solicitate. Acest risc condiționează apariția altor riscuri	Partenerul public va specifica în caietul de sarcini standardele tehnice de calitate de la care nu se va devia, acestea fiind sub strictă monitorizare	• Angajarea furnizorilor ce prestează servicii cu utilizarea echipamentului învechit moral și fizic • Angajarea furnizorilor care utilizează tehnologii ce nu corespund exigențelor actuale a pieței			✓
15.		Incapacitate de management și depășirea costurilor de operare	Partenerul privat nu-și poate îndeplini obligațiile conform contractului având ca rezultat costuri de operare mai mari decât cele anticipate	Lucrările și serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate la timp și calitativ, care conduc la costuri și timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul	Investitorul va monitoriza mersul executării proiectului prin intermediul auditului intern, va angaja specialiști calificați cu experiență	• Necorespunderea experienței managementului declarte în ofertele de proiect cu necesitățile apărute pe parcursul derulării proiectului			✓
16.		Risc de defecte ascunse	Calitatea proiectării și/sau a lucrărilor este necorespunzătoare având ca rezultat creșterea peste costurile de întreținere și reparații	Creșteri de cost și efecte negative asupra calității serviciilor furnizate în cadrul proiectului, timp suplimentar necesar înlăturării defectelor	Partenerul public va monitoriza suplimentar mersul activităților și dezvoltarea proiectului	• Tainuirea anumitor neajunsuri de către persoanele cheie din partea partenerului privat • Materiale livrate cu defecte de uzina ce nu pot fi controlate la			✓

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

						recepție			
17.		Întreținere și reparații	Riscul că costurile de întreținere se vor majora în raport cu cele anticipate	Costuri suplimentare pentru întreținerea obiectului contractului de parteneriat public-privat	Partenerul privat va asigura nemijlocit întreținerea și serviciile de reparare a obiectului contractului	• În urma apariției factorilor de forță majoră • Suprasolicitarea infrastructurii tehnice • Calcularea cuantumului necesităților de întreținere la momentul efectuării investiției și suportarea cheltuielilor la o anumită perioadă în timp			✓
18.	Riscul comercial	Modificarea condițiilor economice	Riscul producerii unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale, care pot avea impact asupra cheltuielilor și veniturilor în cadrul proiectului de parteneriat public-privat	Venituri sub proiecțiile financiare anterioare	Partenerul privat în oferta sa poate propune condiții contractuale care să-i asigure condiții de acoperire a riscului	• Schimbarea orientării politice în urma alegerilor parlamentare din 2014 • Redirecționarea comerțului extern al RM în urma apariției embargoului impus de Federația Rusă • Modificarea standardelor de calitate a produselor la partenerii comerciali externi ai RM • Aderarea la noi regimuri comerciale internaționale			✓
19.		Creșterea	Riscul apariției pe	Scăderea	Partenerul privat va	• Ingregrarea economică a			✓

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

		concurenței	piață a concurenților în furnizarea serviciilor	veniturilor anticipate ca urmare a deprecierei prețurilor produselor prestate similar de concurenți	analiza anticipat condițiile de piață, apoi va propune oferta sa corelată cu situația pe piața din domeniu	RM cu UE sau Uniunea Vamală Euro-Asiatică • Dezvoltarea accelerată a zonelor cu titlu de parc industrial care duce la dispută pentru antragerea rezidenților			
20.		Diminuarea cererii pe piață	Riscul producerii unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale, care conduc la reducerea cererii pentru serviciile contractate	Venituri sub proiecțiile financiare anterioare	Partenerul privat va încera să redreseze situația prin impunerea unor măsuri de ordin financiar	• Schimbări degradante la nivel demografic • Reducerea puterii de cumpărare a populației • Schimbarea preferințelor consumatorilor • Inghețarea economică a RM cu UE sau Uniunea Vamală Euro-Asiatică			✓
21.	Riscul politic/legislativ	Schimbarea legislației în domeniu	Riscul schimbărilor legislative și al politicii autorităților publice care nu pot fi anticipate la semnarea contractului și care sunt adresate direct, specific și exclusiv proiectului ceea ce conduce la	Afectarea rentabilității proiectului și supunerii finalizării permanente a contractului	Partenerul public va asigura continuitatea politicilor de dezvoltare a proiectelor de parteneriat public-privat inclusiv a politicilor fiscale aferente infrastructurii publice	• Schimbarea legislației cu privire la PI, PPP și concesiune, care a împiedica sau ar anul posibilitatea de semnare a contractului de creare a parteneriatului public-privat și a PI ca atare	✓		

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

			costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea partenerului privat						
22.		Retragerea spriginului complementar	Modificările strategiei, tacticii și a acțiunilor curente ale factorilor politici din propria țară (la nivel național, regional și local), din țările cu care întreprinderea are contacte directe și indirecte	Afectarea rentabilității proiectului și supunerii finalizării permanente a contractului	Partenerul public va contribui la buna desfășurare a proiectului în limitele competențelor contractuale	- Anularea legii cu privire la parcuri industriale în urma schimbării forțelor politice la nivel național - Crearea piedicilor în activitatea parcurilor industriale în urma modificării sau schimbării forțelor politice la nivel regional și local	✓		
24.		Standardele referitoare la emisii	Posibilitatea de răspundere pentru pierderile cauzate de deteriorarea mediului care rezultă din construire sau activități de exploatare necorespunzătoare	Costuri suplimentare, decontaminarea mediului	Partenerul privat este obligat să ia toate măsurile necesare pentru evitarea unor astfel de evenimente. Va angaja experți pentru investigarea și stabilirea măsurilor de minimizare a costurilor și evitarea întârzierii etapelor de implementare a proiectului	- În urma asocierii cu UE ar putea fi impuse anumite standarde europene privind emisiile în atmosferă și poluarea mediului - Înăsprirea standardelor RM și regionale cu privire la emisii în zonele ce se află în imediata apropiere de rezervațiile naturale și spațiile forestiere și acvatice protejate de Stat (apropierea de rezervația științifică			✓

Studiu de fezabilitate privind crearea Parcului Industrial din or. Cahul

						Prutul de jos, lacurile Manta și Belev).			
25.	Riscul de forță majoră	Evenimente de forță majoră	Incapacitatea de dezvoltare de proiectului de parteneriat public-privat din motivul cauzat de evenimentele de forță majoră	Distrugerea completă sau deteriorarea activelor aferente proiectului de parteneriat public-privat. Pierderea sau deteriorarea activelor proiectului de parteneriat public-privat sau a serviciului (incapacitatea de a furniza servicii), pierderea posibilității de obținere a veniturilor sau întârzierea acestora	Partenerul privat va lua măsuri de asigurare a activelor și/sau va urmări repararea sau înlocuirea lor în cel mai scurt timp posibil. Partenerul privat va fi scutit de consecințele asupra serviciului, dacă ele sunt necuantificabile, partenerul privat poate stabili rezerve de finanțare, partenerul privat trebuie să identifice de urgență o alternativă în ceea ce privește furnizarea de servicii, în cazul în care consecințele sunt asigurate	• Apariția incendiilor • Inundații • Cutremure de pământ • Epidemii • Contaminări cu substanțe toxice • Catastrofe ecologice de nivel internațional (în urma războiului civil din Ucraina) • Embargouri față de RM • Factori politici/legislativi		✓	

Anexa 2. Deviz general de cheltuieli

DEVIZ GENERAL
Parcul Industrial or.Cahul

Întocmit în prețuri curente: anul 2014 .

№ d/o	Nr. Deviz	Denumirea capitolelor de cheltuieli, obiectelor	Valoarea,mii lei				Valoarea totală,mii lei
			Lucrări de construcție	Lucrări de montaj	Utilaj, mobilă, inventar	Alte lucrări	
1	2	3	4	5	6	7	8
Capitolul 1		Pregătirea terenului					
1		Pregătirea terenului				210,000	210,000
		Total capitol 1	0,00	0,00	0,00	210,000	210,000
Capitolul 2		Obiecte investiții de bază					
1		Construcție administrativă	7505,000				7505,000
2		Stație de pompare					
3		Punctul central de distribuire	275,00				275,00
4		Secția de producere	10550,000				10550,000
5		Rezervuar 1,2 și Depozit 1(demolarea)	421,,000				421,000
6		Depozit 2,3,4	6673,000				6673,000
7		Secția de producere	37503,000				37503,000
		Total capitol 2	62651,000	0,00	0,000	0,00	62651,000
Capitol 3		Obiecte auxiliare și de deservire					
							0,000
							0,000
		Total capitol 3	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000
Capitolul 4		Obiecte energetice					
		Total capitol 4	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000

Capitolul 5		Obiecte de comunicații și transport					0,000
1		<i>Drumurile interioare</i>	9250,000				9250,000
		Total capitol 5	9250,000	0,00	0,000	0,00	9250,000
Capitolul 6		Construcții ingineresti și rețele exterioare și interioare (apă, canalizare, electricitate, gaze)					0,000
1		<i>Rețelele de alimentare cu apă</i>	400,000				400,000
2		<i>Rețelele de canalizarea</i>	1 428,000				1 428,000
3		<i>Rețelele de energiei electrice</i>	1215,000				1215,000
4		<i>Rețelele de alimentare cu gaze</i>	1075,000				1075,000
		Total capitol 6	4118,000	0,000	0,000	0,000	4118,000
Capitolul 7		Amenajarea teretoriului și spații verzi					0,000
1		<i>Amenajarea teretoriului</i>	543,000				543,000
2		<i>Spații verzi</i>				85,000	85,000
		Total capitol 7	543,000	0,00	0,000	85,000	628,000
		Total capitol 1-7	76561	0,00	0,000	85,000	77132,000
Capitol 8		Organizarea terenului de construcție					
		Total capitol 8	0,000	0,00	0,000	0,00	0,000
							0,000
		Total capitol 1-8	76561,000	0,00	0,000	85,000	77132,000
							0,000
Capitolul 9		Alte cheltuieli					
1		<i>Cheltuieli suplimentare la realizarea lucrărilor de construcții -0,8 %</i>	620,000	0,000	0,000	0,000	620,000
2		<i>Plata pentru energie electrică</i>	15,000				15,000
		Total capitol 9	635,000	0,00	0,000	0,000	635,000
		Total capitol 1-9	77196,000	0,00	0,000	85,000	77767,000
							0,000

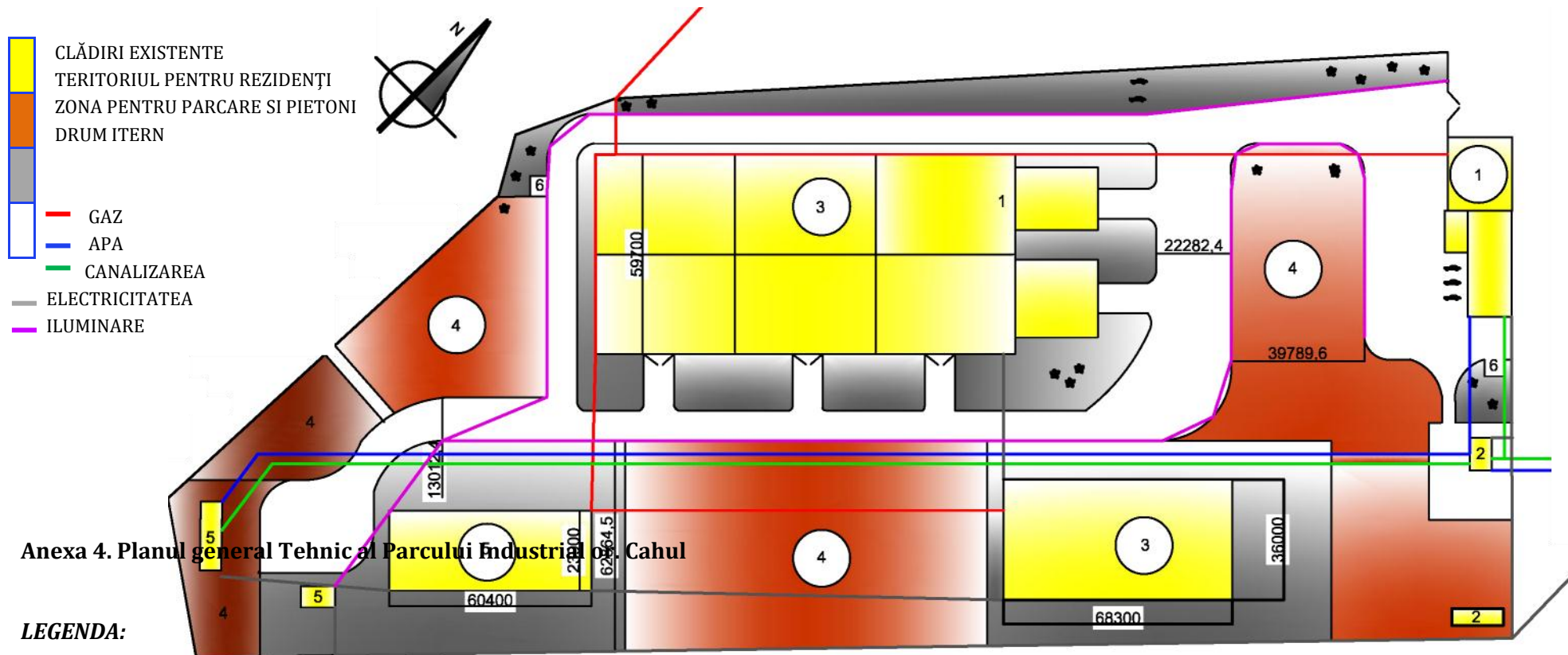
Capitolul 10		Întreținerea direcției (supravegherea tehnică)					
18		<i>Supravegherea tehnică</i>				95,000	95,000
		Total capitol 10					95,000
Capitolul 11		Lucrări de proiectări, expertiză					
19		Lucrări de proiectare				1800,00	1800,00
20		Efectuarea controlului de autor				0,000	0,000
21		Efectuarea expertizei				500,00	500,000
		Total capitol 11					2300,000
		Total capitol 1-11	78316000	0,00	0,000	2300,000	80162,000
22		TVA 20%	0,000	0,00	0,000	0,000	16032
		Total inc. TVA	0,000	0,00	0,000	0,000	96194

Anexa 3. Planul general al Parcului Industrial or. Cahul, utilități

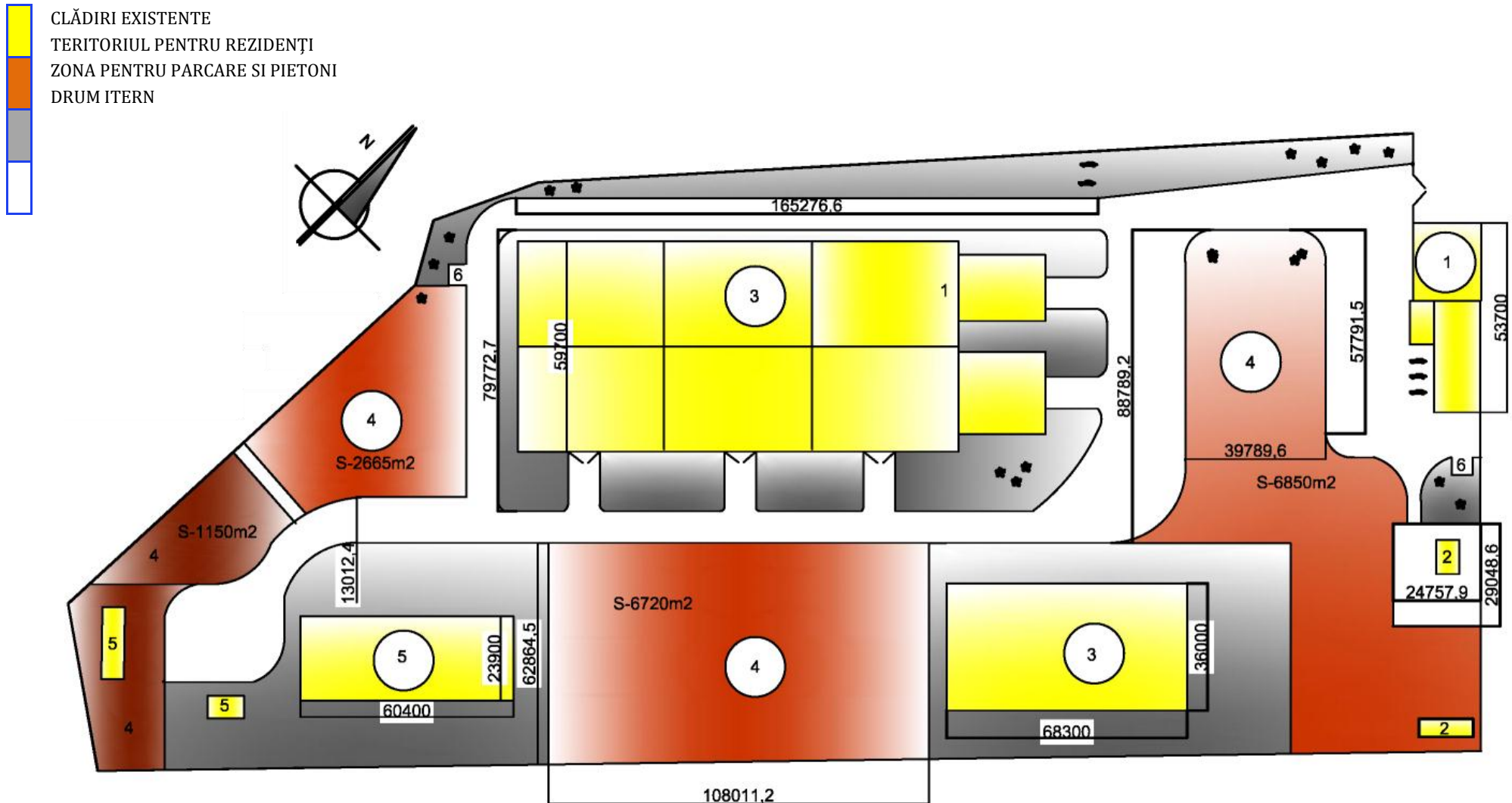
LEGENDA:

M1:1800

1. CLADIREA ADMINISTRATIVA
2. STATIE DE POMPARE
3. SECTIE DE PRODUCERE
4. TERITORIUL PENTRU REZIDENȚI
5. DEPOZIT
6. TERITORIUL PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR



1. CLADIREA ADMINISTRATIVA
2. STATIE DE POMPARE
3. SECTIE DE PRODUCERE
4. TERITORIUL PENTRU REZIDENȚI
5. DEPOZIT
6. TERITORIUL PENTRU COLECTAREA DEȘEURILOR



Anexa 5. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețelele de gaze naturale

	SOCIETATEA CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "CAHUL-GAZ"	
	SOCIETATEA PE ACȚIUNI MOLDO-RUSĂ МОЛДАВСКО-РОССИЙСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО SA „MOLDOVAGAZ”	Index 39001, Republica Moldova, Cahul, Str. M. Viteazul 39, tel.: 0299-4-26-93, fax.: nr. 4-26-93 c/d 225121949878 în «Banca de Economii» SA, filiala nr. 19 din Cahul, cod bancar: BECOMD 2X619 IDNO: 10036031503193400036, e-mail www.cahul-gaz@mail.ru
Почтовый инд.-3900, Республика Молдова, Кахул, Ул. М. Витязул 39, тел.: 0299- 4-26-93 факс.: 4-26-93 т/с 225121949878 в АО «Банка де Економии», Филиал №19 Кахул, код Банка: BECOMD 2X619		

SOCIETATE CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ
«Cahul-Gaz»

№ 7110 « 11 » Iulie 2014 Localitatea Orașul Cahul str. Independenței nr.2
Raionul Cahul
Volumul: conform calculelor -m³/h Președintele Raionului Cahul
Dl. Avram MICINSCHII

AVIZ DE RACORDARE
LA REȚEAUA DE GAZE

Aprovizionarea cu gaze naturale a obiectului „ **Parcului Industrial Cahul** „
(Proiectarea aparatelor de gaze conform NRS35-04-09, RS în RG), amplasat pe str. Șoseaua Griviței, orașul Cahul, cu volumul de consumare Q-conform calculelor (m³/h), poate fi efectuată de la conducta de gaze de presiune medie subterană, D-219 mm, OL, $P_{min} = 0,05 \text{ kgf/cm}^2$, $P_{max} = 3,0 \text{ kgf/cm}^2$.

Punctul de racordare se va precăuta de la conducta de gaze subterană de presiune medie, existentă cu D- 219 mm, OL, la PK 2+93, amplasată pe str. Muncii, după fântina existentă (conform proiectului nr.5283C4-ГС „Техпереворужение с переводом на газ котельной Кагульского завода шпалерных стоек, пуск. nr.2 ПП, elaborate de „Молдкоммунпроект„ or.Chisihău)

În proiect de prevăzut:

1. Protecția activă a conductei de gaze contra coroziune pentru țevile de oțel.
2. Ermetizarea borneilor de intrare ale rețelelor ingineresti.
3. Instalarea aparatelor de utilizare a gazelor cetrificate în Republica Moldova.
4. Contorizarea consumului de gaze- se va preconiza contor de gaze cu termocompensator $T_0=20^{\circ}\text{C}$, inzestrate cu dispozitive de luarea datelor de la distanță. Contorul să se instaleze conform calculului la loc cu acces liber pentru luarea datelor, instalat în exterior în dulap metalic aferente dulapului de reglare a presiunii).
5. Panoul de reglare a presiunii – se va preconiza dulap de reglare a presiunii conform sarcinei calculate și regimurilor necesare de lucru. Tipul reglatoarelor de coordonat cu SRL „Cahul Gaz”.
6. Coordonarea proiectului cu SRL «Cahul-Gaz» și cu alte organizații în ordinea stabilită.
7. Conducta de gaze de prevăzut din oțel.

Solicitantul se obligă:

1. Să primească de la Primărie (arhitectură) îndrumarea traseului rețelei de gaze.
2. Să prezinte acordul proprietarului privind conectarea la conducta de gaze.
3. Să însărcineze proiectarea și montarea utilajului numai organizațiilor autorizate.
4. Să încheie cu SRL «Cahul-Gaz» contractul privind executarea supravegherii tehnice asupra lucrărilor de construcție-montare.
5. Să atesteze și să numească prin ordin persoana responsabilă de gospodăria de gaze.

Condiții speciale:

1. Racordarea la rețeaua de gaze se va efectua până la sezonul de încălzire.
2. Avizul de racordare este valabil în decurs de 12 luni din data eliberării.

Inginer –sef SRL „Cahul-gaz” **Chirilenco Iurie**
Tel.4-26-96 / 068434640

Anexa 6. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețelele de aprovizionare cu energie electrică

gasNatural
fenosa

Î.C.S. RED UNION FENOSA S.A.

AVIZ DE RACORDARE

Nr. 130302011070001 din 07.07.2011 valabil până la 07.07.2016

Solicitantul (Abonatul): **CONSILIUL RAIONAL CAHUL**

Adresa locului de consum: **Cahul, Griviței, șos., 9012**

Locul de consum pentru care se solicită racordarea: **proiectare –parc industrial**

Categoria de fiabilitate: **III**

Condiții referitor la sursa autonomă de alimentare cu energie electrică: **Lipsesc**

Punctul de racordare: **PDC-202 fzd. 7, LEA--10 kv, Pilon-26**

Tensiunea nominală în punctul de racordare: **-10 kV**

Puterea electrică aprobată prin aviz (se include și în contractul de furnizare a energiei electrice drept putere electrică contractată): **100000 W**

1. INDICAȚII REFERITOR LA PROIECTAREA INSTALAȚIEI DE ALIMENTARE:

1.1. De instalat separator-fuzibil cu expulzare (CUT-OUT), pe primul pilon al noii derivate-26/1, modificarea pilonului de racordare 26 –montarea utilajului de derivare(УОП), conform proiectului.

1.2. De construit o LEA-10 kV, pe piloni de beton armat, cu conductor din aluminiu-oțel - (secțiunea conductoarelor – conform p. 2.5.77, 2.5.80 NAIE) și izolatoare din porțelan sau siliconă în intervale, conform proiectului, sau o LEC-10 kV de secțiunea necesară, conform proiectului, se recomandă utilizarea cablului cu izolație XLPE.

1.3. De instalat un PT-10/0,4kV cu transformatoare de capacitatea necesară, conform proiectului.

1.4. Din 10/0,4kV a PT nou montat pînă la obiect, de montat numărul necesar de linii electrice, conform proiectului.

1.5. De executat conexiunea cablurilor utilizând manșoane și terminale termoretractabile sau retractabile la rece.

2. CERINȚE REFERITOR LA VALOAREA FACTORULUI DE PUTERE: 0,92 .

3. CERINȚE DE PROTECȚIE CONTRA FULGER: Conform "Instrucțiunii de amenajare a protecției împotriva trăsnetului a clădirilor și construcțiilor PD 34.21.122-87".

4. VALOAREA CALCULATĂ A CURENTULUI DE SCURT-CIRCUIT: $I_{sc}^{(3)} = 3,9 \text{ kA}$.

6. CERINȚE DE PROTECȚIE PRIN RELEE: conform cap. 3.2 NAIE.

6. CERINȚĂ FAȚĂ DE IZOLAȚIE ȘI PROTECȚIA CONTRA SUPRATENSIUNII:

6.1. Pentru instalațiile electrice cu tensiunea de lucru -10 kV:

6.1.1 De prevăzut conform p. 4.2.133-4.2.159 și p. 2.5.116-2.5.134 din NAIE, limitatoare a supratensiunilor de impuls (atmosferice) și de comutație.

6.2. Pentru receptoarele electrice, alimentate la tensiunea mai mică de 1kV:

6.2.1. De prevăzut conform p. 7.1.22 NAIE, limitatoare a supratensiunilor de impuls (atmosferice) și de comutație.

6.2.2. Se recomandă utilizarea declanșatoarelor independente sau relee cu funcții de protecție împotriva variațiilor lente și rapide (supratensiuni) ale tensiunii.

6.2.3. De prevăzut aparat de comutație cu protecție diferențială conform pp. 7.1.71-7.1.86 din NAIE.

6.2.4. Se admite instalarea unui aparat combinat cu toate protecțiile enumerate în pp.

6.2.2 și 6.2.3, inclusiv cu protecții contra supracurenților.

6.2.5. Aparatele de protecție specificate în pp. 6.2.1.-6.2.4 trebuie instalate în aval de întrerupătorul automat principal, în exteriorul panoului de evidență indicat în p. 8.

7. CERINȚE FAȚĂ DE AUTOMATIZARE: nu aplică.

8. CERINȚE FAȚĂ DE ECHIPAMENTUL DE MĂSURARE:

10.07.2014 12:57 CTP2

HOMEF TENEHOAR:

OT:

Nr. P30302014070004 din 07.07.2014 valabil până la 07.07.2015

8.1.1 Caracteristicile tehnice ale echipamentului de măsurare, ce va fi instalat, trebuie să corespundă prevederilor Regulamentului privind măsurarea energiei electrice în scopuri comerciale (Hotărârea ANRE nr. 382 din 02.07.2010 Monitorul Oficial nr. 214-220/765 din 05.11.2010).

8.1.2. De prevăzut instalarea contorului electronic performant care are posibilitatea înregistrării atât a cantităților de energie electrică și de putere activă, cât și a cantităților de energie electrică și de putere reactivă, cu respectarea clasei de exactitate a contorului.

8.1.3. Contoarele electronice de energie electrică trebuie să memoreze valorile înregistrate timp de cel puțin 45 de zile, fără ca exactitatea lor de măsurare să fie afectată.

8.1.4. Se va instala contor electronic de energie electrică cu capacitatea măsurării orare a cantităților de energie electrică și a puterii electrice consumate și cu posibilitatea înregistrării momentului defectării contorului de energie electrică și a lipsei tensiunii.

8.1.5. Măsurarea se face folosind tensiunile și curenții de pe toate cele trei faze.

8.1.6. De prevăzut instalarea contorului electronic de energie electrică, care a fost verificat metrologic și deține buletinul de verificare metrologică valabil pentru termen stabilit.

8.1.7. Afișajul indicațiilor contoarelor electronice de energie electrică trebuie să fie reflectat prin intermediul LCD display.

8.1.8. Citirea indicațiilor contorului de energie electrică nu trebuie să fie condiționată de prezența tensiunii pentru măsurat.

8.1.9. Se recomandă utilizarea contoarelor de tipul: „ZMG 405”.

8.1.10. De amplasat echipamentul de evidență între bornele 0,4kV a transformatorului de forță și ID - 0,4kV.

8.1.11. De prevăzut constructiv lipsa accesului la bornele transformatorului de forță și la cablul în amonte de panoul de evidență.

8.1.12. În caz de procurare a echipamentului de măsurare de la alt furnizor decât operatorul rețelei de distribuție, la momentul coordonării întregului proiect se va coordona și echipamentul de evidență.

8.2. Panoul de evidență (PEv) se va instala:

8.2.1. Pe peretele exterior al PT nou montat. Se va instala PEv cu două uși dotate cu dispozitive de încuiere, având cap triunghiular cu înălțimea de 7mm. Ușa interioară va dispune de fereastră pentru citirea indicațiilor contorului electric și orificii pentru aplicarea sigiliilor Furnizorului. Se va instala PEv din oțel cu protecție anticorozivă prin zincare la cald și aplicarea vopselei sau PEv din materiale plastice cu grad de protecție contra impactului mecanic IK10, autoextingibile conform IEC 60085, ambele având gradul de protecție minim IP43 conform IEC529.

9. Legarea la pământ și îndepărtarea măsurilor contra electrocutării să se efectueze în conformitate cu cap. 1.7 NAIE.

10. ALTE CERINȚE:

10.1. Elaborarea și coordonarea proiectului instalației electrice, ce se montează de către electricianul autorizat de Inspectoratul Energetic de Stat, cu operatorul de rețea este obligatorie. O copie a proiectului coordonat rămâne la operatorul de rețea. Coordonarea proiectului respectiv se efectuează de către operatorul de rețea în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la data solicitării.

10.2. În instalațiile electrice ale producătorului să se utilizeze receptoare electrice care nu vor afecta calitatea energiei electrice.

10.3. Montarea instalației de utilizare și racordare se efectuează de către electricieni autorizați conform pp. 60 și 66 RFUEE.

10.4. La cererea solicitantului operatorul de rețea va realiza instalația de racordare după încheierea contractului pentru montarea instalației de racordare cu operatorul de rețea și achitarea cheltuielilor pentru montarea instalației de racordare.

Nr. P30302014070004 din 07.07.2014 valabil până la 07.07.2015

10.5. Contractul privind racordarea la rețeaua electrică se încheie după executarea de către solicitant (prin intermediul electricianului autorizat de Inspectoratul Energetic de Stat, la alegerea solicitantului) a instalației de utilizare.

10.6. Operatorul de rețea prezintă solicitantului proiectul contractului și devizul de cheltuieli pentru montarea instalației de racordare întocmit de către operatorul de rețea cu respectarea principiilor Metodologiei de determinare, aprobare și revizuire a prețurilor la serviciile auxiliare prestate de întreprinderile de distribuție a energiei electrice, aprobată prin Hotărârea ANRE nr. 245 din 2 mai 2007.

10.7. În cazul în care solicitantul consideră că în devizul de cheltuieli sunt incluse cheltuieli exagerate și care nu corespund principiilor Metodologiei de determinare, aprobare și revizuire a prețurilor la serviciile auxiliare prestate de întreprinderile de distribuție a energiei el contestă devizul de cheltuieli la Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică.

10.8. Solicitantul achită cheltuielile pentru montarea instalației de racordare și operatorul de rețea organizează proiectarea și montarea instalației de racordare.

10.9. După montarea instalației de racordare de către operatorul de rețea, părțile (solicitantul/potențialul consumator noncasnic și operatorul de rețea), de comun acord, stabilesc punctul de delimitare a instalațiilor electrice, prin întocmirea de către operatorul de rețea a actului de delimitare și semnarea lui de către părți. Actul de delimitare se prezintă de către operatorul de rețea în ziua finalizării instalației de racordare, conform contractului pentru montarea instalației de racordare.

10.10. În cazul în care instalația de racordare este montată de către alte persoane autorizate, actul de delimitare se întocmește și se semnează de părți în termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la data solicitării.

În atenția solicitantului

1. În cazul în care solicitantul, potențialul consumator final nu este de acord cu condițiile indicate în aviz, el este în drept să se adreseze la Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică.

2. După obținerea și executarea avizului de racordare solicitantul (potențialul consumator final):

A. Se adresează la Inspectoratul Energetic de Stat în vederea obținerii actului de admitere în exploatare a instalațiilor electrice ale solicitantului.

B. După prezentarea operatorului de rețea a actului de admitere în exploatare a instalațiilor electrice ale solicitantului, potențialul consumator final, eliberat de Inspectoratul Energetic de Stat, solicitantul, potențialul consumator final, achită plata pentru racordare.

C. Racordarea și punerea sub tensiune a instalațiilor electrice ale solicitantului se realizează după ce operatorul de rețea este în drept să nu racordeze instalația de utilizare la rețeaua electrică.

NOTĂ: Conform Legii cu privire la energia electrică nr. 124-XVIII din 23.12.2009

Articolul 39¹ alin. 7. În cazul racordării locului de consum cu o putere contractată de cel mult 200 kW la rețeaua electrică de distribuție de tensiune joasă și medie a operatorului rețelei de distribuție, darea în exploatare a instalației de utilizare și/sau a instalației de racordare se confirmă prin declarația electricianului autorizat sau de responsabil tehnic de executare a lucrărilor de montare a instalației de racordare și/sau de utilizare.

A aprobat: Inginer pe soborări de conectare Turcan Igor

A verificat: Inginer pe Controlul Lucrărilor Derivolcov Serghel

A eliberat:

Numele și semnătura solicitantului:

Anexa 7. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețelele de aprovizionare cu apă

"APĂ-KANAL" CAHUL
 РИОННЫЙ Совет Кахул "Parcul Industrial Cahul", ул. Грингипей, г. Кахул
 А.В.С.Д. "А.В.С.Д. КАХУЛ" S.A., г. Кахул
 № 04-04-2014

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
 на подключение к сетям водопровода города
 наименование объекта
 принадлежащего Consiliul Raional Cahul

ВОДОСНАБЖЕНИЕ

1. Разработать проект лицензированной организацией.
2. Подключение "Parcul Industrial Cahul" осуществить к стальной водопроводной трубе $\varnothing 500$ проходящего рядом с территории промышленного парка.
3. Материал труб стальные, ориентировочный напор в точке подключения 4,0 атм.
4. В точке врезки предусмотреть устройство колодца размером 2400 x 2400 x 2000 для устройства водомерного узла, которое должно предотвратить замерзание водомера.
5. Водомер должен быть закреплен жестко хомутами к стенке камеры на высоте не ниже 40 см от пола.
6. К установке допускается водомер класса "С" согласно положению.
7. Водомерный узел установить на границе балансовой принадлежности.
8. Водомер должен иметь акт поверки и в дальнейшем должен поверяться в соответствии с требованием Госстандарта.
9. "Абонент" несет ответственность за сохранность и целостность водомера и пломб.
10. Водопровод уложить на глубине не менее 1,2 м.

1. Проектная документация до начала производства Канал" Кахул для согласования в 2-х экземплярах.

2. До начала работ необходимо получить разрешение на выполнение земляных работ в Примэрии города.

3. Засыпку траншей осуществить после освидетельствования работ представителем Муниципального Предприятия «Апэ-Канал» Кахул, оформления акта на скрытые работы и исполнительной схемы.

4. Врезка в сети М.П. «Апэ-Канал» Кахул осуществлять после подписания договора на оказание услуг и окончания всех строительных работ.

5. Сети ВК до точки врезки в городские сети являются собственностью «Абонента», обслуживаются им до передачи их на баланс М.П. «Апэ-Канал» Кахул в установленном порядке.

6. Срок действия ТУ – 2 года.

Начальник М.П. «Апэ-Канал» Кахул

В.И. Загаевский

Р. С.: С тех. условием ознакомлен:

« 20 » _____
 число месяц год подпись

Ф. И. О.

Р. С.: С техническим условием ознакомлен:

« 20 » _____
 число месяц год подпись

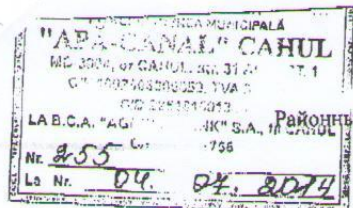
Ф. И. О.

10.10.2014 12:56 СР1

НОМЕР ТЕЛЕФОНА:

01:

Аnexa 8. Condițiile tehnice pentru racordarea la rețeaua de canalizare



ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ
на подключение к городским сетям канализации
Районный Совет Кахул „Parcul Industrial Cahul”, ул. Гривицей, г. Кахул
наименование объекта
принадлежащего Consiliul Raional Cahul

КАНАЛИЗАЦИЯ

1. На территории проектируемого « Parcul Industrial Cahul » необходимо запроектировать повысительную насосную станцию и запроектировать канализационный коллектор который обеспечит перекачку сточных вод в городские очистные сооружений, расположенные возле с. Старые Кирганы.
2. Продумать на проектируемой внутренней канализационной сети смотровые колодцы через каждые 25-30 метров и на поворотах.
3. Уклон трассы должен быть не менее 0,01 (1см на 1 метр длины.).

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Проектная документация должна быть разработана лицензированным предприятием.
2. Проект до начала производства работ должен быть представлен на согласование в М.П. « Апэ-Канал » Кахул в двух экземплярах .
3. До начала работ необходимо получить разрешение на выполнение земляных работ в Примэрин.
4. Засыпку траншей осуществить после освидетельствования работ представителем Муниципального Предприятия «Апэ-Канал» Кахул с оформлением акта на скрытые работы и исполнительной схемы.
5. Врезка в сети М.П. « Апэ-Канал » осуществляется после заключения договора на оказание услуг и окончания всех строительных работ за отдельную плату.
6. Сети ВК до точек врезки являются собственностью «Абонента» и обслуживаются им до передачи их на баланс М.П. «Апэ-Канал» в установленном порядке.
7. Срок действия ТУ – 2 года.

Начальник М.П. «Апэ-Канал» Кахул

В.И. Загаевский

Р. С.: С техническим условием ознакомлен:

« » 20 год подпись Ф. И. О.

10.10.2014 12:56 СР1

НОМЕР ТЕЛЕФОНА:

01:

Anexa 9. Calcule financiare

Anexa 9 i. Calculul necesarului de investiții

Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	2014	2015	2016	2017
pregătirea teritoriului- curățarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoierului și trasarea cotelor de delimitare	ha	6	36 207	210 000	-	71 400	69 300	69 300
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m2	815	967	788 126	-	267 963	260 082	260 082
execuția drumului interior din asfalt și a parcarilor	m2	10 280	900	9 252 000	-	3 145 680	3 053 160	3 053 160
execuția halelor de producere	m2	12 699	4 309	54 725 526	-	18 606 679	18 059 424	18 059 424
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m2	1 692	4 437	7 505 000	-	7 505 000	-	-
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000	-	102 680	99 660	99 660
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000	-	98 000	-	-
execuția rețelelor electrice interioare	m	-	-	1 100 000	-	374 000	363 000	363 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000	-	115 000	-	-
execuția gazoductului intern	m	-	-	800 000	-	272 000	264 000	264 000
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000	-	275 000	-	-
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000	-	112 200	108 900	108 900
extern	m			1 098 000	-	373 320	362 340	362 340
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000	-	184 620	179 190	179 190
spații verzi	buc	-	-	85 000	-	28 900	28 050	28 050
teren destinat construcțiilor	m2	20 584	23	482 713	482 713			
teren cu construcții neîncheiate	m2	12 699	543	6 896 969	6 896 969			
teren aferent construcțiilor existente	m2	8 287	23	194 339	194 339			
Total capitolul 1				84 800 673	7 574 021	31 532 442	22 847 105	22 847 105
Alte cheltuieli	lei			635 000	-	215 900	209 550	209 550
Total capitolul 2				635 000	-	215 900	209 550	209 550
Lucrări de proiectare	lei			1 800 000	-	612 000	594 000	594 000
Expertiză	lei			500 000	-	170 000	165 000	165 000
Total capitolul 3				2 300 000	-	782 000	759 000	759 000
Tehnică de calcul	un	12	9 500	114 000				114 000
Mobilier	un	12	5 700	68 400				68 400
Total capitolul 4				182 400	-	-	-	182 400
Total				87 918 073	7 574 021	32 530 342	23 815 655	23 998 055
TVA			20%	16 068 810		6 506 068	4 763 131	4 799 611
TOTAL INVESTIȚII				103 986 884	7 574 021	39 036 410	28 578 786	28 797 666

Anexa 11. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 1
Autoritățile Publice Locale

Repartizarea investițiilor Autoritățile Publice Locale										
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017	2018
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoiului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000	210 000	-	71 400	69 300	69 300	-
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m2	815,3	967	788 126	788 126	-	267 963	260 082	260 082	-
execuția drumului interior din asfalt și a parcarilor	m2	10 280	900	9 252 000	9 252 000	-	3 145 680	3 053 160	3 053 160	-
execuția halelor de producere	m2	12 699	4 309	54 725 526	54 725 526	-	18 606 679	18 059 424	18 059 424	-
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m2	1 692	4 437	7 505 000	7 505 000	-	7 505 000	-	-	-
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000	302 000	-	102 680	99 660	99 660	-
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000	98 000	-	98 000	-	-	-
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000	1 100 000	-	374 000	363 000	363 000	-
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000	115 000	-	115 000	-	-	-
execuția gazoductului intern	m			800 000	800 000	-	272 000	264 000	264 000	-
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000	275 000	-	275 000	-	-	-
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000	330 000	-	112 200	108 900	108 900	-
extern	m			1 098 000	1 098 000	-	373 320	362 340	362 340	-
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000	543 000	-	184 620	179 190	179 190	-
spații verzi	buc			85 000	85 000	-	28 900	28 050	28 050	-
teren destinat construcțiilor	m2	20 584	23,5	482 713	482 713	482 713				-
teren cu construcții nefinisate	m2	12 699	543,1	6 896 969	6 896 969	6 896 969				-
teren aferent construcțiilor existente	m2	8 287	23,5	194 339	194 339	194 339				-
Total capitolul 1				84 800 673	84 800 673	7 574 021	31 532 442	22 847 105	22 847 105	-
Alte cheltuieli				635 000	635 000	-	215 900	209 550	209 550	-
Total capitolul 2				635 000	635 000	-	215 900	209 550	209 550	-
Lucrări de proiectare				1 800 000	1 800 000	-	900 000	900 000	-	-
Expertiză				500 000	500 000	-	250 000	250 000	-	-
Total capitolul 3				2 300 000	2 300 000	-	1 150 000	1 150 000	-	-
Total				87 918 073	87 735 673	7 574 021	32 898 342	24 206 655	23 056 655	-
TVA			20%	16 068 810	16 032 330	-	6 579 668	4 841 331	4 611 331	-
Mijloace circulante						8 276	51 662	193 575		-
TOTAL GENERAL				103 986 884	103 768 004	7 582 298	39 529 672	29 241 562	27 667 986	-

Anexa 10. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 1
Autoritățile Publice Locale

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Capitalul investit	7 582 298	39 529 672	29 241 562	27 667 986	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	7 582 298	35 936 065	24 166 580	20 787 368	-	-	-	-	-	-
Profit	(6 897)	46 967	1 683 002	8 052 251	14 303 708	34 810 914	34 566 375	34 988 398	13 808 149	13 809 358
Uzura	-	-	627 533	2 025 309	2 025 309	1 626 734	1 228 160	817 508	817 508	817 508
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(6 897)	46 967	2 310 535	10 077 559	16 329 017	36 437 648	35 794 535	35 805 906	14 625 657	14 626 866
Actualizarea	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
Flux actualizat	(6 897)	42 697	1 909 533	7 571 420	12 268 232	24 887 404	22 225 590	20 211 501	7 505 274	6 823 541

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	3 330 720	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	797 348	-	-	-
Profit	13 810 904	13 812 503	13 814 101	13 815 699	13 817 297	13 818 895	14 212 014	14 213 190	14 214 366	14 215 599
Uzura	817 508	817 508	817 508	817 508	817 508	817 508	452 910	452 910	452 910	452 910
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	14 628 412	14 630 010	14 631 608	14 633 207	14 634 805	14 636 403	14 664 924	14 666 100	14 667 276	14 668 510
Actualizarea	2	3	3	3	3	4	4	5	5	6
Flux actualizat	6 203 875	5 640 502	5 128 289	4 662 591	4 239 182	3 854 222	3 510 666	3 191 771	2 901 842	2 638 260

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	14 216 833	14 218 066	14 219 300	14 220 533	14 221 767	14 222 258	14 223 423	14 224 660	14 225 896	13 216 957	13 217 906
Uzura	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910	452 910
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 171 065	718 154
Flux de trezorerie	14 669 743	14 670 977	14 672 210	14 673 444	14 674 677	14 675 169	14 676 334	14 677 570	14 678 807	14 840 932	14 388 971
Actualizarea	6	7	7	8	9	10	11	12	13	14	16
Flux actualizat	2 398 620	2 180 747	1 982 664	1 802 573	1 638 841	1 489 905	1 354 567	1 231 528	1 119 665	1 029 120	907 072

Rata de actualizare	10,0%
NPV	73 275 142
IRR	14,7%
Recuperarea investi iei	17 ani

Profit acumulat	450 234 392,48
-----------------	----------------

Anexa 13. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 1
Întreprinderea Administratoare

Repartizarea investițiilor									
Întreprinderea Administratoare									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
Tehnica de calcul		12	9500	114 000	114 000	-	-	114 000	-
Mobilier		12	5700	68 400	68 400	-	-	68 400	-
Total capitolul 4				182 400	182 400	-	-	182 400	-
Total				87 918 073	182 400	-	-	182 400	-
TVA			20%	16 068 810	36 480	-	-	36 480	-
Mijloace circulante			-			174 000	1 392 531	3 533 774	-
TOTAL GENERAL				103 986 884	218 880	174 000	1 392 531	3 752 654	-

Anexa 12. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 1
Întreprinderea Administratoare

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	174 000	1 392 531	3 752 654	-	-	-	-	-	-	218 880
Investiția actualizată	174 000	1 265 937	3 101 367	-	-	-	-	-	-	102 109
Profit	(145 000)	247 551	1 580 785	4 369 566	6 844 869	4 682 187	2 700 587	809 274	809 309	806 909
Uzura	-	-	19 950	19 950	19 950	19 950	19 950	19 950	19 950	22 444
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(145 000)	247 551	1 600 735	4 389 516	6 864 819	4 702 137	2 720 537	829 224	829 259	829 353
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	(145 000)	225 046	1 322 922	3 297 909	5 157 640	3 211 623	1 689 239	468 076	425 541	386 899

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	218 880	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	47 635	-	-
Profit	806 806	806 845	806 885	806 924	806 964	807 003	807 043	806 924	806 806	806 845
Uzura	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	829 249	829 289	829 328	829 368	829 407	829 447	829 486	829 368	829 249	829 289
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	351 683	319 727	290 675	264 262	240 250	218 419	198 572	180 495	164 063	149 155

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	218 880	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	22 222	-	-	-	-	-
Profit	806 885	806 924	806 964	807 003	807 043	802 299	802 149	802 197	802 245	802 294	802 342
Uzura	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 644	86 213
Flux de trezorerie	829 328	829 368	829 407	829 447	829 486	829 730	829 580	829 628	829 677	943 369	915 986
Actualizarea	6	7	7	8	9	10	11	12	13	14	15,86
Flux actualizat	135 602	123 280	112 078	101 894	92 636	84 239	76 567	69 610	63 286	65 416	57 743

Rata de actualizare	10,0%
NPV	14 686 276
IRR	30,1%
Recuperarea investi iei	8 ani

Profit acumulat	39 623 425,28
-----------------	---------------

Anexa 15. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 1
Rezidenți

Repartizarea investițiilor													
Întreprinderi Rezidente													
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
executia halelor de productie	m2	12 699	4 309	54 725 526	0	-	-	-	-	-	18 059 424	18 059 424	18 606 679
teren destinat constructiilor	m2	20 584	23	482 713	0	-	-	-	-	-	159 295	159 295	164 122
teren cu constructii nefinisate	m2	12 699	543	6 896 969	0	-	-	-	-	-	2 344 969	2 344 969	2 207 030
teren aferent constructiilor existente	m2	8 287	23	194 339	0	-	-	-	-	-	64 132	64 132	66 075
Total capitolul 1				84 800 673	0	-	-	-	-	-	20 627 820	20 627 820	21 043 907
Total				87 918 073	0	-	-	-	-	-	20 627 820	20 627 820	21 043 907
TVA			20%	16 068 810	0	-	-	-	-	-	4 125 564	4 125 564	4 208 781
Mijloace circulante						-	-	-	-	-	-	157 905 690	158 182 994
TOTAL GENERAL	0	0	0	103 986 884		-	-		-	-	24 753 384	24 753 384	25 252 688

Anexa 14. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 1
Rezidenți

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	24 753 384	24 753 384	25 252 688	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	16 906 895	15 369 904	14 254 484	-	-
Profit	(38 063)	(1 594 000)	(3 553 787)	(553 300)	1 459 793	3 549 895	5 459 612	7 357 391	7 359 498	7 361 605
Uzura	-	-	-	-	-	753 891	1 507 782	2 280 421	2 280 421	2 280 421
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(38 063)	(1 594 000)	(3 553 787)	(553 300)	1 459 793	4 303 786	6 967 394	9 637 812	9 639 919	9 642 026
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	(38 063)	(1 449 091)	(2 937 014)	(415 703)	1 096 764	2 939 543	4 326 203	5 440 294	4 946 803	4 498 076

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	7 363 712	7 365 819	7 367 926	7 370 034	7 372 141	7 374 248	7 376 355	7 378 462	7 380 569	7 382 676
Uzura	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	9 644 133	9 646 240	9 648 348	9 650 455	9 652 562	9 654 669	9 656 776	9 658 883	9 660 990	9 663 097
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	6
Flux actualizat	4 090 054	3 719 043	3 381 687	3 074 932	2 796 003	2 542 376	2 311 755	2 102 054	1 911 375	1 737 993

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	7 384 783	7 386 890	7 388 997	7 391 105	7 393 212	7 395 319	7 397 426	7 399 533	7 401 640	7 403 747	7 405 854
Uzura	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421	2 280 421
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61 636 661	59 356 240
Flux de trezorerie	9 665 204	9 667 312	9 669 419	9 671 526	9 673 633	9 675 740	9 677 847	9 679 954	9 682 061	71 320 829	69 042 515
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	16
Flux actualizat	1 580 338	1 436 984	1 306 634	1 188 108	1 080 334	982 335	893 227	812 201	738 525	4 945 625	4 352 399

Rata de actualizare	10,0%
NPV	18 860 516
IRR	7,9%
Recuperarea investi iei	22 ani

Profit acumulat	181 889 092,76
-----------------	----------------

Scenariul nr. 2
Autoritățile Publice Locale

Repartizarea investițiilor Autoritățile Publice Locale									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoiului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000	210 000	-	71 400	69 300	69 300
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m2	815,3	967	788 126	788 126	-	267 963	260 082	260 082
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000	302 000	-	102 680	99 660	99 660
execuția rețelelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000	98 000	-	98 000	-	-
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000	1 100 000	-	374 000	363 000	363 000
execuția rețelelor electrice exterioare	m	310	371	115 000	115 000	-	115 000	-	-
execuția gazoductului intern	m			800 000	800 000	-	272 000	264 000	264 000
execuția gazoductului extern	m	310	887	275 000	275 000	-	275 000	-	-
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000	330 000	-	112 200	108 900	108 900
extern	m			1 098 000	1 098 000	-	1 098 000	-	-
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000	543 000	-	184 620	179 190	179 190
spații verzi	buc			85 000	85 000	-	28 900	28 050	28 050
teren destinat construcțiilor	m2	20 584	23,5	482 713	482 713	482 713			
teren cu construcții nefinisate	m2	12 699	543,1	6 896 969	6 896 969	6 896 969			
teren aferent construcțiilor existente	m2	8 287	23,5	194 339	194 339	194 339			
Total capitolul 1				84 800 673	13 318 147	7 574 021	2 999 763	1 372 182	1 372 182
Alte cheltuieli				635 000	635 000	-	215 900	209 550	209 550
Total capitolul 2				635 000	635 000	-	215 900	209 550	209 550
Lucrări de proiectare				1 800 000	1 800 000	-	900 000	900 000	-
Expertiză				500 000	500 000	-	250 000	250 000	-
Total capitolul 3				2 300 000	2 300 000	-	1 150 000	1 150 000	-
Total				87 918 073	16 253 147	7 574 021	4 365 663	2 731 732	1 581 732
TVA			20%	16 068 810	1 735 825		873 133	546 346	316 346
Mijloace circulante						8 276	-	16 553	
TOTAL GENERAL				103 986 884	17 988 973	7 582 298	5 238 795	3 294 631	1 898 078

Anexa 16. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 2
Autoritățile Publice Locale

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	7 582 298	5 238 795	3 294 631	1 898 078	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	7 582 298	4 762 541	2 722 835	1 426 054	-	-	-	-	-	-
Profit	(6 897)	-	1 911 764	9 513 572	15 268 644	17 347 105	16 832 447	16 210 532	13 773 991	13 774 291
Uzura	-	-	-	135 181	135 181	89 219	43 258	-	-	-
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(6 897)	-	1 911 764	9 648 752	15 403 824	17 436 325	16 875 705	16 210 532	13 773 991	13 774 291
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	-	-	1 579 970	7 249 251	11 573 121	11 909 244	10 478 485	9 150 423	7 068 236	6 425 809

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	13 774 979	13 775 667	13 776 354	13 777 042	13 777 730	13 778 418	13 831 409	13 831 917	13 832 482	13 833 047
Uzura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	13 774 979	13 775 667	13 776 354	13 777 042	13 777 730	13 778 418	13 831 409	13 831 917	13 832 482	13 833 047
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	5 841 936	5 311 116	4 828 528	4 389 790	3 990 918	3 628 288	3 311 129	3 010 228	2 736 683	2 487 995

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	13 833 613	13 834 178	13 834 743	13 835 308	13 835 873	13 835 697	13 836 263	13 836 830	13 837 397	13 837 964	13 838 530
Uzura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	13 833 613	13 834 178	13 834 743	13 835 308	13 835 873	13 835 697	13 836 263	13 836 830	13 837 397	13 837 964	13 838 530
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	2 261 906	2 056 362	1 869 497	1 699 612	1 545 165	1 404 677	1 277 032	1 160 985	1 055 485	959 571	872 373

Rata de actualizare	10,0%
NPV	104 640 086
IRR	35,7%
Recuperarea investi iei	4 ani

Profit acumulat 394 810 891,73

Anexa 19. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 2

Întreprinderea Administratoare

Repartizarea investițiilor										
Întreprinderea Administratoare										
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inital, lei	2014	2015	2016	2017	2018
Tehnica de calcul		12	9500	114 000	114 000	-	-	114 000	-	-
Mobilier		12	5700	68 400	68 400	-	-	68 400	-	-
Total capitolul 4				182 400	182 400	-	-	182 400	-	-
Total				87 918 073	182 400	-	-	182 400	-	-
TVA			20%	16 068 810	36 480	-	-	36 480	-	-
Mijloace circulante						-	-	1 289	-	-
TOTAL GENERAL	0	0	0	103 986 884	218 880	-	-	220 169	-	-

Anexa 18. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 2

Întreprinderea Administratoare

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	220 169	-	-	-	-	-	-	218 880
Investiția actualizată	-	-	181 958	-	-	-	-	-	-	102 109
Profit	-	-	1 003 573	3 941 393	5 873 713	3 891 810	1 909 908	18 303	18 321	15 903
Uzura	-	-	19 950	19 950	19 950	19 950	19 950	19 950	19 950	22 444
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	-	-	1 023 523	3 961 343	5 893 663	3 911 760	1 929 858	38 253	38 271	38 346
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	-	-	845 887	2 976 215	4 427 996	2 671 785	1 198 290	21 593	19 639	17 889

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	218 880	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	47 635	-	-
Profit	15 922	15 942	15 962	15 982	16 001	16 021	16 041	15 903	15 922	15 942
Uzura	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	38 366	38 386	38 406	38 425	38 445	38 465	38 485	38 346	38 366	38 386
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	16 271	14 799	13 461	12 244	11 136	10 129	9 213	8 345	7 591	6 904

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	218 880	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	22 222	-	-	-	-	-
Profit	15 962	15 982	16 001	16 021	16 041	11 277	11 301	11 326	11 350	11 374	11 398
Uzura	22 444	22 444	22 444	22 444	22 444	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431	27 431
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113 644	86 213
Flux de trezorerie	38 406	38 425	38 445	38 465	38 485	38 708	38 733	38 757	38 781	152 449	125 042
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	6 280	5 712	5 195	4 725	4 298	3 930	3 575	3 252	2 958	10 571	7 883

Rata de actualizare	10,0%
NPV	11 993 841
IRR	129,3%
Recuperarea investi iei	1 ani

Profit acumulat	16 980 593,74
-----------------	---------------

Repartizarea investițiilor									
Întreprinderi Rezidente									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
execuția drumului interior din asfalt și a parcărilor	m2	10 280	900	9 252 000	9 252 000	-	4 163 400	3 238 200	1 850 400
execuția halelor de producere	m2	12 699	4 309	54 725 526	54 725 526	-	24 626 487	19 153 934	10 945 105
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m2	1 692	4 437	7 505 000	7 505 000	-	7 505 000	-	-
Total capitolul 1				84 800 673	71 482 526	-	36 294 887	22 392 134	12 795 505
Total				87 918 073	71 482 526	-	36 294 887	22 392 134	12 795 505
TVA			20%	16 068 810	14 296 505	-	7 258 977	4 478 427	2 559 101
Mijloace circulante							1 958 532		
TOTAL GENERAL	0	0	0	103 986 884	85 779 031	-	45 512 396	26 870 561	15 354 606

Repartizarea investițiilor				
Întreprinderi Rezidente				
Denumirea lucrărilor/investiției	2018	2019	2020	2021
execuția drumului interior din asfalt și a parcărilor	-	-	-	-
execuția halelor de producere	-	-	-	-
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	-	-	-	-
Total capitolul 1	-	2 568 397	2 568 397	2 437 228
Total	-	2 568 397	2 568 397	2 437 228
TVA	-	513 679	513 679	487 446
Mijloace circulante	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	3 082 076	3 082 076	2 924 673

Anexa 21. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 2
Rezidenți

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	45 512 396	26 870 561	15 354 606	-	3 082 076	3 082 076	2 924 673	-	-
Investiția actualizată	-	41 374 905	22 207 075	11 536 143	-	2 105 099	1 913 727	1 650 902	-	-
Profit	(38 063)	(1 632 110)	(4 648 471)	(350 698)	3 277 638	4 546 298	5 633 919	6 684 003	6 685 875	6 687 746
Uzura	-	-	702 372	1 890 128	1 890 128	1 936 089	1 982 051	2 025 309	2 025 309	2 025 309
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(38 063)	(1 632 110)	(3 946 099)	1 539 430	5 167 766	6 482 387	7 615 970	8 709 312	8 711 184	8 713 055
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	(38 063)	(1 483 736)	(3 261 239)	1 156 596	3 882 619	4 427 558	4 728 918	4 916 180	4 470 215	4 064 704

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	6 689 618	6 691 489	6 693 360	6 695 232	6 697 103	6 698 975	7 045 211	7 046 745	7 048 280	7 049 814
Uzura	2 025 309	2 025 309	2 025 309	2 025 309	2 025 309	2 025 309	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	8 714 926	8 716 798	8 718 669	8 720 540	8 722 412	8 724 283	8 705 922	8 707 456	8 708 991	8 710 525
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	3 695 979	3 360 703	3 055 840	2 778 633	2 526 572	2 297 376	2 084 129	1 894 996	1 723 027	1 566 665

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	7 051 349	7 052 883	7 054 418	7 055 952	7 057 487	7 059 021	7 060 556	7 062 090	7 063 625	7 065 159	7 066 694
Uzura	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711	1 660 711
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#####	28 925 062
Flux de trezorerie	8 712 060	8 713 594	8 715 129	8 716 663	8 718 198	8 719 732	8 721 267	8 722 801	8 724 336	#####	37 652 467
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	1 424 491	1 295 220	1 177 680	1 070 807	973 632	885 276	804 938	731 891	665 472	2 726 001	2 373 589

Rata de actualizare	10,0%
NPV	-18 811 180
IRR	5,7%
Recuperarea investi iei	40 ani

Profit acumulat	172 851 195,89
-----------------	----------------

Anexa 22. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea I

Autoritățile Publice Locale

Repartizarea investițiilor									
Autoritățile Publice Locale									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
execu ia re elelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000	98 000	-	98 000	-	-
execu ia re elelor electrice exterioare	m	310	371	115 000	115 000	-	115 000	-	-
extern	m	310	887	275 000	275 000	-	275 000	-	-
teren destinat constructiilor	m2	20 584	23,5	482 713	482 713	482 713			
teren cu construcții nefinisate	m2	12 699	543,1	6 896 969	6 896 969	6 896 969			
teren aferent construcțiilor existente	m2	8 287	23,5	194 339	194 339	194 339			
Total capitolul 1				84 800 673	8 062 021	7 574 021	488 000	-	-
Total				87 918 073	8 062 021	7 574 021	488 000	-	-
TVA			20%	16 068 810	97 600		97 600	-	-
Mijloace circulante						8 276	-	16 553	
TOTAL GENERAL				103 986 884	8 159 621	7 582 298	585 600	16 553	-

Anexa 23. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea I

Autoritățile Publice Locale

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	7 582 298	585 600	16 553	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	7 582 298	532 364	13 680	-	-	-	-	-	-	-
Profit	(6 897)	87 699	2 321 861	10 217 965	16 190 608	18 203 331	17 688 781	17 102 537	14 665 890	14 666 416
Uzura	-	-	-	135 181	135 181	89 219	43 258	-	-	-
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(6 897)	87 699	2 321 861	10 353 145	16 325 789	18 292 550	17 732 039	17 102 537	14 665 890	14 666 416
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	-	79 726	1 918 893	7 778 471	12 265 807	12 494 058	11 010 201	9 653 936	7 525 921	6 841 991

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	14 666 998	14 667 580	14 668 162	14 668 745	14 669 327	14 669 909	14 687 850	14 688 355	14 688 920	14 689 486
Uzura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	14 666 998	14 667 580	14 668 162	14 668 745	14 669 327	14 669 909	14 687 850	14 688 355	14 688 920	14 689 486
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	6 220 239	5 654 987	5 141 101	4 673 914	4 249 181	3 863 046	3 516 154	3 196 614	2 906 125	2 642 033

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	14 690 051	14 690 617	14 691 183	14 691 748	14 692 314	14 692 134	14 692 701	14 693 268	14 693 835	14 694 403	14 694 970
Uzura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	14 690 051	14 690 617	14 691 183	14 691 748	14 692 314	14 692 134	14 692 701	14 693 268	14 693 835	14 694 403	14 694 970
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	2 401 941	2 183 667	1 985 228	1 804 822	1 640 811	1 491 628	1 356 078	1 232 845	1 120 812	1 018 959	926 362

Rata de actualizare	10,0%
NPV	120 667 209
IRR	53,7%
Recuperarea investi iei	2 ani

Profit acumulat	419 520 745,80
-----------------	----------------

Anexa 24. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 3
Opțiunea I
Întreprinderea Administratoare

Repartizarea investițiilor										
Întreprinderea Administratoare										
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017	2018
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoiului și trasarea cotelor de delimitare	ha	5,8	36 207	210 000	210 000	-	94 500	73 500	42 000	-
execuția drumului interior din asfalt și a parcarilor	m2	10 280	900	9 252 000	9 252 000	-	4 163 400	3 238 200	1 850 400	-
execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	m2	1 692	4 437	7 505 000	7 505 000	-	7 505 000	-	-	-
execuția rețelelor de alimentare cu apă interne	m			302 000	302 000	-	135 900	105 700	60 400	-
execuția rețelelor electrice interioare	m			1 100 000	1 100 000	-	495 000	385 000	220 000	-
execuția gazoductului intern	m			800 000	800 000	-	360 000	280 000	160 000	-
execuția rețelelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000	330 000	-	148 500	115 500	66 000	-
execuția gazoductului extern	m			1 098 000	1 098 000	-	1 098 000	-	-	-
amenajarea teritoriului	m	6 401	85	543 000	543 000	-	244 350	190 050	108 600	-
spații verzi	buc			85 000	85 000	-	38 250	29 750	17 000	-
Total capitolul 1				84 800 673	21 225 000	-	14 282 900	4 417 700	2 524 400	-
Alte cheltuieli				635 000	635 000	-	285 750	222 250	127 000	-
Total capitolul 2				635 000	635 000	-	285 750	222 250	127 000	-
Lucrări de proiectare				1 800 000	1 800 000	-	900 000	900 000	-	-
Expertiză				500 000	500 000	-	250 000	250 000	-	-
Total capitolul 3				2 300 000	2 300 000	-	1 150 000	1 150 000	-	-
Tehnica de calcul		12	9500	114 000	114 000	-	-	114 000	-	-
Mobilier		12	5700	68 400	68 400	-	-	68 400	-	-
Total capitolul 4				182 400	182 400	-	-	182 400	-	-
Total				87 918 073	24 342 400	-	15 718 650	5 972 350	2 651 400	-
TVA				20%	16 068 810	4 868 480	-	3 143 730	1 194 470	530 280
Mijloace circulante				-	-	-	182 700	1 401 231	3 720 289	-
TOTAL GENERAL				0	0	0	103 986 884	29 210 880	182 700	20 263 611
									10 887 109	3 181 680
										-

Anexa 25. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3
Opțiunea I
Întreprinderea Administratoare

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Capitalul investit	182 700	20 263 611	10 887 109	3 181 680	-	-	-	-	-	218 880
Investiția actualizată	182 700	18 421 464	8 997 611	2 390 443	-	-	-	-	-	102 109
Profit	(152 250)	241 171	760 671	3 356 864	5 772 531	3 610 602	1 629 755	(296 370)	(295 491)	(297 387)
Uzura	-	-	722 322	837 458	837 458	837 458	837 458	837 458	837 458	839 952
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(152 250)	241 171	1 482 993	4 194 321	6 609 988	4 448 060	2 467 212	541 088	541 967	542 565
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	-	219 246	1 225 614	3 151 256	4 966 182	3 038 085	1 531 945	305 430	278 115	253 110

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	3 330 720	218 880	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	797 348	47 635	-	-
Profit	(296 505)	(295 623)	(294 741)	(293 859)	(292 977)	(292 095)	88 097	88 370	88 809	89 249
Uzura	839 952	839 952	839 952	839 952	839 952	839 952	475 354	475 354	475 354	475 354
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	543 446	544 328	545 210	546 092	546 974	547 856	563 451	563 724	564 164	564 603
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	230 474	209 862	191 093	174 002	158 439	144 268	134 886	122 683	111 617	101 549

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Capitalul investit	-	-	-	-	-	218 880	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	22 222	-	-	-	-	-
Profit	89 688	90 127	90 566	91 006	91 445	87 091	87 535	87 979	88 422	88 866	89 310
Uzura	475 354	475 354	475 354	475 354	475 354	480 342	480 342	480 342	480 342	480 342	480 342
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 284 709	804 367
Flux de trezorerie	565 042	565 481	565 921	566 360	566 799	567 433	567 877	568 320	568 764	1 853 917	1 374 019
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	92 389	84 055	76 473	69 575	63 299	57 609	52 413	47 685	43 384	128 557	86 617

Rata de actualizare	10,0%
NPV	-13 611 621
IRR	-0,8%
Recuperarea investi iei	54 ani

Profit acumulat 13 900 854,76

Anexa 26. Repartizarea Investiției

Scenariul nr. 3
Opțiunea I
Rezidenți

Repartizarea investițiilor													
Întreprinderi Rezidente													
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m2	815,3	967	788 126	788 126	-	354 657	275 844	157 625	-	-	-	-
executia halelor de productie	m2	12 699	4 309	54 725 526	54 725 526	-	24 626 487	19 153 934	10 945 105	-	-	-	-
Total capitolul 1				84 800 673	55 513 652	-	24 981 143	19 429 778	11 102 730	-	2 568 397	2 568 397	2 437 228
Total				87 918 073	55 513 652	-	24 981 143	19 429 778	11 102 730	-	2 568 397	2 568 397	2 437 228
TVA			20%	16 068 810	11 102 730	-	4 996 229	3 885 956	2 220 546	-	513 679	513 679	487 446
Mijloace circulante	-	-	-	-	-	-	1 943 829	31 195 361	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL				103 986 884	66 616 382	-	29 977 372	23 315 734	13 323 276	-	3 082 076	3 082 076	2 924 673

Anexa 27. Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3
Opțiunea I
Rezidenți

Eficien a investi iei	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	29 977 372	23 315 734	13 323 276	-	3 082 076	3 082 076	2 924 673	-	-
Investiția actualizată	-	27 252 156	19 269 202	10 009 975	-	2 105 099	1 913 727	1 650 902	-	-
Profit	(38 063)	(1 619 858)	(3 202 327)	938 712	4 524 209	5 792 114	6 878 980	7 928 309	7 929 425	7 930 541
Uzura	-	-	-	1 072 620	1 072 620	1 118 582	1 164 543	1 207 801	1 207 801	1 207 801
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	(38 063)	(1 619 858)	(3 202 327)	2 011 332	5 596 829	6 910 695	8 043 523	9 136 110	9 137 226	9 138 342
Actualizarea	1,00	1,10	1,21	1,33	1,33	1,46	1,61	1,77	1,95	2,14
Flux actualizat	(38 063)	(1 472 598)	(2 646 551)	1 511 144	4 204 981	4 720 098	4 994 395	5 157 096	4 688 842	4 263 104

Eficien a investi iei	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	7 931 657	7 932 773	7 933 889	7 935 005	7 936 121	7 937 237	7 938 353	7 939 469	7 940 585	7 941 701
Uzura	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flux de trezorerie	9 139 458	9 140 574	9 141 690	9 142 806	9 143 922	9 145 038	9 146 154	9 147 270	9 148 386	9 149 502
Actualizarea	2,36	2,59	2,85	3,14	3,45	3,80	4,18	4,59	5,05	5,56
Flux actualizat	3 876 022	3 524 087	3 204 106	2 913 180	2 648 668	2 408 174	2 189 516	1 990 712	1 809 959	1 645 618

Eficien a investi iei	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalul investit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investiția actualizată	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Profit	7 942 817	7 943 933	7 945 049	7 946 165	7 947 281	7 948 397	7 949 513	7 950 629	7 951 745	7 952 861	7 953 977
Uzura	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 414 709	28 206 908
Flux de trezorerie	9 150 618	9 151 734	9 152 850	9 153 966	9 155 082	9 156 198	9 157 314	9 158 430	9 159 546	38 575 371	37 368 686
Actualizarea	6,12	6,73	7,40	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	1 496 199	1 360 347	1 236 830	1 124 528	1 022 423	929 588	845 183	768 442	698 669	2 674 945	2 355 700

Rata de actualizare	10,0%
NPV	3 904 285
IRR	7,7%
Recuperarea investi iei	29 ani

Profit acumulat 203 861 195,24

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Repartizarea investițiilor									
Autoritățile Publice Locale									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
execu ia drumului interior din asfalt și a parcărilor	m2	10 280	900	9 252 000	9 252 000	-	3 145 680	3 053 160	3 053 160
execu ia re elelor de alimentare cu apă interne	m			302 000	302 000	-	102 680	99 660	99 660
execu ia re elelor de alimentare cu apă externe	m	5	19 600	98 000	98 000	-	98 000	-	-
execu ia re elelor electrice interioare	m			1 100 000	1 100 000	-	374 000	363 000	363 000
execu ia re elelor electrice exterioare	m	310	371	115 000	115 000	-	115 000	-	-
execu ia gazoductului intern	m			800 000	800 000	-	272 000	264 000	264 000
execu ia gazoductului extern	m	310	887	275 000	275 000	-	275 000	-	-
execu ia re elelor de canalizare și a sistemului de evacuare a apelor uzate	m			330 000	330 000	-	112 200	108 900	108 900
extern	m			1 098 000	1 098 000	-	1 098 000	-	-
teren destinat construcțiilor	m2	20 584	23,5	482 713	482 713	482 713			
teren cu construcții nefinisate	m2	12 699	543,1	6 896 969	6 896 969	6 896 969			
teren aferent construcțiilor existente	m2	8 287	23,5	194 339	194 339	194 339			
Total capitolul 1				84 800 673	20 944 021	7 574 021	5 592 560	3 888 720	3 888 720
Total				87 918 073	20 944 021	7 574 021	5 592 560	3 888 720	3 888 720
TVA			20%	16 068 810	2 674 000		1 118 512	777 744	777 744
Mijloace circulante						8 276	-	64 496	
TOTAL GENERAL				103 986 884	23 618 021	7 582 298	6 711 072	4 730 960	4 666 464

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Rezultate financiare	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Vânzări nete		87 699	2 359 554	10 500 246	16 494 510	18 446 919	17 872 102	17 194 002	14 757 268	14 757 372
Privatizarea spațiilor cu construcții nefinisate						2 344 969	2 344 969	2 207 030		
Privatizarea terenului aferent construcțiilor						64 132	64 132	66 075		
Privatizarea terenurilor						159 295	159 295	164 122		
Venituri din impozite pe venit		32 887	173 314	722 245	1 548 744	1 426 759	1 304 780	1 189 994	1 190 179	1 190 031
CAS + CAM			1 060 711	3 833 472	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868
TVA		54 812	1 125 530	5 944 529	9 365 899	8 871 896	8 419 058	7 986 913	7 987 221	7 987 473
2. Costul vânzărilor			416 700	791 605	791 605	733 919	676 233	621 940	621 940	621 940
Cheltuieli de întreținere			30 994	80 745	80 745	69 020	57 295	46 260	46 260	46 260
uzura			385 706	710 861	710 861	664 899	618 938	575 680	575 680	575 680
3. Profit brut		87 699	1 942 854	9 708 641	15 702 905	17 713 000	17 195 869	16 572 062	14 135 328	14 135 432
4. Alte venituri operaționale										
5. Cheltuieli comerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
administrative	6 897	0	22 753	15 052	14 342	11 332	8 368	5 988	5 412	4 837
Cheltuieli de birou	6 897	0	22 753	15 052	14 342	11 332	8 368	5 988	5 412	4 837
7. Alte cheltuieli operaționale										
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	-6 897	87 699	1 920 102	9 693 588	15 688 563	17 701 668	17 187 501	16 566 074	14 129 916	14 130 596
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)										
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)										
11. Rezultatul din activitatea economico- financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	-6 897	87 699	1 920 102	9 693 588	15 688 563	17 701 668	17 187 501	16 566 074	14 129 916	14 130 596
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)										
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	-6 897	87 699	1 920 102	9 693 588	15 688 563	17 701 668	17 187 501	16 566 074	14 129 916	14 130 596
14. Impozitul pe venit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Profit net (pierdere netă) (13-14)	-6 897	87 699	1 920 102	9 693 588	15 688 563	17 701 668	17 187 501	16 566 074	14 129 916	14 130 596

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Rezultate financiare	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1. Vânzări nete	14 757 867	14 758 361	14 758 856	14 759 351	14 759 845	14 760 340	14 760 835	14 761 269	14 761 763	14 762 258	14 762 753	14 763 247
Privatizarea spațiilor cu construcții nefinisate												
Privatizarea terenului aferent construcțiilor												
Privatizarea terenurilor												
Venituri din impozite pe venit	1 190 217	1 190 402	1 190 587	1 190 773	1 190 958	1 191 144	1 191 329	1 191 492	1 191 678	1 191 863	1 192 049	1 192 234
CAS + CAM	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868
TVA	7 987 783	7 988 092	7 988 401	7 988 710	7 989 019	7 989 328	7 989 637	7 989 909	7 990 218	7 990 527	7 990 836	7 991 145
2. Costul vânzărilor	621 940	621 940	621 940	621 940	621 940	621 940	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045
Cheltuieli de întreținere	46 260	46 260	46 260	46 260	46 260	46 260	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962
uzura	575 680	575 680	575 680	575 680	575 680	575 680	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083
3. Profit brut	14 135 927	14 136 421	14 136 916	14 137 411	14 137 905	14 138 400	14 532 790	14 533 224	14 533 719	14 534 213	14 534 708	14 535 203
4. Alte venituri operaționale												
5.Cheltuieli comerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
administrative	4 261	3 685	3 109	2 534	1 958	1 382	3 181	2 970	2 759	2 548	2 337	2 126
Cheltuieli de birou	4 261	3 685	3 109	2 534	1 958	1 382	3 181	2 970	2 759	2 548	2 337	2 126
7.Alte cheltuieli operaționale												
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	14 131 666	14 132 736	14 133 807	14 134 877	14 135 947	14 137 017	14 529 609	14 530 254	14 530 960	14 531 665	14 532 371	14 533 077
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)												
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)												
11.Rezultatul din activitatea economico- financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	14 131 666	14 132 736	14 133 807	14 134 877	14 135 947	14 137 017	14 529 609	14 530 254	14 530 960	14 531 665	14 532 371	14 533 077
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)												
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	14 131 666	14 132 736	14 133 807	14 134 877	14 135 947	14 137 017	14 529 609	14 530 254	14 530 960	14 531 665	14 532 371	14 533 077
14.Impozitul pe venit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	14 131 666	14 132 736	14 133 807	14 134 877	14 135 947	14 137 017	14 529 609	14 530 254	14 530 960	14 531 665	14 532 371	14 533 077

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Rezultate financiare	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Vânzări nete	14 763 742	14 764 237	14 764 731	14 764 480	14 764 977	14 765 473	14 765 969	14 766 466	14 766 962
Privatizarea spațiilor cu construcții nefinisate									
Privatizarea terenului aferent construcțiilor									
Privatizarea terenurilor									
Venituri din impozite pe venit	1 192 420	1 192 605	1 192 791	1 192 323	1 192 509	1 192 695	1 192 881	1 193 067	1 193 253
CAS + CAM	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868	5 579 868
TVA	7 991 454	7 991 764	7 992 073	7 992 290	7 992 600	7 992 910	7 993 221	7 993 531	7 993 841
2. Costul vânzărilor	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045	228 045
Cheltuieli de întreținere	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962	16 962
uzura	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083	211 083
3. Profit brut	14 535 697	14 536 192	14 536 687	14 536 436	14 536 932	14 537 428	14 537 925	14 538 421	14 538 917
4. Alte venituri operaționale									
5.Cheltuieli comerciale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
administrative	1 915	1 704	1 493	1 282	1 070	859	648	437	226
Cheltuieli de birou	1 915	1 704	1 493	1 282	1 070	859	648	437	226
7.Alte cheltuieli operaționale									
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	14 533 782	14 534 488	14 535 194	14 535 154	14 535 861	14 536 569	14 537 276	14 537 984	14 538 691
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)									
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)									
11.Rezultatul din activitatea economico- financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	14 533 782	14 534 488	14 535 194	14 535 154	14 535 861	14 536 569	14 537 276	14 537 984	14 538 691
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)									
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	14 533 782	14 534 488	14 535 194	14 535 154	14 535 861	14 536 569	14 537 276	14 537 984	14 538 691
14.Impozitul pe venit	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	14 533 782	14 534 488	14 535 194	14 535 154	14 535 861	14 536 569	14 537 276	14 537 984	14 538 691

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Fluxul de numerar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Activitatea operațională										
Intrări						2 568 397	2 568 397	2 437 228		
TVA						513 679	513 679	487 446		
Plata furnizorilor	6 897		53 747	95 797	95 086	80 352	65 663	52 248	51 672	51 097
TVA	1 379		10 749	19 159	19 017	16 070	13 133	10 450	10 334	10 219
Salarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite										
Plata TVA						497 609	500 547	476 996		
Plata impozitului pe venit										
Rezultate din activitatea operațională	- 8 276		- 64 496	- 114 957	- 114 104	2 488 045	2 502 734	2 384 980	- 62 007	- 61 316
Activitatea investițională										
Incasări										
Plata privind mijloace fixe	6 896 969	3 145 680	3 053 160	3 053 160	-	(2 344 969)	(2 344 969)	(2 207 030)	-	-
Rezultate din activitatea operațională	-6 896 969	-3 145 680	-3 053 160	-3 053 160		2 344 969	2 344 969	2 207 030		
Activitatea financiară										
Încasarea împrumuturilor	6 896 969	3 145 680	3 053 160	3 053 160						
Plata împrumuturilor										
Rezultate din activitatea operațională	6 896 969	3 145 680	3 053 160	3 053 160						
Fluxul net	-8 276	0	-64 496	-114 957	-114 104	4 833 015	4 847 703	4 592 010	-62 007	-61 316
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului		-8 276	-8 276	-72 773	-187 729	-301 833	4 531 181	9 378 885	13 970 895	13 908 888
Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul anului	-8 276	-8 276	-72 773	-187 729	-301 833	4 531 181	9 378 885	13 970 895	13 908 888	13 847 572

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Fluxul de numerar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Activitatea operațională												
Intrări												
TVA												
Plata furnizorilor	50 521	49 945	49 369	48 794	48 218	47 642	20 143	19 932	19 721	19 510	19 299	19 088
TVA	10 104	9 989	9 874	9 759	9 644	9 528	4 029	3 986	3 944	3 902	3 860	3 818
Salarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite												
Plata TVA												
Plata impozitului pe venit												
Rezultate din activitatea operațională	- 60 625	- 59 934	- 59 243	- 58 553	- 57 862	- 57 171	- 24 172	- 23 919	- 23 665	- 23 412	- 23 159	- 22 905
Activitatea investițională												
Incasări												
Plata privind mijloace fixe	-	-	-	-	-	-	2 775 600	-	-	-	-	-
Rezultate din activitatea operațională							-2 775 600					
Activitatea financiară												
Încasarea împrumuturilor												
Plata împrumuturilor												
Rezultate din activitatea operațională												
Fluxul net	-60 625	-59 934	-59 243	-58 553	-57 862	-57 171	-2 799 772	-23 919	-23 665	-23 412	-23 159	-22 905
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	13 847 572	13 786 947	13 727 013	13 667 770	13 609 217	13 551 355	13 494 184	10 694 412	10 670 494	10 646 828	10 623 416	10 600 257
Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul anului	13 786 947	13 727 013	13 667 770	13 609 217	13 551 355	13 494 184	10 694 412	10 670 494	10 646 828	10 623 416	10 600 257	10 577 352

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Autoritățile Publice Locale

Fluxul de numerar	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Activitatea opera ională									
Intrări									
TVA									
Plata furnizorilor	18 877	18 666	18 455	18 244	18 032	17 821	17 610	17 399	17 188
TVA	3 775	3 733	3 691	3 649	3 606	3 564	3 522	3 480	3 438
Salarii	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impozite									
Plata TVA									
Plata impozitului pe venit									
Rezultate din activitatea opera ională	- 22 652	- 22 399	- 22 146	- 21 892	- 21 639	- 21 386	- 21 132	- 20 879	- 20 626
Activitatea investi ională									
Incasări									
Plata privind mijloace fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezultate din activitatea opera ională									
Activitatea financiară									
Încasarea împrumuturilor									
Plata împrumuturilor									
Rezultate din activitatea opera ională									
Fluxul net	-22 652	-22 399	-22 146	-21 892	-21 639	-21 386	-21 132	-20 879	-20 626
Soldul mijloacelor bănești la începutul an	10 577 352	10 554 700	10 532 301	10 510 155	10 488 263	10 466 624	10 445 238	10 424 106	10 403 227
Soldul mijloacelor bănești la sfîrșitul anul	10 554 700	10 532 301	10 510 155	10 488 263	10 466 624	10 445 238	10 424 106	10 403 227	10 382 601

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției
Scenariul nr. 3
Opțiunea II
Autoritățile Publice Locale

Anexa 29. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției
Scenariul nr. 3
Opțiunea II
Autoritățile Publice Locale

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Repartizarea investițiilor									
Întreprinderea Administratoare									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
pregatirea teritoriului- curatarea de buruieni, arbusti, evacuarea gunoiului și trasarea cotelor de delimitare execuția clădirii administrative cu sala de conferințe, hotel și cantină	ha	5,8	36 207	210 000	210 000	-	94 500	73 500	42 000
amenajarea teritoriului spații verzi	m2	1 692	4 437	7 505 000	7 505 000	-	7 505 000	-	-
	m	6 401	85	543 000	543 000	-	244 350	190 050	108 600
	buc	0	0	85 000	85 000	-	38 250	29 750	17 000
Total capitolul 1				84 800 673	8 343 000	-	7 882 100	293 300	167 600
Alte cheltuieli				635 000	635 000	-	285 750	222 250	127 000
Total capitolul 2				635 000	635 000	-	285 750	222 250	127 000
Lucrări de proiectare				1 800 000	1 800 000	-	900 000	900 000	-
Expertiză				500 000	500 000	-	250 000	250 000	-
Total capitolul 3				2 300 000	2 300 000	-	1 150 000	1 150 000	-
Tehnica de calcul		12	9500	114 000	114 000	-	-	114 000	-
Mobilier		12	5700	68 400	68 400	-	-	68 400	-
Total capitolul 4				182 400	182 400	-	-	182 400	-
Total				87 918 073	11 460 400	-	9 317 850	1 847 950	294 600
TVA			20%	16 068 810	2 292 080	-	1 863 570	369 590	58 920
Mijloace circulante	-	-	-	-	-	-	1 401 231	3 661 888	-
TOTAL GENERAL	0	0	0	103 986 884	13 752 480	-	12 582 651	5 879 428	353 520

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Rezultate financiare	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Vânzări nete		1 441 750	4 892 987	8 842 484	11 655 605	9 197 649	6 945 467	4 795 896	4 795 896	4 795 896
Chiria spatii de productie			399 384	1 888 849	2 819 178	1 860 657	902 137			
Chiria spa ii administrative			17 385	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724
Chiria teren pentru constructii			246 184	485 127	724 069	485 127	246 184			
Chiria teren Productie, depozitare nefinisat			399 384	1 888 849	2 819 178	1 860 657	902 137			
Chiria teren Teren aferent construcțiilor existente			99 113	195 311	291 509	195 311	99 113			
Taxa administrativă			636 029	1 253 351	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673
Taxa de înregistrare a reziden ilor			212 010	205 774	205 774					
Venituri alimentare publică		1 277 500	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000
Venituri serviciilor de cazare		164 250	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500
2. Costul vânzărilor		1 015 442	2 658 014	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200
Salarii			627 130	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316
Costuri directe		1 015 442	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884
Cheltuieli de între inere uzura										
3. Profit brut		426 308	2 234 973	5 795 284	8 608 404	6 150 448	3 898 267	1 748 696	1 748 696	1 748 696
4. Alte venituri operaționale										
5.Cheltuieli comerciale	0	0	41 667	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
6. Cheltuieli generale și administrative	0	152 250	749 025	1 110 839	1 110 896	1 110 281	1 109 667	1 109 065	1 108 790	1 111 291
Salarii	0	0	185 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000
Cheltuieli de birou	0	152 250	263 811	366 624	366 681	366 067	365 452	364 850	364 575	364 468
Cheltuieli de între inere a m.f.	0	0	38 437	38 437	38 437	38 437	38 437	38 437	38 437	38 551
uzura	0	0	261 778	261 778	261 778	261 778	261 778	261 778	261 778	264 272
7.Alte cheltuieli operaționale										
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	0	274 058	1 444 281	4 584 445	7 397 508	4 940 167	2 688 600	539 631	539 906	537 405
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)										
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)										
11.Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	0	274 058	1 444 281	4 584 445	7 397 508	4 940 167	2 688 600	539 631	539 906	537 405
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)										
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	0	274 058	1 444 281	4 584 445	7 397 508	4 940 167	2 688 600	539 631	539 906	537 405
14.Impozitul pe venit	0	32 887	173 314	550 133	887 701	592 820	322 632	64 756	64 789	64 489
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	0	241 171	1 270 967	4 034 312	6 509 807	4 347 347	2 365 968	474 875	475 117	472 917

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Rezultate financiare	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1. Vânzări nete	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896
Chiria spații de producere												
Chiria spații administrative	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724
Chiria teren pentru construcții												
Chiria teren Producere, depozitare nefinisat												
Chiria teren Teren aferent construcțiilor existente												
Taxa administrativă	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673
Taxa de înregistrare a rezidenților												
Venituri alimentație publică	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000
Venituri serviciilor de cazare	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500
2. Costul vânzărilor	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200
Salarii	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316
Costuri directe	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884
Cheltuieli de întreținere uzura												
3. Profit brut	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696
4. Alte venituri operaționale												
5. Cheltuieli comerciale	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
6. Cheltuieli generale și administrative	1 111 013	1 110 736	1 110 458	1 110 181	1 109 903	1 109 626	1 109 348	1 109 259	1 108 982	1 108 704	1 108 427	1 108 149
Salarii	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000
Cheltuieli de birou	364 191	363 913	363 636	363 358	363 081	362 803	362 526	362 437	362 159	361 882	361 604	361 327
Cheltuieli de întreținere a m.f.	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551	38 551
uzura	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272	264 272
7. Alte cheltuieli operaționale												
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	537 683	537 960	538 238	538 515	538 793	539 070	539 348	539 437	539 714	539 992	540 269	540 547
9. Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)												
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)												
11. Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	537 683	537 960	538 238	538 515	538 793	539 070	539 348	539 437	539 714	539 992	540 269	540 547
12. Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)												
13. Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	537 683	537 960	538 238	538 515	538 793	539 070	539 348	539 437	539 714	539 992	540 269	540 547
14. Impozitul pe venit	64 522	64 555	64 589	64 622	64 655	64 688	64 722	64 732	64 766	64 799	64 832	64 866
15. Profit net (pierdere netă) (13-14)	473 161	473 405	473 649	473 893	474 138	474 382	474 626	474 704	474 948	475 193	475 437	475 681

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Rezultate financiare	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Vânzări nete	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896
Chiria spatii de productie									
Chiria spa ii administrative	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724
Chiria teren pentru constructii									
Chiria teren Productie, depozitare nefinisat									
Chiria teren Teren aferent construcțiilor existente									
Taxa administrativă	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673
Taxa de înregistrare a reziden ilor									
Venituri alimentare publică	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000	2 555 000
Venituri serviciilor de cazare	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500	328 500
2. Costul vânzărilor	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200	3 047 200
Salarii	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316	1 016 316
Costuri directe	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884	2 030 884
Cheltuieli de între inere uzura									
3. Profit brut	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696	1 748 696
4. Alte venituri operaționale									
5.Cheltuieli comerciale	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
6. Cheltuieli generale și administrative	1 107 872	1 107 594	1 107 317	1 112 486	1 112 203	1 111 921	1 111 638	1 111 355	1 111 073
Salarii	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000	444 000
Cheltuieli de birou	361 049	360 772	360 494	360 448	360 165	359 883	359 600	359 317	359 034
Cheltuieli de între inere a m.f.	38 551	38 551	38 551	38 779	38 779	38 779	38 779	38 779	38 779
uzura	264 272	264 272	264 272	269 259	269 259	269 259	269 259	269 259	269 259
7.Alte cheltuieli operaționale									
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	540 824	541 102	541 379	536 210	536 493	536 775	537 058	537 341	537 623
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)									
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)									
11.Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	540 824	541 102	541 379	536 210	536 493	536 775	537 058	537 341	537 623
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)									
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	540 824	541 102	541 379	536 210	536 493	536 775	537 058	537 341	537 623
14.Impozitul pe venit	64 899	64 932	64 965	64 345	64 379	64 413	64 447	64 481	64 515
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	475 925	476 169	476 414	471 865	472 113	472 362	472 611	472 860	473 109

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Fluxul de numerar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Activitatea opera ională										
Intrări		1 441 750	4 892 987	8 842 484	11 655 605	9 197 649	6 945 467	4 795 896	4 795 896	4 795 896
TVA		288 350	978 597	1 768 497	2 331 121	1 839 530	1 389 093	959 179	959 179	959 179
Plata furnizorilor		1 167 692	2 374 798	2 535 945	2 536 002	2 535 388	2 534 773	2 534 171	2 533 896	2 533 903
TVA		233 538	474 960	507 189	507 200	507 078	506 955	506 834	506 779	506 781
Salarii	0	0	812 130	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316
Impozite										
Plata TVA		54 812	503 638	1 261 308	1 823 920	1 332 452	882 139	452 345	452 400	452 399
Plata impozitului pe venit		32 887	173 314	550 133	887 701	592 820	322 632	64 756	64 789	64 489
Rezultate din activitatea opera ională		241 171	1 532 745	4 296 090	6 771 585	4 609 125	2 627 745	736 653	736 895	737 188
Activitatea investi ională										
Incasări										
Plata privind mijloace fixe	-	7 505 000	182 400							182 400
Rezultate din activitatea opera ională		-7 505 000	- 182 400							- 182 400
Activitatea financiară										
Încasarea împrumuturilor	-	7 505 000	182 400	-						
Plata împrumuturilor										
Rezultate din activitatea opera ională		7 505 000	182 400							
Fluxul net	0	241 171	1 532 745	4 296 090	6 771 585	4 609 125	2 627 745	736 653	736 895	554 788
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	0	0	241 171	1 773 916	6 070 005	12 841 591	17 450 715	20 078 461	20 815 114	21 552 009
Soldul mijloacelor bănești la sfîrșitul anului	0	241 171	1 773 916	6 070 005	12 841 591	17 450 715	20 078 461	20 815 114	21 552 009	22 106 797

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Fluxul de numerar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Activitatea opera ională												
Intrări	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896
TVA	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179
Plata furnizorilor	2 533 626	2 533 348	2 533 071	2 532 793	2 532 516	2 532 238	2 531 961	2 531 872	2 531 595	2 531 317	2 531 040	2 530 762
TVA	506 725	506 670	506 614	506 559	506 503	506 448	506 392	506 374	506 319	506 263	506 208	506 152
Salarii	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316
Impozite												
Plata TVA	452 454	452 510	452 565	452 621	452 676	452 732	452 787	452 805	452 860	452 916	452 971	453 027
Plata impozitului pe venit	64 522	64 555	64 589	64 622	64 655	64 688	64 722	64 732	64 766	64 799	64 832	64 866
Rezultate din activitatea opera ională	737 432	737 677	737 921	738 165	738 409	738 653	738 897	738 976	739 220	739 464	739 708	739 953
Activitatea investi ională												
Incasări												
Plata privind mijloace fixe								182 400				
Rezultate din activitatea opera ională								- 182 400				
Activitatea financiară												
Încasarea împrumuturilor												
Plata împrumuturilor												
Rezultate din activitatea opera ională												
Fluxul net	737 432	737 677	737 921	738 165	738 409	738 653	738 897	556 576	739 220	739 464	739 708	739 953
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	22 106 797	22 844 230	23 581 906	24 319 827	25 057 992	25 796 401	26 535 054	27 273 952	27 830 528	28 569 747	29 309 212	30 048 920
Soldul mijloacelor bănești la sfîrșitul anului	22 844 230	23 581 906	24 319 827	25 057 992	25 796 401	26 535 054	27 273 952	27 830 528	28 569 747	29 309 212	30 048 920	30 788 872

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției

Scenariul nr. 3

Opțiunea II

Întreprinderea Administratoare

Fluxul de numerar	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Activitatea opera ională									
Intrări	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896	4 795 896
TVA	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179	959 179
Plata furnizorilor	2 530 485	2 530 207	2 529 930	2 530 111	2 529 829	2 529 546	2 529 263	2 528 980	2 528 698
TVA	506 097	506 041	505 986	506 022	505 966	505 909	505 853	505 796	505 740
Salarii	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316	1 460 316
Impozite									
Plata TVA	453 082	453 138	453 193	453 157	453 214	453 270	453 327	453 383	453 440
Plata impozitului pe venit	64 899	64 932	64 965	64 345	64 379	64 413	64 447	64 481	64 515
Rezultate din activitatea opera ională	740 197	740 441	740 685	741 124	741 372	741 621	741 870	742 119	742 368
Activitatea investi ională									
Incasări									
Plata privind mijloace fixe				182 400					
Rezultate din activitatea opera ională				- 182 400					
Activitatea financiară									
Încasarea împrumuturilor									
Plata împrumuturilor									
Rezultate din activitatea opera ională									
Fluxul net	740 197	740 441	740 685	558 724	741 372	741 621	741 870	742 119	742 368
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	30 788 872	31 529 069	32 269 510	33 010 195	33 568 919	34 310 291	35 051 913	35 793 783	36 535 901
Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul anului	31 529 069	32 269 510	33 010 195	33 568 919	34 310 291	35 051 913	35 793 783	36 535 901	37 278 269

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției
Scenariul nr. 3
Opțiunea II
Întreprinderea Administratoare

Întreprinderea Administratoare

[illegible]

Anexa 31. Rezultate Financiare și Eficiența Investiției
Scenariul nr. 3
Opțiunea II
Întreprinderea Administratoare

Repartizarea investițiilor									
Întreprinderi Rezidente									
Denumirea lucrărilor/investiției	Unitatea de măsură	Cantitatea	Costul unitar	Total, lei	Total investit inițial, lei	2014	2015	2016	2017
lucrări de demolare a construcțiilor cu grad înalt de uzură	m2	815,3	967	788 126	788 126	-	354 657	275 844	157 625
executia halelor de productie	m2	12 699	4 309	54 725 526	54 725 526	-	24 626 487	19 153 934	10 945 105
Total capitolul 1				84 800 673	55 513 652	-	24 981 143	19 429 778	11 102 730
Total				87 918 073	55 513 652	-	24 981 143	19 429 778	11 102 730
TVA			20%	16 068 810	11 102 730	-	4 996 229	3 885 956	2 220 546
Mijloace circulante	-	-	-				1 943 829	30 824 706	
TOTAL GENERAL	0	0	0	103 986 884	66 616 382	-	29 977 372	23 315 734	13 323 276

Rezultate financiare	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Vânzări nete			25 253 998	99 948 921	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
Venit din vânzări			25 253 998	99 948 921	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
2. Costul vânzărilor		1 441 750	26 337 655	94 429 770	138 672 069	137 230 319	135 994 344	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204
Salarii			4 082 900	16 165 642	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485
Costuri directe			17 677 798	69 964 245	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909
Cheltuieli de între inere				273 628	273 628	285 352	297 077	308 112	308 112	308 112	308 112
Chiria spa ii administrative			20 862	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724
Taxa administrativă			636 029	1 253 351	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673
Taxa de înregistrare a reziden ilor			212 010	205 774	205 774						
Cheltuieli Cantina și Hotel uzura		1 441 750	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500
				1 072 620	1 072 620	1 118 582	1 164 543	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801
3. Profit brut		-1 441 750	-1 083 657	5 519 151	10 362 088	11 803 837	13 039 812	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953
4. Alte venituri operaționale											
5.Cheltuieli comerciale	0	0	50 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
administrative	38 063	178 108	1 701 600	3 984 891	4 753 399	4 754 347	4 755 247	4 755 969	4 754 701	4 753 433	4 752 164
Salarii	0	0	168 362	673 448	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172
Cheltuieli de birou	38 063	178 108	1 533 238	3 311 443	3 743 227	3 744 175	3 745 075	3 745 797	3 744 529	3 743 260	3 741 992
Cheltuieli de între inere a m.f.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
uzura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.Alte cheltuieli operaționale											
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	-38 063	-1 619 858	-2 835 257	1 434 260	5 508 688	6 949 489	8 184 565	9 376 984	9 378 252	9 379 520	9 380 788
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)											
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)											
11.Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	-38 063	-1 619 858	-2 835 257	1 434 260	5 508 688	6 949 489	8 184 565	9 376 984	9 378 252	9 379 520	9 380 788
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)											
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	-38 063	-1 619 858	-2 835 257	1 434 260	5 508 688	6 949 489	8 184 565	9 376 984	9 378 252	9 379 520	9 380 788
14.Impozitul pe venit	0	0	0	172 111	661 043	833 939	982 148	1 125 238	1 125 390	1 125 542	1 125 695
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	-38 063	-1 619 858	-2 835 257	1 262 149	4 847 646	6 115 551	7 202 417	8 251 746	8 252 862	8 253 978	8 255 094

Rezultate financiare	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
1. Vânzări nete	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
Venit din vânzări	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
2. Costul vânzărilor	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204
Salarii	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485
Costuri directe	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909
Cheltuieli de între inere	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112
Chiria spa ii administrative	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724
Taxa administrativă	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673
Taxa de înregistrare a reziden ilor												
Cheltuieli Cantina și Hotel	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500	2 883 500
uzura	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801
3. Profit brut	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953
4. Alte venituri operaționale												
5.Cheltuieli comerciale	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
administrative	4 750 896	4 749 628	4 748 360	4 747 092	4 745 823	4 744 555	4 743 287	4 742 019	4 740 751	4 739 482	4 738 214	4 736 946
Salarii	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172
Cheltuieli de birou	3 740 724	3 739 456	3 738 188	3 736 919	3 735 651	3 734 383	3 733 115	3 731 847	3 730 578	3 729 310	3 728 042	3 726 774
Cheltuieli de între inere a m.f.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
uzura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7.Alte cheltuieli operaționale												
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	9 382 056	9 383 325	9 384 593	9 385 861	9 387 129	9 388 397	9 389 666	9 390 934	9 392 202	9 393 470	9 394 738	9 396 007
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)												
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)												
11.Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	9 382 056	9 383 325	9 384 593	9 385 861	9 387 129	9 388 397	9 389 666	9 390 934	9 392 202	9 393 470	9 394 738	9 396 007
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)												
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	9 382 056	9 383 325	9 384 593	9 385 861	9 387 129	9 388 397	9 389 666	9 390 934	9 392 202	9 393 470	9 394 738	9 396 007
14.Impozitul pe venit	1 125 847	1 125 999	1 126 151	1 126 303	1 126 456	1 126 608	1 126 760	1 126 912	1 127 064	1 127 216	1 127 369	1 127 521
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	8 256 210	8 257 326	8 258 442	8 259 558	8 260 674	8 261 790	8 262 906	8 264 022	8 265 138	8 266 254	8 267 370	8 268 486

Rezultate financiare	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
1. Vânzări nete	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
Venit din vânzări	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
2. Costul vânzărilor	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204	134 801 204
Salarii	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485	24 165 485
Costuri directe	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909	104 323 909
Cheltuieli de între inere	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112	308 112
Chiria spa ii administrative	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724	41 724
Taxa administrativă	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673	1 870 673
Taxa de înregistrare a reziden ilor								
Cheltuieli Cantina și Hotel uzura	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801	2 883 500 1 207 801
3. Profit brut	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953	14 232 953
4. Alte venituri operaționale								
5.Cheltuieli comerciale	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
administrative	4 735 678	4 734 410	4 733 142	4 731 873	4 730 605	4 729 337	4 728 069	4 726 801
Salarii	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172	1 010 172
Cheltuieli de birou	3 725 506	3 724 237	3 722 969	3 721 701	3 720 433	3 719 165	3 717 897	3 716 628
Cheltuieli de între inere a m.f.	0	0	0	0	0	0	0	0
uzura	0	0	0	0	0	0	0	0
7.Alte cheltuieli operaționale								
8. Rezultatul din activitatea operațională: profit (pierdere) (3+4-5-6-7)	9 397 275	9 398 543	9 399 811	9 401 079	9 402 348	9 403 616	9 404 884	9 406 152
9.Rezultatul din activitatea de investiții: profit (pierdere) (621-721)								
10. Rezultatul din activitatea financiară: profit (pierdere) (622-722)								
11.Rezultatul din activitatea economico-financiară: profit (pierdere) (8+9+10)	9 397 275	9 398 543	9 399 811	9 401 079	9 402 348	9 403 616	9 404 884	9 406 152
12.Rezultatul excepțional: profit (pierdere) (623-723)								
13.Profit (pierdere) până la impozitare (11+12)	9 397 275	9 398 543	9 399 811	9 401 079	9 402 348	9 403 616	9 404 884	9 406 152
14.Impozitul pe venit	1 127 673	1 127 825	1 127 977	1 128 130	1 128 282	1 128 434	1 128 586	1 128 738
15.Profit net (pierdere netă) (13-14)	8 269 602	8 270 718	8 271 834	8 272 950	8 274 066	8 275 182	8 276 298	8 277 414

Fluxul de numerar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Activitatea operațională											
Intrări			25 253 998	99 948 921	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
TVA			5 050 800	19 989 784	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831
Plata furnizorilor	38 063	1 619 858	22 144 537	76 532 815	111 324 264	111 336 937	111 349 562	111 361 319	111 360 050	111 358 782	111 357 514
TVA	7 613	323 972	4 428 907	15 306 563	22 264 853	22 267 387	22 269 912	22 272 264	22 272 010	22 271 756	22 271 503
Salarii	0	0	4 251 262	16 839 090	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657
Impozite											
Plata TVA			621 892	4 683 221	7 541 978	7 539 444	7 536 919	7 534 568	7 534 821	7 535 075	7 535 328
Plata impozitului pe venit				172 111	661 043	833 939	982 148	1 125 238	1 125 390	1 125 542	1 125 695
Rezultate din activitatea operațională	- 45 675	-1 943 829	-1 141 801	6 404 904	11 873 193	11 687 624	11 526 790	11 371 943	11 373 059	11 374 175	11 375 291
Activitatea investițională											
Incasări											
Plata privind mijloace fixe	-	24 626 487	19 153 934	10 945 105	-	2 344 969	2 344 969	2 207 030	-	-	-
Rezultate din activitatea operațională		-24 626 487	-19 153 934	-10 945 105		-2 344 969	-2 344 969	-2 207 030			
Activitatea financiară											
Încasarea împrumuturilor	-	24 626 487	19 153 934	10 945 105							
Plata împrumuturilor											
Rezultate din activitatea operațională		24 626 487	19 153 934	10 945 105							
Fluxul net	-45 675	-1 943 829	-1 141 801	6 404 904	11 873 193	9 342 654	9 181 820	9 164 913	11 373 059	11 374 175	11 375 291
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului		-45 675	-1 989 504	-3 131 305	3 273 600	15 146 792	24 489 447	33 671 267	42 836 180	54 209 238	65 583 413
Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul an	-45 675	-1 989 504	-3 131 305	3 273 600	15 146 792	24 489 447	33 671 267	42 836 180	54 209 238	65 583 413	76 958 704

Fluxul de numerar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Activitatea operațională												
Intrări	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
TVA	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831
Plata furnizorilor	111 356 246	111 354 978	111 353 709	111 352 441	111 351 173	111 349 905	111 348 637	111 347 369	111 346 100	111 344 832	111 343 564	111 342 296
TVA	22 271 249	22 270 996	22 270 742	22 270 488	22 270 235	22 269 981	22 269 727	22 269 474	22 269 220	22 268 966	22 268 713	22 268 459
Salarii	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657
Impozite												
Plata TVA	7 535 582	7 535 836	7 536 089	7 536 343	7 536 597	7 536 850	7 537 104	7 537 358	7 537 611	7 537 865	7 538 118	7 538 372
Plata impozitului pe venit	1 125 847	1 125 999	1 126 151	1 126 303	1 126 456	1 126 608	1 126 760	1 126 912	1 127 064	1 127 216	1 127 369	1 127 521
Rezultate din activitatea operațională	11 376 407	11 377 523	11 378 639	11 379 755	11 380 871	11 381 987	11 383 103	11 384 219	11 385 335	11 386 451	11 387 567	11 388 683
Activitatea investițională												
Incasări												
Plata privind mijloace fixe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezultate din activitatea operațională												
Activitatea financiară												
Încasarea împrumuturilor												
Plata împrumuturilor												
Rezultate din activitatea operațională												
Fluxul net	11 376 407	11 377 523	11 378 639	11 379 755	11 380 871	11 381 987	11 383 103	11 384 219	11 385 335	11 386 451	11 387 567	11 388 683
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	76 958 704	88 335 111	99 712 634	111 091 272	122 471 027	133 851 898	145 233 885	156 616 988	168 001 207	179 386 541	190 772 992	202 160 559
Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul anului	88 335 111	99 712 634	111 091 272	122 471 027	133 851 898	145 233 885	156 616 988	168 001 207	179 386 541	190 772 992	202 160 559	213 549 242

Fluxul de numerar	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Activitatea operațională								
Intrări	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156	149 034 156
TVA	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831	29 806 831
Plata furnizorilor	111 341 028	111 339 759	111 338 491	111 337 223	111 335 955	111 334 687	111 333 418	111 332 150
TVA	22 268 206	22 267 952	22 267 698	22 267 445	22 267 191	22 266 937	22 266 684	22 266 430
Salarii	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657	25 175 657
Impozite								
Plata TVA	7 538 626	7 538 879	7 539 133	7 539 387	7 539 640	7 539 894	7 540 148	7 540 401
Plata impozitului pe venit	1 127 673	1 127 825	1 127 977	1 128 130	1 128 282	1 128 434	1 128 586	1 128 738
Rezultate din activitatea operațională	11 389 799	11 390 915	11 392 031	11 393 147	11 394 263	11 395 379	11 396 495	11 397 611
Activitatea investițională								
Incasări								
Plata privind mijloace fixe	-	-	-	-	-	-	-	-
Rezultate din activitatea operațională								
Activitatea financiară								
Încasarea împrumuturilor								
Plata împrumuturilor								
Rezultate din activitatea operațională								
Fluxul net	11 389 799	11 390 915	11 392 031	11 393 147	11 394 263	11 395 379	11 396 495	11 397 611
Soldul mijloacelor bănești la începutul anului	213 549 242	224 939 041	236 329 956	247 721 987	259 115 134	270 509 396	281 904 775	293 301 270
Soldul mijloacelor bănești la sfârșitul anului	224 939 041	236 329 956	247 721 987	259 115 134	270 509 396	281 904 775	293 301 270	304 698 881

[illegible]

[illegible]

Eficien a investi iei	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Capitalul investit	0	0	0	0	0	0	0	0
Investiția actualizată	0	0	0	0	0	0	0	0
Profit	8 269 602	8 270 718	8 271 834	8 272 950	8 274 066	8 275 182	8 276 298	8 277 414
Uzura	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801	1 207 801
Valoarea rămasă a mijloacelor fixe							29 414 709	28 206 908
Flux de trezorerie	9 477 403	9 478 519	9 479 635	9 480 751	9 481 867	9 482 983	38 898 808	37 692 123
Actualizarea	8,14	8,95	9,85	10,83	11,92	13,11	14,42	15,86
Flux actualizat	1 164 261	1 058 544	962 426	875 035	795 580	723 340	2 697 374	2 376 089
Rata de actualizare								
NPV								
IRR								
Recuperarea investi iei								
Profit acumulat								

Anexa 36. Plan operațional Cantină

Servicii cazare Hotel

Ipoteze	
Personal	
Administrator	1 pers.
Salariu lunar	3 000 lei/lună
Recepționeri	2 pers.
Salariu lunar	2 500 lei/lună
Cameriste	1 pers.
Salariu lunar	2 000 lei/lună
Cheltuieli	
Consumul energie electrica, pentru o cameră/ zi	5,0 kw/zi
Consumul gaz natural pentru o cameră/ zi	3,0 m3/zi
Consumul apa si canalizare pentru o cameră/ zi	1,0 m3/zi
Hotel	
Numărul de camere	15
Prețul de cazare pentru 1 zi	200
Tarife servicii	
Energie electrică	1,9 lei
Apă și canalizare	42,5 lei/m3
Gaz natural	5,835 lei/m3

Venituri din prestarea serviciilor de Hoteliere	UN.m	luna 1	luna 2	luna 3	luna 4	luna 5	luna 6	luna 7	luna 8	luna 9	luna 10	luna 11	luna 12	TOTAL Anul I
	zile	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Gradul de ocupare a spatiului de cazare	%/lunar	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Servicii de sejur	MDL	27 900	25 200	27 900	27 000	27 900	27 000	27 900	27 900	27 000	27 900	27 000	27 900	328 500
TOTAL VENITURI	MDL	27 900	25 200	27 900	27 000	27 900	27 000	27 900	27 900	27 000	27 900	27 000	27 900	328 500

Cheltuieli din prestarea serviciilor Hoteliere	UN.m	luna 1	luna 2	luna 3	luna 4	luna 5	luna 6	luna 7	luna 8	luna 9	luna 10	luna 11	luna 12	TOTAL Anul I
Cheltuieli de salarizare	MDL	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Alimentatia	MDL	2 790	168	186	180	186	180	186	186	180	186	180	186	4 794
Energie electrică	MDL	1 311	1 184	1 311	1 269	1 311	1 269	1 311	1 311	1 269	1 311	1 269	1 311	15 440
Apă și canalizare	MDL	5 929	5 355	5 929	5 738	5 929	5 738	5 929	5 929	5 738	5 929	5 738	5 929	69 806
Gaz natural	MDL	2 442	2 206	2 442	2 363	2 442	2 363	2 442	2 442	2 363	2 442	2 363	2 442	28 752
Alte cheltuieli	MDL	2 247	1 891	1 987	1 955	1 987	1 955	1 987	1 987	1 955	1 987	1 955	1 987	23 879
TOTAL CHELTUIELI		24 719	20 804	21 855	21 505	21 855	21 505	21 855	21 855	21 505	21 855	21 505	21 855	262 671

PROFIT BRUT	3 181	4 396	6 045	5 495	6 045	5 495	6 045	6 045	6 045	5 495	6 045	5 495	6 045	65 829
-------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

Anexa 36. Plan operațional Cantină

Ipoteze generale	
Cantină	
Venituri de la un vizitator	50 lei/zi
Capacitatea de primire	200 pers./zi
Personal	
Chelneri	2 pers.
Salariu mediu	2 500 lei/lună
Deridicătoare	1 pers.
Salariu mediu	2 000 lei/lună
Numărul de bucătari	2 pers.
Salariu bucătar	3 000 lei/lună
Cheltuieli	
Apă și canalizare patiserie/zi	15 m3/zi
Gaz natural	100,0 m3/zi
Combustibil	25 000 lei/sezon
Energie electrică	50 kWh/zi

Venituri din prestarea serviciilor de Patiserie	UN.m	luna 1	luna 2	luna 3	luna 4	luna 5	luna 6	luna 7	luna 8	luna 9	luna 10	luna 11	luna 12	TOTAL Anul I
Gradul de ocupare a spatiului	%/lunar	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	-
Numărul de zile lucrate lunar	zile/lună	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31	365
Total încasări	MDL	217 000	196 000	217 000	210 000	217 000	210 000	217 000	217 000	210 000	217 000	210 000	217 000	2 555 000
TOTAL VENITURI	MDL	217 000	196 000	217 000	210 000	217 000	210 000	217 000	217 000	210 000	217 000	210 000	217 000	2 555 000

Cheltuieli din prestarea serviciilor de patiserie	UN.m	luna 1	luna 2	luna 3	luna 4	luna 5	luna 6	luna 7	luna 8	luna 9	luna 10	luna 11	luna 12	TOTAL Anul I
Cheltuieli de salarizare	MDL	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	156 000
Produse alimentare	MDL	108 500	98 000	108 500	105 000	108 500	105 000	108 500	108 500	105 000	108 500	105 000	108 500	1 277 500
Energie electrică	MDL	2 040	1 842	2 040	1 974	2 040	1 974	2 040	2 040	1 974	2 040	1 974	2 040	24 017
Apă și canalizare	MDL	13 834	12 495	13 834	13 388	13 834	13 388	13 834	13 834	13 388	13 834	13 388	13 834	162 881
Gaz natural	MDL	18 089	16 338	18 089	17 505	18 089	17 505	18 089	18 089	17 505	18 089	17 505	18 089	212 978
Combustibil	MDL	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
Alte cheltuieli	MDL	15 755	14 376	15 755	15 295	15 755	15 295	15 755	15 755	15 295	15 755	15 295	15 755	185 838
TOTAL CHELTUIELI		173 300	158 135	173 300	168 245	173 300	168 245	173 300	173 300	168 245	173 300	168 245	173 300	2 044 213

PROFIT BRUT	43 700	37 865	43 700	41 755	43 700	41 755	43 700	43 700	43 700	41 755	43 700	41 755	43 700	510 787
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------