



METODOLOGIE DETALIATĂ
„Servicii de elaborare a Studiului de Prefezabilitate pentru crearea
Parcului Industrial «Ungheni Euro Parc»”

Ofertant / Operator Economic:	EASTERN MARKETING INSIGHTS S.R.L.
Cod Unic de Înregistrare (CUI/CIF):	RO16638588
Număr de Înregistrare (ONRC):	J22/591/2018 (EUID: ROONRC.J22/591/2018)
Sediu Social:	Sat Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, Str. Nicolae Tonitza nr. 4, parter și etaj 1, Jud. Iași, România
Reprezentant Legal & Administrator:	Dumitru-Tudor JIJIE



1. EXPERIENȚA RELEVANTĂ A COMPANIEI ÎN SERVICII SIMILARE

1.1. Profilul companiei, statutul legal și capacitatea operațională

EASTERN MARKETING INSIGHTS S.R.L. este o companie de consultanță strategică, economică și tehnică înființată în anul 2004, având o experiență profesională neîntreruptă de peste 20 de ani în elaborarea documentațiilor tehnico-economice complexe, a studiilor de fezabilitate și prefizabilitate, a conceptelor investiționale și a analizelor financiare și de piață pentru infrastructuri de afaceri, atât pentru sectorul public, cât și pentru parteneri internaționali de dezvoltare.

Societatea este înmatriculată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J22/591/2018 (EUID: ROONRC.J22/591/2018), deține Codul Unic de Înregistrare RO16638588 (înregistrat în scopuri de TVA din data de 03.08.2004) și are sediul social în Sat Valea Lupului, Comuna Valea Lupului, Str. Nicolae Tonitza nr. 4, parter (camerele 1 și 2) și etajul 1, Județul Iași, România. Conducerea executivă este asigurată de administratorul și asociatul unic Dumitru-Tudor JIJIE.

Obiectul principal de activitate al companiei este reprezentat de CAEN 7022 – „Activități de consultanță pentru afaceri și management”. Societatea deține autorizări legale complete pentru o gamă extinsă de activități conexe indispensabile derulării optime a prezentului contract:

- CAEN 7320 – Activități de studiere a pieței și de sondare a opiniei publice;
- CAEN 7112 – Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;
- CAEN 7120 – Activități de testări și analize tehnice;
- CAEN 7220 – Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste;
- CAEN 6311 – Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web și activități conexe.

1.2. Indicatori economico-financiari și capacitate de susținere a proiectului

Capacitatea financiară și stabilitatea operațională a companiei EASTERN MARKETING INSIGHTS S.R.L. sunt confirmate de bilanțurile contabile oficiale depuse la Ministerul Finanțelor pentru ultimii 4 ani fiscali (2022–2025). Cifrele atestă o companie matură, lichidă, fără datorii restante:



Indicator Financiar (RON)	Anul 2022	Anul 2023	Anul 2024	Anul 2025
Cifra de afaceri netă	1.553.126	1.568.977	2.655.691	525.598
Venituri totale din exploatare	7.802.484	5.875.403	5.107.590	28.655.461
Profit net al exercițiului	1.433.131	1.086.730	1.555.289	83.715
Capitaluri proprii totale	1.433.531	1.902.341	2.474.256	1.002.682

Cifra de afaceri cumulată și veniturile substanțiale din exploatare demonstrează o capacitate financiară solidă, care depășește cu mult cerințele documentației de atribuire, garantând capacitatea de mobilizare imediată a resurselor și de susținere a cheltuielilor de transport, misiuni în teren la Ungheni și modelare tehnică fără dependență exclusivă de avansuri.



2. ÎNȚELEGEREA SARCINII, CONTEXTUL STRATEGIC ȘI METODOLOGIA PROPUȘĂ

2.1. Înțelegerea obiectivelor, a contextului și a cerințelor misiunii

Inițiativa de înființare și dezvoltare a Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”, întins pe o suprafață de aproximativ 6,3 hectare în municipiul Ungheni, se înscrie organic în eforturile majore de consolidare a dezvoltării economice locale durabile din Republica Moldova. Proiectul se aliniază priorităților stabilite prin noua fază a programului „Primării pentru Creștere Economică” (M4EG 2025–2028), finanțat de Uniunea Europeană și implementat prin intermediul PNUD, precum și prin intermediul Programului de Consiliere Financiară pentru Municipality (CFAF).

Deși municipiul Ungheni deține avantaje geostrategice excepționale — proximitatea directă față de granița cu Uniunea Europeană (România), nodul feroviar unic dotat cu stație de transbordare ce permite transferul vagoanelor de pe ecartament larg (1520 mm) pe ecartament european standard (1435 mm), și poziționarea strategică de-a lungul traseului conductei de gaze interconectate Iași-Ungheni — economia locală continuă să fie marcată de provocări structurale: migrația externă a forței de muncă calificate, subutilizarea potențialului logistic de tranzit și stadiul incipient al sectoarelor inovatoare cu valoare adăugată ridicată (TIC, inginerie aplicată, cercetare-dezvoltare).

2.2. Obiective specifice

Misiunea asumată urmărește atingerea următoarelor obiective specifice:

1. Fundamentarea deciziei de investiție: Furnizarea unei evaluări preliminare detaliate privind oportunitatea economică, cadrul juridic și opțiunile tehnice optime pentru valorificarea terenului de 6,3 ha (liber de sarcini legale, sechestre sau litigii, proprietate clară);
2. Reducerea decalajului de finanțare: Transformarea viziunii locale într-un portofoliu investițional structurat pe misiuni, facilitând atragerea de granturi UE, împrumuturi IFI, parteneriate public-private (PPP) și contribuții de la bugetul de stat/local;
3. Analiza cererii și a pieței de afaceri: Identificarea sectoarelor țintă viabile (industria prelucrătoare, agro-procesare avansată, logistică & depozitare multimodală, servicii TIC, industrii creative și energie regenerabilă) și elaborarea profilului potențialilor rezidenți, completat cu un model de Memorandum de Interes Investițional (3–4 pagini);
4. Alinierea la cadrul legislativ: Respectarea strictă a Legii nr. 182/2010 privind parcurile industriale din Republica Moldova, a Strategiei Naționale de Dezvoltare „Moldova Europeană”, a Programului Operațional Regional Centru și a standardelor



de coeziune ale UE.

2.3. Integrarea considerentelor transversale

Conform exigențelor partenerilor de dezvoltare (M4EG / PNUD / UE), metodologia noastră integrează obligatoriu dimensiunile transversale:

- Cadrul ESG și protecția mediului: Evaluarea riscurilor climatice și seismice, măsuri de eficiență energetică, integrarea resurselor regenerabile (panouri fotovoltaice pe acoperișuri/hale, iluminat LED inteligent), colectarea apelor pluviale pentru mentenanța zonelor verzi și promovarea simbiozei industriale (economia circulară prin schimburi de subproduse și deșeuri reciclabile între rezidenți);
- Dimensiunea socială, drepturile omului și egalitatea de gen: Evaluarea impactului asupra ocupării forței de muncă locale printr-o perspectivă sensibilă la gen, facilitarea accesului femeilor și tinerilor la posturi calificate și crearea de condiții sigure și incluzive în perimetrul parcului.

2.4. Plan de lucru

În conformitate cu abordarea consolidată și detaliată din documentația de referință, prezentăm mai jos descrierea aprofundată a fiecărei sarcini, a scopului, livrabilelor, rezultatelor, adaptării la contextul local din Ungheni și a sub-activităților operaționale:

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Task 1. Analiza contextului economic și investițional local Scop: Realizarea unei diagnoze riguroase a situației actuale a sectorului antreprenorial, a dinamicii afacerilor, a potențialului forței de muncă și a oportunităților de atragere a investițiilor în municipiul Ungheni și regiunea extinsă. Livrabile: Raport de diagnostic economic și investițional, incluzând: • Cartografierea structurii economice, a principalelor sectoare și a infrastructurii de afaceri existente; • Evaluarea pieței muncii, a tendințelor migrației și a disponibilității capitalului uman; • Analiza climatului investițional și a oportunităților de dezvoltare transfrontalieră; • Analiza SWOT completă a contextului local. Termen: Septembrie 2026														
Rezultate: • Raport detaliat de analiză economică și a pieței muncii; • Matricea profilului socioeconomic și a lacunelor identificate în mediul de afaceri local.	A1.1: Analiză documentară: Colectarea și analiza datelor statistice, a strategiilor de dezvoltare socio-economică ale municipiului și raionului Ungheni, a Planului Urbanistic General și a portofoliilor de oportunități investiționale regionale.													
	A1.2: Analiza mediului de afaceri și a lacunelor: Evaluarea structurii economice actuale, a performanței întreprinderilor mici și mijlocii și a gradului de utilizare a infrastructurii de sprijin pentru afaceri existente.													

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Adaptarea la condițiile locale: - Utilizarea datelor statistice locale și naționale actualizate privind raionul și municipiul Ungheni; - Corelarea directă a indicatorilor de ocupare a forței de muncă cu specificul demografic și rezervele de personal neintegrate economic.	A1.3: Evaluarea pieței muncii: Analiza ofertei de forță de muncă, a impactului migrației externe asupra rezervelor de personal și a nevoilor de calificare pentru viitoarele industrii.													
	A1.4: Analiza SWOT: Sintetizarea punctelor tari, punctelor slab, oportunităților și amenințărilor specifice pentru dezvoltarea unei noi infrastructuri industriale la Ungheni.													
Task 2. Revizuirea cadrului strategic, juridic și instituțional Scop: Evaluarea gradului de aliniere a investiției propuse cu politicile de dezvoltare naționale, regionale și sectoriale, precum și analiza cadrului legislativ aplicabil parcurilor industriale. Livrabile: Notă de fundamentare strategică și juridică, incluzând: - Analiza conformității cu Strategia Națională de Dezvoltare, politica industrială, de IMM-uri și de dezvoltare regională; - Verificarea alinierii la Strategia de Specializare Inteligență a Regiunii de Dezvoltare Centru și politicile de coeziune ale Uniunii Europene; - Analiza cadrului legal de reglementare privind parcurile industriale (Legea nr. 182/2010), utilizarea terenurilor, regimul utilităților și cerințele de mediu. Termen: Septembrie 2026														



LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Rezultate: - Sinteza cadrului de reglementare și a compatibilității cu standardele naționale și europene. Adaptarea la condițiile locale: - Sincronizarea riguroasă cu prevederile legislative specifice Republicii Moldova privind constituirea parcurilor industriale și gestionarea investițiilor publice.	A2.1: Analiza contextului național și regional: Examinarea documentelor programatice naționale și regionale, inclusiv Programul Operațional Regional și cadrele de cooperare transfrontalieră.													
	A2.2: Alinierea cu politicile UE: Evaluarea convergenței obiectivelor parcului cu direcțiile strategice europene privind piața unică, tranziția verde și digitală.													
	A2.3: Revizuirea cadrului juridic specific: Verificarea legislației privind regimul juridic al terenurilor, autorizarea executării lucrărilor și normele de funcționare a parcurilor industriale.													
Task 3. Evaluare tehnică și spațială preliminară Scop: Analiza amplasamentului de 6,3 hectare destinat Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”, formularea recomandărilor privind structurarea funcțională și definirea cerințelor de infrastructură. Livrabile: Capitolul de evaluare tehnică și spațială a amplasamentului, incluzând: - Analiza caracteristicilor amplasamentului (caracter intraurban/extraurban, suprafață și dimensiuni în plan); - Verificarea statutului juridic, a dreptului de proprietate (liber de sarcini, lipsit de litigii sau sechestre) și a relațiilor cu zonele învecinate;														

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
- Evaluarea conectivitatii de transport (infrastructură rutieră, feroviară, nodul feroviar cu ecartament dublu și facilitățile de trecere a frontierei); - Analiza caracteristicilor topografice, geotehnice, hidrologice și a constrângerilor de mediu (riscuri de inundații sau seismice).														
Termen: Septembrie 2026														
Rezultate: - Raport tehnic de evaluare a terenului și a rețelilor de utilități; - Set de piese desenate preliminar (Planul amplasamentului parcului, zonare funcțională preliminară și reprezentare 3D). Adaptarea la condițiile locale: - Integrarea avantajului competitiv oferit de nodul feroviar Ungheni (punct de transbordare 1520 mm / 1435 mm) și proximitatea infrastructurii energetice (conducta de gaze Iași-Ungheni).	A3.1: Auditul juridic și de proprietate: Confirmarea statutului juridic clar al terenului și absența oricăror sarcini sau restricții legale.													
	A3.2: Analiza conectivitatii multimodale: Evaluarea accesului la căile de transport rutier și feroviar transfrontalier.													
	A3.3: Evaluarea topografică și geotehnică: Analiza condițiilor de teren pentru determinarea pretabilității la construcții industriale și logistice.													
Task 4. Identificarea și evaluarea scenariilor de dezvoltare														

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Scop: Identificarea, elaborarea și compararea unor scenarii tehnico-economice fezabile pentru crearea Parcului Industrial, finalizate prin recomandarea scenariului optim. Livrabile: Secțiunea dedicată opțiunilor și scenariilor de dezvoltare, incluzând: - Scenariul 0: Fără opțiune de investiție (status quo); - Scenariul 1: Parc Industrial de Bază (infrastructură minimă de utilități și acces); - Scenariul 2: Parc Industrial și Logistic (funcțiuni combinate de producție și logistică/depozitare); - Scenariul 3: Parc de Afaceri Integrat Euro (facilități complexe orientate spre valoare adăugată mare și inovare); - Analiza comparativă multicriterială și justificarea scenariului recomandat. Termen: Octombrie 2026														
Rezultate: - Matricea de evaluare comparativă a scenariilor; - Justificarea tehnică și economică detaliată a opțiunii de dezvoltare selectate. Adaptarea la condițiile locale:	A4.1: Definirea alternativelor tehnice: Proiectarea parametrilor specifici pentru fiecare scenariu în parte, de la variante minimaliste la soluții integrate complexe.													
	A4.2: Analiza multicriterială: Evaluarea opțiunilor pe baza unor criterii de fezabilitate tehnică, costuri, complexitate operațională și potențial de atragere a investitorilor.													

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Calibrarea scenariilor în funcție de cererea reală a pieței regionale și de capacitatea efectivă a autorității publice locale de a susține implementarea.														
Task 5. Estimarea preliminară a costurilor și opțiunile de finanțare Scop: Estimarea preliminară a costurilor de investiție și operare, efectuarea analizei financiare și economice, precum și evaluarea impactului multidimensional (economic, social, teritorial și de mediu). Livrabile: Secțiunile financiare și de evaluare a impactului din Studiul de Prefezabilitate, incluzând: - Estimarea costurilor de investiție (CAPEX) – dezvoltare teren, infrastructură, utilități, documentație, cheltuieli neprevăzute; - Estimarea costurilor de operare și întreținere (OPEX) pe durata ciclului de viață; - Analiza financiară preliminară (proiecții de flux de numerar, VAN, RIR, perioada de recuperare, analiză de sensibilitate); - Analiza economică și evaluarea impactului (crearea de locuri de muncă calificate, creșterea exporturilor, dezvoltarea IMM-urilor, coeziune teritorială); - Evaluarea de mediu (scenarii de referință, eficiența resurselor, infrastructură verde) și alinierea la cadrul ESG. Termen: Octombrie 2026														

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Rezultate: - Modele de calcul financiar (format Excel) cu indicatori de rentabilitate; - Matricea de evaluare a impactului socio-economic și de mediu (ESG). Adaptarea la condițiile locale: - Utilizarea unor ipoteze macroeconomice adaptate contextului regional din Republica Moldova și rigorilor impuse de instituțiile financiare internaționale.	A5.1: Calculul costurilor de capital și operare: Elaborarea devizelor estimative pe categorii de lucrări și a bugetului de exploatare pe termen lung.													
	A5.2: Modelarea fluxurilor financiare: Rularea calculelor pentru determinarea viabilității financiare (VAN și RIR) și testarea rezistenței proiectului prin analize de sensibilitate.													
	A5.3: Evaluarea impactului ESG: Analiza riscurilor de mediu, a cerințelor de infrastructură verde și a impactului social (inclusiv egalitatea de gen).													
Task 6. Model de afaceri și management Scop: Proiectarea viziunii strategice, a zonării funcționale, a soluțiilor tehnice preliminare, a modelului de afaceri și a opțiunilor de management instituțional pentru parcul industrial. Livrabile: Conceptele operaționale și de governanță integrate în Studiul de Prefezabilitate, incluzând:: - Viziunea, misiunea și obiectivele strategice ale parcului; - Conceptul de zonare funcțională (zone de producție, logistică, birouri, zone tehnice și verzi);														

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
- Conceptul tehnic preliminar (rețele rutiere interne, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii și soluții inteligente); - Analiza opțiunilor de management (Model public, Societate de administrare deținută public, Parteneriat public-privat sau Operator privat); - Structura de management operațional și strategia de atragere a rezidenților (inclusiv un model de Memorandum de interes investițional de 3-4 pagini).														
Termen: Octombrie 2026														
Rezultate: - Proiectul detaliat al conceptului funcțional și tehnic; - Opțiuni fundamentate de guvernanță și modelul de Memorandum de interes pentru investitori.	A6.1: Proiectarea zonării funcționale: Delimitarea spațială a activităților economice în interiorul parcelei de 6,3 hectare.													
	A6.2: Schițarea soluțiilor de utilități: Determinarea cerințelor de consum și a punctelor de racordare la infrastructura edilitară externă a municipiului Ungheni.													
	A6.3: Structurarea modelului de afaceri: Stabilirea surselor de venit pentru administratorul parcului și a mecanismelor de tarificare/facilități pentru rezidenți.													
Adaptarea la condițiile locale: Propunerea unor modele de administrare flexibile, adaptate cadrului juridic din Republica Moldova și capabile să atragă operatori privați cu														

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
experiență.														
Task 7. Rezultate așteptate, impact și riscuri Scop: Identificarea principalelor riscuri asociate implementării proiectului, stabilirea măsurilor de atenuare și crearea unui calendar etapizat pentru realizarea investiției. Livrabile: Capitolul de management al riscurilor și planificare strategică, incluzând: - Matricea riscurilor potențiale și măsurile corective de atenuare; - Evaluarea impactului economic, social și comunitar preconizat al Parcului Industrial; - Calendarul orientativ de implementare și recomandările privind pașii următori pentru elaborarea documentației tehnice detaliate. Termen: Noiembrie 2026.														
Rezultate: - Registrul riscurilor și planul de acțiune pentru atenuare; - Calendarul detaliat de implementare. Adaptarea la condițiile locale: - Anticiparea blocajelor administrative sau procedurale	A7.1: Identificarea riscurilor critice: Analiza factorilor de risc de natură tehnică, financiară, legală sau operațională.													
	A7.2: Elaborarea calendarului de implementare: Secvențierea logică a acțiunilor necesare pentru trecerea de la prefizabilitate la faza de proiectare și execuție efectivă, prin evaluarea impactului economic și social.													



LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
locale și corelarea etapelor de execuție cu disponibilitatea surselor de finanțare externe.														
Task 8. Pregătirea studiului final de prefezabilitate Scop: Consolidarea tuturor elementelor într-un document unitar, revizuirea în baza observațiilor primite de la beneficiar și finalizarea raportării contractuale. Livrabile: Pachetul final de livrabile al proiectului, incluzând: • Studiul de Prefezabilitate complet pentru crearea Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”; • Raportul Final al misiunii, incluzând sinteza activităților, rezultatele obținute, lecțiile învățate, bunele practici și recomandările orientate către Programul M4EG. Termen: Noiembrie 2026														
Rezultate: • Versiunea finală aprobată a Studiului de Prefezabilitate (în limba română, cu rezumat în limba engleză); • Raportul Final de activitate (în limba engleză); • Copiile electronice editabile și formatele fizice originale	A8.1: Consolidarea documentației: Integrarea observațiilor formulate de Primăria Ungheni și experții asociați (Frankfurt School of Finance & Management, Climate Policy Initiative) în urma predării variantelor intermediare.													
	A8.2: Predarea și închiderea oficială: Livrarea pachetului complet de documente în conformitate cu standardele de confidențialitate și cesionare a drepturilor de proprietate intelectuală către beneficiar și PNUD Moldova.													

LISTA DE SARCINI		Calendar implementare activități (săptămâni)												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
conform cerințelor contractuale.														
Adaptarea la condițiile locale:														
Respectarea termenului procedural de 14 zile calendaristice pentru analiză și aprobare din partea Primăriei Municipiului Ungheni și a partenerilor de proiect.														

2.5. Structura de conținut a studiului de prefezabilitate

Documentația elaborată în cadrul contractului va respecta integral structura obligatorie din Capitolul III al Caietului de Sarcini:

Secțiuni	Detaliere secțiuni
1. Rezumat executiv	Contextul proiectului, enunțarea problemei, obiective investiționale, opțiuni analizate, scenariu recomandat, cost estimat, impact economic, indicatori cheie, concluzii.
2. Context strategic și justificare	Alinierea la politicile naționale (SND, politică industrială/IMM), regionale (POR Centru, Smart Specialization), locale (PUG Ungheni, Strategia locală) și ale UE.
3. Situația existentă și necesitatea	Profilul economic al mun. Ungheni, infrastructură economică (ZEL), analiza lacunelor mediului de afaceri, forța de muncă/migrație, climat investițional, analiză SWOT.
4. Evaluarea pieței și a cererii	Tendențe piețe naționale/regionale, dinamica transfrontalieră, sectoare țintă (prelucrare, logistică, TIC, industrii creative), profil potențiali rezidenți, model Memorandum de Interes Investițional (3-4 pagini), analiză comparativă benchmarking.
5. Evaluarea amplasamentului	Caracteristici amplasament 6,3 ha, statut juridic (liber de sarcini), conectivitate transport multimodal (feroviar 1520/1435 mm, rutier), topografie, geotehnică, hidrologie, constrângeri de mediu/seismice.
6. Opțiuni și scenarii de dezvoltare	Elaborarea și evaluarea comparativă a celor 4 scenarii: Scenariul 0 (status quo), Scenariul 1 (Bază), Scenariul 2 (Industrial & Logistic), Scenariul 3 (Integrat Euro).
7. Conceptul de Dezvoltare	Viziune, misiune, obiective strategice, Conceptul de Zonare Funcțională (birouri, producție, logistică, tehnic, spații verzi), Concept Tehnic preliminar utilități și soluții inteligente.



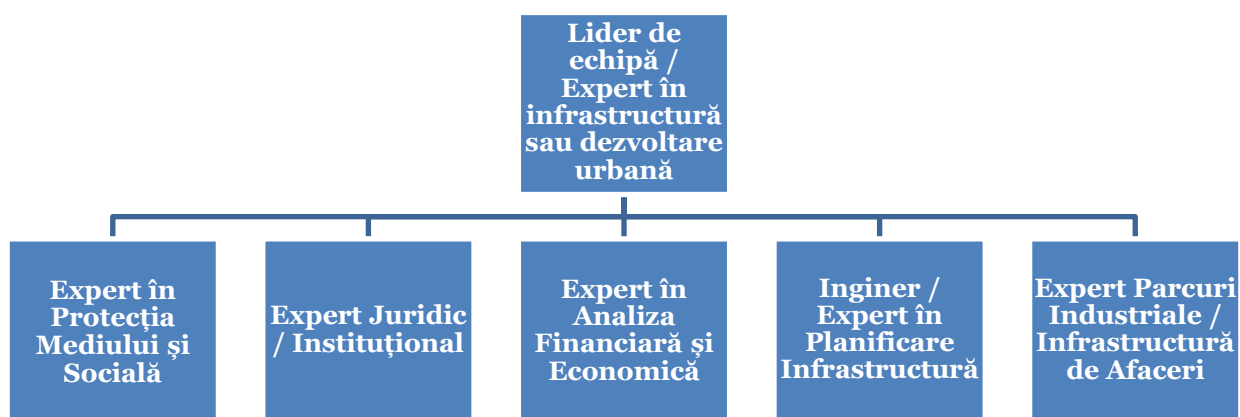
8. Cadrul instituțional și guvernanta	Evaluarea celor 4 opțiuni: Management public, Societate publică, Parteneriat Public-Privat (PPP), Operator privat. Structură organizațională, resurse umane, proceduri.
9. Analiză economică și financiară	Costuri de investiții (CAPEX), costuri de operare (OPEX pe durata ciclului de viață), proiecții cash flow, VAN, RIR, perioadă recuperare, analiză de sensibilitate, impact economic.
10. Evaluarea impactului multidimensional	Impact economic (locuri de muncă, exporturi, IMM-uri), impact social (angajare, retenție tineri, gen), impact teritorial (coeziune), evaluare de mediu și Cadrul ESG.
11. Analiza riscurilor	Identificarea riscurilor tehnice, financiare, administrative, de piață și formularea măsurilor de atenuare.
12. Foaie de parcurs pentru implementare	Planificare etapizată: Faza I (Infrastructură bază), Faza II (Logistică), Faza III (Producție), Faza IV (Inovare/servicii) și calendarul de implementare.
13. Strategia de finanțare	Surse publice (stat/local), IFI (BERD, BEI, BM), instrumente de grant UE, mecanisme PPP, investiții private, finanțare ecologică/climatică.
14. Concluzii și recomandări	Sinteza finală, scenariul recomandat pentru faza studiului, următorii pași concreți către pregătirea tehnică.



3. CALIFICĂRILE, COMPETENȚELE ȘI EXPERIENȚA ECHIPEI

3.1. Structura de coordonare a echipei și mecanismele de comunicare

Echipa de lucru va fi formată din 6 experți, având profiluri profesionale complementare care acoperă integral cerințele din Caietul de Sarcini. Coordonarea este centralizată prin Liderul de Echipă, asigurând un flux optim de informații, controlul calității la fiecare etapă și respectarea calendarului asumat, în timp ce experții sectoriali acoperiți de pozițiile de specialitate garantează rigoarea tehnică, economică, juridică, de mediu și de dezvoltare industrială.





3.2. Fișele de post și corespunderea cu cerințele minime de calificare

Postul / Expertul	Rolul Principal	Cerințe Minime de Calificare și Experiență
Lider de echipă / Expert în infrastructură sau dezvoltare urbană	Coordonarea sarcinii, asigurarea controlului calității, consolidarea contribuțiilor tuturor experților și responsabilitatea pentru metodologia generală și studiul final de prefezabilitate.	• Diplomă universitară în dezvoltare urbană, inginerie, administrație publică, economie, dezvoltare regională, planificare a infrastructurii sau alt domeniu relevant; • Cel puțin 7 ani de experiență profesională în dezvoltarea infrastructurii, dezvoltare urbană/regională, pregătirea proiectelor de investiții sau studii de fezabilitate/prefezabilitate; • Experiență anterioară în coordonarea echipelor multidisciplinare; • Experiență în pregătirea studiilor de fezabilitate, studiilor de prefezabilitate, conceptelor de investiții sau documentației tehnico-economice pentru proiecte de infrastructură publică; • Experiență în proiecte finanțate de organizații internaționale, instituții financiare internaționale, programe finanțate de UE sau parteneri de dezvoltare (avantaj); • Cunoștințe practice de română, engleză și rusă.



**Expert Parcuri
Industriale /
Infrastructură de
Afaceri**

Evaluarea conceptului
Parcului Industrial,
analizarea potențialului de
dezvoltare, propunerea de
modele funcționale și
asigurarea reflectării
cerințelor specifice pentru
infrastructura industrială/de
afaceri.

- Diplomă universitară în economie, administrarea afacerilor, dezvoltare industrială, dezvoltare regională, administrație publică sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență în dezvoltarea infrastructurii de afaceri, parcuri industriale, zone economice libere, atragerea de investiții, dezvoltarea IMM-urilor sau dezvoltarea economică locală;
- Cunoașterea cadrului din Republica Moldova privind parcurile industriale, infrastructura de sprijin pentru afaceri sau promovarea investițiilor;
- Experiență în evaluarea nevoilor de infrastructură pentru afaceri, a potențialului de atragere a rezidenților și a oportunităților de investiții;
- Lucrări anterioare în parcuri industriale, zone de afaceri, centre logistice, zone economice libere sau infrastructură similară (avantaj important);
- Fluența în limba română/rusa este obligatorie, cunoașterea limbii engleze constituie un avantaj.



**Inginer / Expert
în Planificare
Infrastructură**

Evaluarea cerințelor tehnice și de infrastructură pentru viitorul Parc Industrial, inclusiv utilitățile, drumurile de acces, infrastructura internă, nevoile de construcție și opțiunile tehnice preliminare.

- Diplomă universitară în inginerie civilă, inginerie construcții, inginerie infrastructură, inginerie utilități sau alt domeniu tehnic relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență profesională în planificarea, proiectarea sau evaluarea infrastructurii;
- Experiență în pregătirea sau revizuirea documentației tehnice, a estimărilor de costuri, a studiilor de fezabilitate sau a conceptelor de investiții în infrastructură;
- Cunoștințe despre cerințele de infrastructură pentru proiecte de dezvoltare industrială, logistică, comercială sau municipală;
- Experiență în domeniul drumurilor, alimentării cu apă, canalizării, ape pluviale, electricității, energiei regenerabile, gazelor, telecomunicațiilor sau al infrastructurii de dezvoltare a amplasamentelor (avantaj);
- Fluența în limba rusa/romana este obligatorie, cunoașterea limbii engleze constituie un avantaj.



**Expert în Analiza
Financiară și
Economică**

Pregătirea evaluării
financiare și economice
preliminare, a estimărilor de
costuri, a opțiunilor de
finanțare și a analizei
sustenabilității financiare a
Parcului Industrial.

- Studii universitare în economie, finanțe, contabilitate, administrarea afacerilor, finanțe publice sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență în analiza financiară și economică a proiectelor de investiții;
- Experiență în pregătirea estimărilor de costuri, a proiecțiilor financiare, a analizelor cost-beneficiu, a opțiunilor de finanțare sau a modelelor de afaceri;
- Cunoștințe despre planificarea investițiilor publice, finanțele municipale, finanțarea IFI, fondurile UE, granturile sau mecanismele PPP;
- Experiență în infrastructură, dezvoltare industrială, dezvoltare economică locală sau proiecte de investiții din sectorul public (avantaj);
- Fluența în limba română este obligatorie, cunoașterea limbii engleze constituie un avantaj.

**Expert Juridic /
Instituțional**

Analizarea cadrului juridic, a
statutului terenului, a
aranjamentelor
instituționale, a opțiunilor de
guvernanță și a respectării
cerințelor legale pentru
înființarea și operarea unui
parc industrial.

- Studii universitare în drept, administrație publică sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență profesională în analiza juridică sau instituțională legată de infrastructura publică, utilizarea terenurilor, bunurile publice, proiectele de investiții sau administrația publică locală;
- Cunoașterea legislației Republicii Moldova privind parcurile industriale, administrația publică locală, proprietatea publică, relațiile funciare, construcțiile, utilitățile și dezvoltarea investițiilor;
- Experiență în analizarea modelelor instituționale, a parteneriatelor public-private sau a acordurilor de guvernanță (avantaj);
- Fluența în limba română este obligatorie, cunoașterea limbii engleze constituie un avantaj.



**Expert în
Protecția
Mediului și
Socială**

Identificarea riscurilor
preliminare de mediu și
sociale, a posibilelor cerințe
de autorizare, a
considerațiilor privind
sustenabilitatea și a
măsurilor de atenuare.

- Diplomă universitară în științe ale mediului, inginerie de mediu, științe sociale, dezvoltare durabilă sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență în evaluarea impactului asupra mediului și/sau social, autorizatii de mediu, garanții sau evaluarea sustenabilității;
- Cunoașterea legislației naționale de mediu și a procedurilor de autorizare;
- Experiență în proiecte de infrastructură, dezvoltare industrială, urbană sau municipală;
- Familiarizarea cu standardele de mediu și sociale ale UE, IFI sau PNUD (avantaj);
- Fluența în limba română este obligatorie, cunoașterea limbii engleze constituie un avantaj.

Repartizarea responsabilităților între membri echipei pe ore (h), la nivelul activităților este evidențiată conform tabelului următor:

Task / Sub-componentă	Lider de echipă / Dezvoltare urbană	Expert în parcuri industriale	Inginer / Planificare Infrastructură	Expert în Analiză Financiară și Economică	Expert juridic / instituțional	Expert în măsuri de mediu și socială
Task 1. Analiza contextului economic și investițional local						
A1.1: Analiză documentară și date statistice	Support (0.5)	Contribuție substanțială (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Lead (0.5)	Contribuție (0.25)
A1.2: Analiza mediului de afaceri și a lacunelor	Support (0.5)	Lead (1.0)	Contribuție (0.25)	Contribuție substanțială (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)
A1.3: Evaluarea pieței muncii și a migrației	Support (0.5)	Contribuție substanțială (0.5)	-	Contribuție (0.25)	-	Lead (social) (0.5)
A1.4: Analiza SWOT completă	Lead (0.5)	Contribuție substanțială (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)
Task 2. Revizuirea cadrului strategic, juridic și instituțional						
A2.1: Analiza contextului național și regional	Lead (0.5)	Contribuție substanțială (0.5)	-	-	Contribuție (0.5)	-
A2.2: Alinierea cu politicile UE și ESG	Support (0.5)	Contribuție (0.25)	-	-	Contribuție (0.5)	Lead (0.5)



A2.3: Revizuirea cadrului juridic specific (Legea 182/2010)	Support (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.5)	Lead (2.0)	Contribuție (0.5)
Task 3. Evaluare tehnică și spațială preliminară						
A3.1: Auditul juridic și de proprietate (6,3 ha)	Support (0.5)	-	-	-	Lead (1.0)	-
A3.2: Analiza conectivității multimodale (rutier/feroviar)	Support (0.5)	Contribuție substanțială (0.5)	Lead (2.0)	-	-	-
A3.3: Evaluarea topografică, geotehnică și mediu	Support (1.0)	Contribuție (1.0)	Lead (2.0)	-	-	Lead (mediu) (1.0)
Task 4. Identificarea și evaluarea scenariilor de dezvoltare						
A4.1: Definirea alternativelor tehnice (Scenariile 0-3)	Lead (1.5)	Contribuție substanțială (1.5)	Lead (tehnic) (1.0)	Contribuție (0.5)	-	Contribuție (0.25)
A4.2: Analiza multicriterială și alegerea scenariului	Lead (1.0)	Lead (piață) (1.0)	Support (0.5)	Contribuție substanțială (1.0)	Support (0.5)	Support (0.25)
Task 5. Conceptul de dezvoltare, modelul de afaceri și structura de guvernanta						
A5.1: Proiectarea zonării funcționale și urbanistice	Lead (1.0)	Contribuție substanțială (1.0)	Support (0.5)	-	-	-
A5.2: Schițarea soluțiilor de utilități și rețele	Support (0.5)	Contribuție (0.5)	Lead (1.0)	-	-	Contribuție (0.5)
A5.3: Structurarea modelului de afaceri și guvernanta	Support (0.5)	Lead (1.0)	-	Contribuție (1.0)	Lead (juridic) (1.5)	-
Task 6. Analiza economică, financiară și evaluarea impactului						
A6.1: Calculul costurilor de capital (CAPEX) și operare (OPEX)	Support (0.5)	Contribuție (0.5)	Contribuție substanțială (0.5)	Lead (1.5)	-	-
A6.2: Modelarea fluxurilor financiare (VAN, RIR, CBA)	Support (0.5)	Contribuție (0.5)	-	Lead (2.0)	-	-
A6.3: Evaluarea impactului ESG, mediu și social	Support (0.5)	-	-	Support (0.5)	Support (0.5)	Lead (2.5)
Task 7. Analiza riscurilor și foaia de parcurs pentru implementare						



A7.1: Identificarea riscurilor critice (tehnice, financiare, legale)	Lead (0.75)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.75)
A7.2: Elaborarea calendarului de implementare (Foaia de parcurs)	Lead (0.75)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.5)	-	Contribuție (0.75)
Task 8. Raportul Final și predarea Studiului de Prefezabilitate						
A8.1: Consolidarea documentației și integrarea observațiilor	Lead (1.0)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.5)
A8.2: Predarea și închiderea oficială a contractului	Lead (0.5)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.25)	Contribuție (0.5)	Contribuție (0.5)



4. ASIGURAREA CALITĂȚII, MANAGEMENTUL RISCURILOR ȘI SUSTENABILITATEA PROIECTULUI

4.1 Cadrul de Asigurare a Calității (QA) și Controlul Livrabilelor

Pentru a garanta că toate documentele livrate în cadrul contractului sunt riguroase din punct de vedere tehnic, corecte și adaptate cerințelor beneficiarului, se va aplica un cadru integrat de asigurare a calității (QA), corelat direct cu expertiza membrilor echipei de proiect.

- **Principiile fundamentale de calitate:**

- *Independența tehnică:* Verificarea crucișă a livrabilelor se va realiza de către experți care nu sunt direct responsabili de redactarea primară a secțiunii respective, asigurând o perspectivă obiectivă.
- *Validarea iterativă:* Sesiuni de lucru continue și bucle de feedback structurate cu reprezentanții Primăriei Municipiului Ungheni, ai PNUD și ai partenerilor regionali.
- *Transparența documentării:* Menținerea unui registru de versiuni și a unei baze de date transparente privind ipotezele de lucru, costurile și deciziile adoptate.
- *Criterii măsurabile:* Stabilirea unor standarde stricte de acceptare calitativă pentru fiecare livrabil contractual în parte.

- **Corelarea rolurilor din echipa de proiect cu responsabilitățile de QA:**

- **Liderul de Echipă / Expertul în infrastructură sau dezvoltare urbana (QA Owner):** Coordonează ansamblul activităților, asigură coerența generală a Studiului de Prefezabilitate, verifică alinierea la obiectivele strategice M4EG și validează forma finală a tuturor rapoartelor înainte de predarea oficială.
- **Expertul în parcuri industriale / infrastructura de afaceri:** Evaluează calitatea secțiunilor dedicate conceptului funcțional, zonării spațiale și atractivității economice pentru rezidenți, efectuând prima verificare a secțiunilor de piață.
- **Inginerul / Expertul în Planificarea Infrastructurii:** Validează datele tehnice legate de amplasamentul de 6,3 hectare, rețelele de utilități, accesul rutier și conexiunile la nodul feroviar sau energetic.
- **Expertul în Analiză Financiară și Economică:** Răspunde de calitatea modelării financiare, a estimărilor CAPEX/OPEX și a calculului indicatorilor de profitabilitate (VAN, RIR), testând riguros ipotezele economice.



- **Expertul juridic / instituțional:** Verifică conformitatea soluțiilor propuse cu legislația națională (inclusiv regimul parcurilor industriale și legislația funciară) și fezabilitatea modelelor de guvernare.
- **Expertul în măsuri de protecție a mediului și socială:** Se asigură că toate evaluările respectă standardele ESG, normele de mediu și cerințele privind egalitatea de gen și incluziunea socială.
- **Etapele operaționale de verificare:** Procesul de control va parcurge validarea planului de lucru (Inception), revizuit intern de Liderul de Echipă, urmat de iterații pe secțiuni tematice, teste de rezistență (*stress-test*) pe modelele financiare în format Excel și validarea în cadrul atelierelor de lucru cu beneficiarul.

4.2 Identificarea, Evaluarea și Mitigarea Riscurilor (Inclusiv Riscurile de Echipă și Management)

Pentru a preveni blocajele operaționale, administrative sau legate de performanța echipei de experți, s-a constituit o matrice extinsă de management al riscurilor:

Tip de Risc	Probabilitate	Impact	Măsuri de mitigare și acțiuni corective (responsabilități de echipă)
1. Limitări sau absența unor date statistice/tehnice locale	Medie - Ridicată	Ridicată	Utilizarea din faza de diagnostic a unor indicatori proxy și parametri conservatori standard; Expertul Financiar și Inginerul vor aplica analize de sensibilitate pentru a acoperi incertitudinile legate de costuri sau cerere.
2. Întârzieri în procesul de consultare, avizare și aprobare	Medie	Medie	Integrarea clară a termenelor procedurale (inclusiv fereastra de 14 zile) în calendarul general coordonat de Liderul de Echipă; menținerea unor pachete de sinteză ușor de parcurs pentru factorii de decizie.
3. Neconcordanțe tehnice în estimările de costuri (CAPEX/OPEX)	Scăzută - Medie	Ridicată	Supunerea devizelor unei verificări crucișe între Inginerul de Infrastructură și Expertul Financiar, calibrând datele pe baza standardelor actuale de piață din Republica Moldova.



4. Schimbări administrative sau riscuri de continuitate instituțională	Medie	Ridicată	Implicarea timpurie a echipei extinse a Primăriei Ungheni și a partenerilor (PNUD/M4EG) în co-crearea soluțiilor; livrarea unei documentații transparente și ușor de preluat.
5. Indisponibilitatea temporară a unui membru-cheie din echipa de experți	Scăzută	Ridicată	Asigurarea unei suprapunerii de competențe în cadrul echipei; Liderul de Echipă va redistribui sarcinile corespunzător sau va activa experți de back-up din cadrul companiei ofertante pentru a menține termenele limită.
6. Discrepanțe de opinie între experți și autoritatea locală în definirea scenariilor	Medie	Medie	Organizarea unor sesiuni frecvente de validare iterativă conduse de Liderul de Echipă și Expertul în parcuri industriale, pentru a asigura consensul în alegerea celor 4 scenarii de dezvoltare.

4.3 Integrarea Instituțională și Sustenabilitatea Rezultatelor

Obiectivul principal al acestei misiuni este ca Studiul de Prefezabilitate să nu reprezinte doar un document static, ci o bază solidă, operațională și orientată spre acțiune pentru pașii următori de proiectare și atragere a investițiilor.

- **Abordarea participativă:** Reprezentanții Primăriei Municipiului Ungheni nu vor fi simpli beneficiari, ci vor colabora direct cu experții sectoriali ai echipei pe tot parcursul elaborării opțiunilor pentru cele 6,3 hectare, asigurându-se un grad maxim de asumare instituțională (*ownership*).
- **Pragmatism și claritate metodologică:** Toate opțiunile de dezvoltare (de la parcul de bază până la parcul de afaceri integrat), alături de modelele financiare livrate de expertul financiar și structurile de guvernare propuse de expertul juridic, vor fi formulate în termeni practici, ușor de înțeles și de utilizat de către administrația publică.
- **Pachetul operațional pentru investitori:** Includerea unui *Memorandum de interes investițional* structurat va asigura instrumentul necesar prin care Primăria, sprijinită de expertiza comercială a echipei, poate iniția imediat dialogul cu potențiali rezidenți sau operatori privați.
- **Pregătirea tranziției spre faza de Fezabilitate (SF):** Recomandările finale vor include o foaie de parcurs clară și pași următori expliți, concepuți de Liderul de Echipă împreună cu experții tehnici, facilitând tranziția facilă a proiectului „Ungheni Euro Parc” către următoarele etape de finanțare și execuție tehnică detaliată.