CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

HOTĂRÂRE

privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe, pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin H.C.L. nr. 976/2017

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în şedinţă extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106 - proiect din iniţiativa primarului;

Analizând Referatul nr. 547595/445/16.11.2018 al Direcţiei tehnice, prin care se propune aprobarea revizuirii studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin H.C.L.nr. 976/2017;

Vazand concluziile raportului colectivului de coordonare şi supervizare numit prin Dispoziţia nr. 4086 din 09.10.2017 a primarului municipiului Cluj-Napoca.

Reţinând prevederile Legii nr. 98/2016 privind achiziţiile publice şi ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiunilor art. 36, 39 alin. 2 şi alin. 45 din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. I. Se aprobă revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe, pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin Hotărârea nr. 976/2017, sub aspectul termenului concesiunii pentru opţiunea 1, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Celelealte prevederi ale Hotărârii nr. 976/2017 rămân neschimbate.

Art. III. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredinţează Direcţia tehnică şi Colectivul de coordonare şi supervizare numit prin Dispoziţia nr. 4086/2017 a primarului municipiului Cluj-Napoca.

ROMÂNIA
JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Ec. Dan Ştefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul municipiului,
Jr. Aurora Roşca

Nr.1010 din 19 noiembrie 2018
(Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi)

Anexă la Hotărârea nr. 1010/2018

REVIZUIREA STUDIULUI DE FUNDAMENTARE a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 106,

aprobat prin HCL nr. 976/2017

Beneficiar: Primăria Municipiului Cluj-Napoca

ROMÂNIA
JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

Elaborator:	Contract nr./data	Semnătură reprezentant legal
EPMC Aim up! SC EPMC CONSULTING SRL	271990/445/12.06.2017	Director General, Cristina-Iuliana Corpodean Societatea EPMC CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca

2018

CUPRINS

1. Introducere 3
1. Aspecte generale 4
1.1. Obiectivele urmărite în cadrul Studiului 4
1.2. Cadrul legislativ 5
2. Situaţia existentă 6
3. Aspecte tehnice pentru fezabilitatea concesiunii de lucrări 9
4.1.Costuri şi venituri pe durata de viata a proiectului 35
4.2. Redevenţa, durata concesiunii, valoarea estimată şi mecanismul de plată propus 47
5. Aspecte de mediu 52
6. Aspecte sociale 53
7. Aspecte legale şi instituţionale 54
8. Matricea de alocare a riscurilor 64
9. Indicatori de performanţă 72
10. Concluzii 73
10.1. Coordonate tehnice 73
10.2. Aspecte economico-financiare 73
10.3. Durata concesiunii 75
10.4. Concluzii privind procedura de atribuire a contractului de concesiune 76
11. Anexe 76

5

Abrevieri

ADR	*Average Daily Rate* (eng.) rată medie zilnică
ANAP	Agenţia Naţională de Achiziţii Publice
BPO	*Business Process Outsourcing* (eng.) – domeniul de business care priveşte serviciile de Outsourcing (externalizare)
CAPEX	*"capital expenditure"*(eng.), termen consacrat din managementul internaţional, desemnînd totalul cheltuielilor cu investiţiile care, ulterior, se amortizează pe durata de exploatare a acestora.
CNMI	Comisia Naţională pentru Monumente Istorice
GOP	*"gross operational profit"* (eng.) termen consacat în managementul international şi analize economice - profitul operaţional brut
HCL	Hotărârea Consiliului Local
HG	Hotărâre de Guvern
OPEX	*"operational expenditure"* (eng.), termen consacrat din managementul international, reprezentînd cheltuielile operaţionale aferente exploatării unei investiţii
OUG	Ordonanţă de Urgenţă
SF	Studiu de Fezabilitate

1. Introducere

Context

Municipiul Cluj-Napoca deţine o parcelă, în suprafaţă de 13.923 mp, situată în Municipiul Cluj-Napoca, cuprins între B-dul 21 Decembrie 1989 – str. Năvodari, situat în intravilanul Municipiului.

Municipiul Cluj-Napoca a realizat documentaţiile tehnice-economice şi a aprobat indicatorii tehnico-economici pentru următoarele obiective de investiţii:

- **Imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106** – aprobat prin HCL nr. 121/2011,

respectiv

- **Ansamblul "Centru Cultural Transilvania – Clădirea sălii de concerte, sediul Filarmonicii Transilvania, Piaţa Transilvania, Anexe tehnice şi parcje subterane** – aprobat prin HCL nr. 527/2013

Conform caietului de sarcini care a furnizat specificaţiile tehnice pentru realizarea prezentului Studiu, Municipiul Cluj-Napoca intenţionează realizarea acestor construcţii etapizat, din care o parte vor fi realizate prin concesiune., ca o etapă dintr-un proiect de mai mare amploare car prevede realizarea întregului Ansamblu Centrul Cultural Transilvania.

Astfel, obiectul prezentului studiu reprezintă analiza fezabilităţii tehnice, economice şi financiare a opţunilor pentru o posibilă concesiune de lucrări aferente următoarelor obiective din investiţiile sus-menţionate:

a) Imobil cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, b-dul 21 decembrie 1989 nr. 106 şi operarea acestuia (Corp C3 în Ansamblul Centrului Cultural Transilvania)
b) Realizarea nivelurilor de subsol aferente parcajelor şi operarea parcării rezultate în urma investiţiei pentru subsolurile aferente următoarelor clădiri din Ansamblul Centrului Cultural Transilvania, mai precis subsolurile (S4+S3+S2) pentru:
    a. Corp F1
    b. Corp F2
    c. Corp F3
    d. Corp C
    e. Piaţa

În concordanţă cu deciziile Municipiului Cluj-Napoca, prezentul studiu analizează **opţiunile aferente concesiunii obiectivelor (total sau parţial), astfel încât concesiunea rezultată să fie realizabilă şi fezabilă, atât din punct de vedere tehnic, cât şi din punct de vedere economic şi legal**.

În realizarea prezentului studiu au fost realizaţi următorii paşi:

- Analizarea detaliată a documentaţiilor tehnico-economice existente pentru cele două obiective, documente puse la dispoziţie de Direcţia Tehnică a Municipiului Cluj Napoca;. Studiul de fezabilitate pus la dispozitie pentru obiectivul Imobl cu funcţiuni complexe are ca parte componenta o evaluare calculata dupa formula pret mediu x mp si nu un deviz general conform HG 28/2008.

- Studierea pieței pentru posibilele funcțiuni ale imobilului care urmează să fie construit, astfel încât să se poată determina potețiala cerere şi costurile de operare aferente diferitelor activități ;
- Întâlniri periodice între elaboratorii Studiului şi reprezentanții Municipiului pentru stabilirea de comun acord a ipotezelor de lucru;
- Studierea datelor statistice necesare.
- Clarificarea şi estimarea unor aspecte care au survenit ulterior aprobării documentațiilor tehnico-economice care au stat la baza realizării prezentului document.

Scopul şi obiectivele Studiului de fundamentare

Conform prevederilor Legii 100/2016 *privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii*, şi în special conform prevederilor H.G. 867/2016 *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări şi concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii* (denumită în continuare H.G. 867/2016), Sectiunea a 2-a – *Fundamentarea deciziei de concesionare* a Capitolului II – *Planificarea concesionării,* legiuitorul stabileşte modalitatea de analiză, condiţiile şi conţinutul elementelor şi etapelor pe baza cărora se fundamentează decizia de concesionare.

Studiul de fundamentare privind oportunitatea deciziei de fundamentare trebuie să conțină, conform H.G. 867/2016, art. 12 şi 13, cel puțin următoarele:

- **Aspecte generale;**
- **Fezabilitatea tehnică;**
- **Fezabilitatea economico-financiară;**
- **Aspecte de mediu;**
- **Aspecte sociale şi instituționale;**
- **O analiză a riscurilor şi alocarea acestora între părțile viitorului contract.**

De asemenea, în funcție de durata recuperării investițiilor, studiul trebuie să stabilească durata optimă a concesiunii, conform prevederilor Legii 100/2016 *a concesiunilor de lucrări şi servicii*, art. 16, astfel încât durata să nu poată ***„depăşi timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului penru a obține un venit minim care să permită recuperarea costurilor investițiilor efectuate, a costurilor în legătură cu exploatarea servicilor, precum şi a unui profit rezonabil"***.

În mod specific, dată fiind complexitatea obeictivelor care sunt analizate, studiul include analiza tehnico-economică a opțiunilor posibile de concesiune a imobilelor (separat, parțial, împreună), astfel încât decizia de concesiune să poată fi luată pentru opțiunea cea mai bună posibilă pentru Municipiu.

1. Aspecte generale

1.1. Obiectivele urmărite în cadrul Studiului

Obiectivele studiului vizează două paliere, strâns legate între ele:

1) Conformarea cu **prevederile legale** privitoare la analiza opțiunilor şi fundamentarea deciziei de delegare

Conform prevederilor legale (în special art. 15 al HG 867/2016, **studiul de fundamentare poate sta la baza unei decizii de concesiune daca forma propusă de concesiune este:**

- Fezabilă şi realizabilă,
- Proiectul răspunde cerinţelor şi politicilor entităţii contractante,
- Au fost luate în considerare alternative,
- Realizarea analizei comparative între soluţia unui contract de achiziţie publică şi soluţia unui contract de concesiune,
- Asigurarea susţinerii financiare pentru proiect.

Acceste elemente sunt analizate în cadrul studiului după cum urmează:

Obiective urmărite	Secţiuni dedicate
Proiectul este fezabil şi realizabil	Toate aspectele analizate în Studiu urmăresc aceste elemente, în special: Cap. 3 Fezabilitatea tehnică Cap. 4 Fezabilitatea economico-financiară Cap. 8 Matrice de alocare a riscurilor Cap. 10 Concluzii Studiul de piaţă anexă la prezentul document
Proiectul răspunde cerinţelor şi politicilor entităţii contractante	Cap. 7 Aspecte legale şi instituţionale Cap. 9 Indicatori de performanţă Cap. 10 Concluzii
Au fost luate în considerare alternative	Cap. 4 Fezabilitatea economico-financiară Cap. 7 Aspecte legale şi instituţionale Cap. 10 Concluzii (secţiunile referitoare la opţiuni)
Analiza comparativă achiziţie publică versus concesiune	Cap.7 Aspecte legale şi instituţionale
Asigurarea susţinerii financiare pentru proiect	Cap. 4 Fezabilitate economico-financiară

2) Stabilirea **obiectivelor entităţii contractante** cu privire la concesiune din punctul de vedere al eficienţei gestionării patrimoniului public şi al obiectivelor de dezvoltare la nivelul municipiului. Acestea vor urmări în special:

- Cerinţe privitoare la realizarea construcţiei;
- Cerinţe privitoare la modalitatea de operare a investiţiilor;
- Ceerinţe privitoare la veniturile municipalităţii ca urmare a concesiunii;
- Cerinţe privitoare la transferul proprietăţii la finalizarea contractului de concesiune.

1.2. Cadrul legislativ

Pentru analiza fundamentării deciziei de concesiune, cadrul legal general avut în vedere este următorul:

- **Legea nr. 100/2016** privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii cu modificările şi completările ulterioare;

9

- **Legea nr. 101/2016** privind remediile şi căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziţie publică, a contractelor sectoriale şi a contractelor de concesiune de lucrări şi concesiune de servicii, precum şi pentru organizarea şi funcţionarea Consiliului Naţional de Soluţionare a Contestaţiilor
- **Legea nr. 215/2001** a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- **Legea nr. 273/2006** privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- **H.G. nr. 867/2016** privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări şi concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii;
- **O.U.G. nr. 58/2016** pentru modificarea şi completarea unor acte normative cu impact asupra domeniului achiziţiilor publice;
- **Ordin nr. 1517/2009** privind aprobarea Ghidului pentru implementarea proiectelor de concesiune de lucrări publice şi servicii în România.

2. Situaţia existentă

Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în apropierea zonei centrale, având adresa poştală pe Blv. 21 Decembrie 1989, nr. 106. Terenul are o suprafaţă de 13 923 mp, înscris în CF nr. 265727, având nr. Topo 4799/1/1 în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca şi în administrarea Consiliului Local Cluj-Napoca.

Amplasamentul se invecinează la nord cu Blv. 21 Decembrie 1989, la sud cu strada Năvodari, la est cu imobilele de la adresa Blv. 21 Decembrie 1989 nr. 108, iar la vest cu cu imobilele de la adresa Blv. 21 Decembrie 1989 nr.104 şi strada Năvodari nr.15.

Pe acest teren nu mai există în acest moment decât fostul Corp C2 - Pavilionul A2 situat la aliniamentul bulevardului 21 Decembrie 1989, clădire înscrisă pe lista monumentelor CNMI, motiv pentru care va fi menţinută, cu posibilitatea de revigorare, restaurare şi refuncţionalizare.

10

Terenul, în formă de L, are o dispunere nord-sud cu latura de nord de 127 m la aliniamentul bulevardului 21 Decembrie 1989 şi latura de est, lungă de 176 m – latura comună cu lotul de la adresa Blv. 21 Decembrie 1989 nr. 108.

În principiu, terenul are o geometrie plană, având totuşi o diferenţă de nivel de la nord la sud de cca 1,5m, rezultată din alinierea la bulevardul 21 Decembrie 1989 la cota 335,70 NMN şi alinierea la strada Năvodari cota 337,20 NMN.

Conform PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014, terenul este situat în UTR SZCP_Is - Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, care reprezintă subzona aferentă UTR ZCP_Is_A – Zona construită protejată. Zona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în ansambluri independente.

Documente aprobate şi autorizări existente

Până în prezent există următoarele aprobări/autorizaţii privind amplasamentul:

- HCL nr. 121/2011 *privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici* pentru obiectivul **Imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, b-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106;**
- HCL nr. 527/2013 *privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici* pentru **Ansamblul "Centru Cultural Transilvania – Clădirea sălii de concerte, sediul Filarmonicii Transilvania, Piaţa Transilvania, Anexe tehnice şi parcaje subterane;**
- Autorizaţia de Construire nr. 129/28.01.2016 pentru "Centrul Cultural Transilvania şi Filarmonica de Stat".

Ipoteze de lucru

Opţiuni studiate

Au fost luate în calcul toate opţiunile care să ducă la identificarea celei mai fezabile variante de concesiune. Astfel, au fost luate în calcul concesionarea obiectivelor separat, respectiv împreună.

În ceea ce priveşte clădirea cu funcţiuni multiple:

Pentru stabilirea unor parametri tehnici şi mai ales economico-financiari pentru realizarea şi operarea investiţiilor, elaboratorii Studiului au agreat împreună cu reprezentanţii Beneficiarului analiza următoarelor opţiuni pentru funcţiunile clădirii cu funcţiuni multiple:

a) Hotel în regim de patru stele şi servicii conexe, conform prevederilor Studiului de fezabilitate;

b) Clădire cu destinaţia birouri şi servicii specific conexe.

Ipoteze de lucru pentru realizarea estimărilor de costuri şi venituri pentru operarea investiţiilor studiate

Pentru realizarea estimărilor de costuri şi venituri (Costul comparativ de referinţă), s-au utilizat prognozele principalilor indicatori socio-economici furnizaţi de Comisia Naţională de Prognoză (www.cnp.ro)

Tabel 1 Prognoza 2017-2021-Evoluţia principalilor indicatori macroeconomici:

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Deflatorul PIB		2,4	2,2	4,1	2,1	1,9	1,9	2,0
Cursul de schimb mediu	- lei/euro	4,4450	4,4908	4,56	4,55	4,54	4,52	4,50
Numărul mediu de salariaţi	- mii pers.	4611,4	4759,4	4926	5133	5335	5530	5725
	- %	2,3	3,2	3,5	4,2	3,9	3,7	3,5
Numărul de şomeri înregistraţi (la sfârşitul anului)	- mii pers.	436,2	418,2	387	359	341	312	325
- Rata şomajului înregistrat la sfârşitul anului	- %	5,0	4,8	4,3	4,0	3,7	3,4	3,5
Populaţia ocupată totală (conform AMIGO)	- mii pers.	8.535,4	8.448,8	8.535	8.615	8.680	8.730	8.775
	- %	-0,9	-1,0	1,0	0,9	0,8	0,6	0,5
Număr mediu de salariaţi (conform AMIGO)	- mii pers.	6.062,2	6.200,6	6.390	6.600	6.790	6.975	7.150
	- %	3,6	2,3	3,1	3,3	2,9	2,7	2,5
Şomeri BIM (conform AMIGO)	- mii pers.	623,9	529,9	480	455	440	425	410
- rata şomajului BIM	- %	6,8	5,9	5,3	5,0	4,8	4,6	4,5
Câştigul salarial mediu brut	- lei/lună	2.555	2.809	3.187	3.480	3.769	4.048	4.339
	- %	9,8	9,9	13,5	9,2	8,3	7,4	7,2
Câştigul salarial mediu net lunar	- lei/lună	1.859	2.046	2.324	2.540	2.753	2.960	3.176
	- %	9,5	10,1	13,6	9,3	8,4	7,5	7,3
Castigul salarial real	- %	10,1	11,8	12,4	6,6	6,0	5,2	5,2
Produsul intern brut	- mld. euro	160,0	169,6	183,6	198,2	213,8	231,2	248,7
- Produsul intern brut/locuitor	- euro	8072	8606	9372	10176	11042	12010	12994
- Produsul intern brut/locuitor	- lei	35879	38647	42734	46300	50130	54285	58472
Venitul naţional brut	- mld. euro	157,3	165,6	179,6	194,3	209,9	227,3	244,6
Produsul intern brut potenţial	- %	3,1	4,1	4,6	5,1	5,2	5,3	5,2

(Sursa: www.cnp.ro, accesat septembrie 2017)

Tabel 2 Evoluţia principalilor indicatori privind forţa de muncă

- mii persoane -

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Populaţia activa totala	9.159,3	8.978,6	9.015	9.070	9.120	9.155	9.185
- populaţia activa in vârsta de munca (15-64 ani)	8.858,2	8.695,7	8.733	8.793	8.850	8.895	8.938
Populaţia inactivă totală	10.700,1	10.799	10.700	10.580	10.475	10.390	10.310
- populaţia inactiva in vârsta de munca (15 - 64 ani)	4.545,3	4.567	4.457	4.292	4.140	4.005	3.877
Populaţia ocupata totala	8.535,4	8.448,8	8.535	8.615	8.680	8.730	8.775
- populaţia ocupata in vârsta de munca (15-64 ani)	8.234,8	8.166,1	8.253	8.338	8.410	8.470	8.528
- Salariaţi	6.062,2	6.200,6	6.390	6.600	6.790	6.975	7.150
- Alte categorii de populaţie ocupata	2.473,1	2.248,1	2.145	2.015	1.890	1.755	1.625
Şomeri BIM	623,9	529,9	480	455	440	425	410

(Sursa: www.cnp.ro, accesat septembrie 2017)

12

Tabel 3 Evolutia preturilor şi a cursului de schimb

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Creşterea preţurilor de consum (%) - sfârşitul anului	-0,93	-0,54	1,9	2,3	2,2	2,0	1,8
– medie anuală	-0,59	-1,55	1,1	2,5	2,3	2,2	2,0
Creşterea preţurilor producţiei industriale (%) - sfârşitul anului	-1,7	0,9	1,6	2,2	2,0	2,0	1,8
– medie anuală	-2,2	-1,8	3,0	2,7	2,2	1,8	2,0
Creşterea costului în construcţii (%) - medie anuală	-2,0	1,5	5,3	4,5	3,5	2,7	2,4
Curs de schimb (lei/euro) – medie anuală	4,4450	4,4908	4,56	4,55	4,54	4,52	4,50
– apreciere (+)/deprecire (-) nominală leu/euro (%)	-0,01	-1,02	-1,5	0,2	0,2	0,4	0,4
– apreciere (+)/deprecire (-) reală leu/euro (%)	-0,6	-2,5	-0,4	2,7	2,5	2,7	2,5
Curs de schimb (lei/dolar) – medie anuală	4,0057	4,0592	4,07	4,14	4,13	4,11	4,09

În ceea ce priveşte obiectul şi structura viitoarei concesiuni, elaboratorii au analizat, de comun acord cu Beneficiarul Studiului, următoarele opţiuni (cu toate variantele derivate):

- Concesiunea imobilului cu funcţiuni multimple separate de parking;
- Concesiunea imobilului cu funcţiuni multiple împreună cu parkingul;
- Concesiunea exclusiv a imobilului cu funcţiuni multiple, urmând ca parkingul să fie realizat, în cadrul unui contract de achiziţie publică, împreună cu toate structurile supraterane ale Centrului Cultural Transilvania.

Analiza sectorului

Concluziile Analizei de piaţă privitoare la domeniile care fac obiectul studiului se regăsesc în **Anexa nr. 1 Concluziile analizei pieţei.**

Pieţele considerate relevante sunt studiate pentru Municipiul Cluj Napoca cu privire la:

- Industria hotelieră/structuri de primire a turiştilor;
- Industria spaţiilor de birouri;
- Cererea şi oferta de parcări acoperite/închise în Municipiul Cluj-Napoca.

3. Aspecte tehnice privind fezabilitatea concesiunii de lucrări

Situaţia construcţiilor, demolărilor, funcţiunilor existente

În prezent, terenul găzduieşte o parcare supraterană asfaltată, aflată în administrarea Municipiului Cluj-Napoca. Parcarea a fost amenajată în luna decembrie 2016 şi are un număr de 229 locuri de parcare, din care

13

8 pentru persoane cu dizabilităţi. Această parcare a fost amenajată pentru suplimentarea locurilor de parcare în zona centrală, dar are caracter temporar.

În colţul de nord-vest al parcelei se află construcţia monument istoric. Construcţia nu face obiectul studiului, neputînd în consecinţă să fie cuprinsă în obiectul unei viitoare concesiuni.

Stratificaţia terenului, conform studiului geotehnic nr. 348/2010 elaborat în anii 2010 – 2011, de S.C. GEODESIGN S.R.L. Cluj-Napoca, este următoarea:

- Strat 1 – umplutură antropică alcatuită din pământ coeziv negricios, plastic consistent, cu bucăţi de cărămidă, sticla, beton, moloane, calcar etc. Stratul are grosimea între 1.00 m şi 2.00 m;
- Strat 1a – praf/nisip prăfos/nisip argilos negricios plastic consistent – plastic vârtos – tare. Stratul are grosimea între 1.40 m şi 2.80 m;
- Strat 2 – pietriş cu nisip grosier, în matrice prăfoasă cafeniu gălbuie, îndesat. Stratul are grosimea 3.00 m – 7.20 m, fiind situat intre cotele -1.80 m - -9.00 m; intre cotele -9.50 m - -14.00 m a fost interceptată o bandă din acelasi material, cu grosimea 0.90 m – 2.60 m;
- Strat 3a – argila marnoasă cenuşiu inchisă , plastic consistenţă-plastic vârtoasă, cu material organic. Stratul are grosimea 1.50 m – 4.00 m, fiind situat între cotele -7.00 m - - 12.80 m,
- Strat 3 – marnă cenuşie, plastic vartoasa – tare, cu carbonati şi gips, interstratificată cu gresii cenuşii. Stratul este considerat strat de bază şi apare la adâncimi cuprinse între - 10.90 m - -14.00 m.
  Condiţiile de fundare recomandate în studiul geotehnic prevăd necesitatea realizării unui perete de sprijin a excavaţiilor adânci realizat din piloţi secanţi pe toată lungimea clădirilor situate pe latura estică a amplasamentului şi consolidarea clădirilor de pe latura estică,după cum urmează:
  - Subzidirea fundaţiilor pe o adâncime de 0.50 m sub talpa fundaţiei existente; se atrage atenţia asupra zonelor în care fundaţia clădirilor demolate de pe amplasament este mai adâncă decât fundaţia clădirilor vecine;
  - Consolidare perete calcan cu profile metalice verticale ancorate în zidărie, la distanţa maximă de 1.00 m, plasă sudată ∅6/15 şi torcretM100T 7 cm. Se atrage atenţia asupra zonelor cu zidărie "americană" (zidărie pe cant cu gol de aer în interior). Un perete de zidarie s-a prăbuşit şi a fost refăcut.

ROMÂNIA JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA CONSILIUL LOCAL

14

Concept

În ceea ce priveşte **obiectivul viitorului parking, în cazul în care va face obiectul concesiunii:**

Cele cinci clădiri ce alcătuiesc ansamblul "CENTRUL CULTURAL TRANSILVANIA" vor fi :

1. Clădirea Filarmonicii Transilvania – de tip bară (nord-sud), dispusă pe latura de est a terenului, mascând astfel calcanul clădirii existente pe lotul nr.108 la Bulevardul 21 Decembrie 1989. Această clădire se compune din trei corpuri:
   - F1 – cu funcţiunea de administraţie şi conducere a Filarmonicii;
   - F2 – cu funcţiunea de circulaţie verticală în clădire;
   - F3 – cu funcţiunea de studiouri şi săli de repetiţie pentru instrumentişti - (corp de legătură cu cladirea Salilor de Concerte);
2. Clădirea Sălilor de Concerte – amplasată central, fiind piesa principală a întregului ansamblu, va adăposti sala mare de concerte de 1.500 de locuri sub care se va gasi sala mică de concerte de 430 de locuri cu *foyer-ul* deschis în Pasajul Muzicii;
3. Cladirea "tip bară suspendată" cu P+9 etaje din care P+4 etaje libere formând un gol de cca 16 metri înălţime pe sub clădire denumit generic "portal"-ul de peste Pasajul Muzicii, clădire ce va adăposti sediul administrativ al Centrului Cultural Transilvania, dispus în P+4 etaje în corpul F2 – dreapta şi în etaj 5 sub cladirea de tip "bara suspendată", ultimele patru etaje (etaj 6,7,8,9) având destinaţia de studiouri şi ateliere pentru artişti plastici, dramaturgie, literatură;
4. Clădirea Academiei de Muzică Gheorghe Dima va fi amplasată în partea de sud a ansamblului, mai precis, între strada Sunetului (nou propusă) la nord şi Strada Năvodari ca posibilitate a continuării Pasajului Muzicii până la strada Năvodari la sud, cu un spaţiu public pietonal de amploare: Piaţa Artelor;
5. Clădirea Hotel, cu 202 unităţi de cazare (conform Studiului de Fezabilitate), sau alte funcţiuni multiple, va fi dispusă în dreapta amplasamentului formând frontul la bulevardul 21 Decembrie 1989, în planul doi, în spatele monumentului existent;
6. Clădirea Monument care, odată restaurată şi prin reconversie, va fi integrată funcţional în noul centru cultural, cu destinaţia la parter şi mezanin "Librăria Transilvania".

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie analiza opţiunilor de concesiune doar pentru următoarele construcţii (fără ca amândouă să constituie obligatoriu opţiunea de concesiune):

- **zona de infrastructură aparţinând grupului de clădiri menţionate la punctele 1 şi 2 de mai sus (doar partea subterană care este comună pentru cele două);**
- **clădirea menţionată la punctul 5.**

Conceptul arhitectural al clădirii cu funcţiuni multiple de la punctul 5 va trebui să respecte soluţia propusă în Studiul de Fezabilitate al Centrului Cultural Transilvania.

Soluţii specifice parking

Întrucât construcţia parkingului nu constituie un obiectiv de investiţie singular, ci reprezintă o etapă din realizarea unor construcţii ale ansamblului "**Centrul Cultural Transilvania**", această parte a investiţiei necesită o atenţie sporită şi va fi tratată mai detaliat în prezentul Studiu, întrucât, spre deosebire de clădirea cu funcţiuni multiple, viitorul Concesionar va avea mai multe constrângeri în ceea ce priveşte construcţia şi operarea sa, constrângeri derivate din destinaţia, structura şi etapizarea investiţiei în ansamblul său. Aceste observaţii sunt valabile în situaţia deciziei municipalităţii de a include în obiectul concesiunii parkingul.

Întregul ansamblu "CENTRUL CULTURAL TRANSILVANIA", va fi în final compus din cinci clădiri cu funcţiuni distincte asezate pe o **mare dală subterană ce acoperă peste 80% din suprafaţa actuală a terenului**. Această dală are destinaţia de parking subteran.

1. S1 – subsol 1 - tehnic parţial destinat pentru reţele şi cuve de pământ;
2. S2 – subsol 2 – parcaj cu înălţime pentru maşini de aprovizionare;
3. S3 – subsol 3 – parcaj autoturisme;
4. S4 – subsol 4 – parţial – adapost ALA şi rezervor de apă pentru stingerea incendiilor.

Infrastructura este alcatuită din patru subsoluri care vor avea destinaţii dupa cum urmează:

- Subsolul 4 (S4) se desfăşoară sub corpurile C şi F2 şi va avea deservi adăpostul ALA – de protecţie civilă - şi spaţiile destinate instalaţiilor mari necesare întregului complex;
- Subsolul 3 (S3) va ocupa aproximativ întreaga suprafaţă a terenului, cu destinaţie de parcări subterane pentru vehicule uşoare;
- Subsolul 2 (S2) va ocupa, ca şi subsolul 3 (S3), aproximativ întreaga suprafaţă a terenului, cu destinaţie de parcări subterane pentru vehicule uşoare şi prima sală mai mică de concerte - sub sala mare de concerte care incepe de la Etajul 1;
- Subsolul 1 (S1) se desfăşoară pe aceeaşi suprafaţă ca şi S2, va avea birouri, restaurant, vestiare, cafe – bar, gol peste parcări şi gol peste sala mică de concerte, etc.

16

Infrastructura construcției, realizată integral din beton armat sau beton cu armătură rigidă, este formată din 3 subsoluri generale, care ocupă intreaga suprafață a obiectivului.

În cazul în care concesiunea va cuprinde şi parkingul, în această structură mai este cuprins şi un subsol 4 (S4) parțial (dispus doar sub Corpurile C şi F2).

Înălțimi de nivel

Înălțimile de nivel ale viitoarelor construcții sunt (fara a ține cont de unele salturi în planşeu):

Clădire Hotel / Birouri:

- Subsol 3: 2.70 m
- Subsol 2: 3.30 m
- Subsol 1: 3.12 m
- Parter: 4.50 m
- Etajul 1: 5.40 m
- Mezanin: 2.70 m (peste etajul 1)
- Etaje 2-7: 3.24 m
- Etajul 8: 3.60 m

Parking:

- Subsol 4: 5.40 m
- Subsol 3: 3.24 m(corp C); 3,18m(corpurile F1, F2 şi F3);
- Subsol 2: 3.60 m(corpurile C; F1 şi F2); 2.70÷3.60 m(corp F3);
- Subsol 1: 3.60 m(corpurile C; F1 şi F2); 1.98÷2.94m(corp F3).

<u>În cazul concesiunii doar a imobilului cu funcțiuni multiple</u>, accesul auto se va realiza din B-dul 21 Decembrie 1989 prin intermediul unei alei/drum de acces interior ce face parte din amenajarea exterioară a întregului ansamblu. Tinând cont de acest aspect, accesul trebuie amenajat în aşa fel încât să nu stânjenească sub nici o formă dezvoltarea ulterioară a construcţiilor aferente întregului ansamblu, dar nici şantierul constructiilor viitoare să nu blocheze libera circulaţie auto aparţinând acestui obiectiv.

<u>În cazul includerii parkingului în cadrul concesiunii</u>, se va ține cont de următoarele:

Infrastructura se va realiza în procedeul *„top-down"* care asigură o influență minimală a excavației de patru subsoluri asupra construcțiilor învecinate şi o deformație minimă a pereților incintei.

Procedeul *„top-down"* constă în realizarea planşeelor subsolurilor începând de la partea superioară (în cazul nostru primul executat va fi planşeul peste S3) şi continuând până la nivelul cel mai de jos (cu planşeul peste S4 şi apoi cu radierul) şi efectuarea excavaţiei pământului din incinta sub fiecare planşeu.

O particularitate a sistemului *„top-down"* constă în executarea, fără cofraj, a planşeelor de subsol (planşeele de subsol se toarnă "pe pământ" – pe o egalizare, la cota săpăturii), iar săpătura se va realiza sub placa anterior executată. Pe parcursul execuţiei, toate planşeele realizate în sistemul *„top-down"* sunt rezemate prin intermediul unor capiteluri metalice sudate în zonele centrale de profilele metalice încastrate în piloţi (profile tip HD) şi respectiv perimetral prinse „agăţat" de grinda de coronament.

Accesul sub planşee se va face după întărirea betonului prin intermediul golurilor tehnologice special prevăzute. Pereţii de subsol se realizează numai dupa executarea radierului, pornind de la acesta în sus, în sistem clasic. Temporar, în faza de execuţie a planşeelor în sistem *top-down*, acestea vor rezema prin intermediul unor capiteluri metalice pe profile metalice verticale (stâlpi) încastrate în piloţi foraţi, care se execută înainte de începerea excavaţiei.

Ca principiu, etapele şi tehnologia de lucru sunt următoarele:

- Se realizează incinta de pereţi mulaţi şi puţurile de epuisment şi se porneşte sistemul de epuisment care va menţine nivelul apei subterane cu cca. 1.00 m sub cota curentă de săpătură
- Se forează piloţi, de la cota platformei de lucru amenajate, şi aceştia se betonează numai până la cota viitoare a radierului general. În piloţii foraţi se lansează şi se încastrează profile metalice cu rol de stâlpi, cu o lungime suficientă încât sa ajunga cu cca. 1 m deasupra platformei de lucru amenajate.
- Se realizeaza excavaţia, nivelarea terenului şi turnarea unui strat suport de beton de egalizare, la cota primului planşeu de subsol (de sus) care urmează a se realiza în sistemul *top-down*
- Pe profilele metalice lansate în piloţi se montează capiteluri metalice la nivelul primului planşeu (de sus) realizat în sistem *top-down;*
- Se armează şi se betonează primul planşeu în sistem *top-down;*
- După întărirea betonului, prin goluri tehnologice special prevăzute, se începe excavarea sub planşeul de *top-down* executat în faza anterioară.
- Se ajunge cu excavaţia de sub planşeu la cota următorului planşeu de subsol (de mai jos), unde se urmăresc aceleaşi etape: nivelare, egalizare, montare capiteluri metalice pe stalpii metalici lansaţi în piloţi, armare şi betonare planşeu, urmărindu-se aceiaşi paşi şi etape de lucru, se continuă astfel până la nivelul sapaturii finalede sub radierul general.

18

- In grosimea radierului se monteaza deasemenea capiteluri metalice pe stâlpii metalici, pentru transmiterea eforturilor de la aceştia la radier. Până în această fază, toate incărcările sunt transmise numai prin stâlpii metalici şi sunt preluate numai de piloţii foraţi.
- După armarea şi betonarea radierului, se poate începe execuţia pereţilor de subsol, în sistem clasic, de jos în sus (de la radier către cota ±0,00, sau altfel spus din ultimul subsol de jos până în subsolul 1)
- Numai după ce ultimii pereţi din subsolul 1 au fost executaţi, infrastructura este definitivată, iar eforturile transmise de planşee sunt preluate deopotrivă de stâlpi şi de pereţi şi transmise mai departe la sistemul complex de fundare reprezentat de radierul pilotat.
- Subsolurile se vor realiza în incinta de pereţi îngropaţi de beton armat (denumiţi simplificat în continuare pereţi mulaţi), realizaţi pe limita de proprietate.
- Excavarea pământului pentru realizarea infrastructurii se va face în incinta de pereţi mulaţi cu cu grosimea de 60 cm, legaţi la partea superioară cu o grindă coronament care are rolul de a uniformiza eforturile la acel nivel între panourile de pereţi mulaţi, astfel incât eforturile şi tendinţa de deplasare a unui panou de perete mulat să fie preluate şi de panourile învecinate. Adâncimea mare a săpăturii realizate pe limita de proprietate (cca. -16,00 m de la nivelul terenului) şi în multe cazuri existenţa de clădiri învecinate incintei, cresc riscul deplasării excesive a peretelui mulat sau a tasărilor construcţiilor învecinate, ceea ce obligă executarea săpăturilor în incintă şi cu o bermă de pământ natural, iar înaintea eliminării acesteia se vor executa sprijiniri, cu spraituri metalice, a pereţilor incintei de pereţi mulaţi. Spraiturile metalice se vor detalia într-o fază ulterioară a proiectului. Ele vor sprijini peretele mulat, la nivelul grinzii de coronamet, pe parcursul execuţiei săpăturii (montarea începând înaintea eliminării bermei) şi vor putea fi eliminate numai după executarea planşeelor din infrastructură.

Datorită existenţei fundaţiilor clădirilor învecinate la diferite cote (unele nefavorabile) la execuţia grinzilor de ghidaj, se va avea în vedere executarea lor tronsonat (cca 1.50-2.00m) - după o tehnologie similară subzidirilor unor fundaţii existente -, avându-se în vedere realizarea continuităţii armăturilor. După execuţia lor, grinzile de ghidaj vor avea şi rolul de a sprijini fundaţiile învecinate până la execuţia peretelui mulat, astfel ca şi decofrarea lor se va face tot tronsonat. Pe măsura eliminării cofrajului dintre cele două grinzi (spaţiul destinat peretelui mulat) se vor introduce spraituri, astfel încât cele două grinzi de ghidaj să preia împreună împingerile clădirilor învecinate până la execuţia pereţilor mulaţi - pe scurt să se elimine posibilitatea apariţiei tasărilor fundaţiilor învecinate. Pereţii mulaţi se vor executa înşiruit conform planşei de incintă/panotaj, iar spraiturile

nu se vor scoate decat pe tronsoanele în care se execută un panou de peretele mulat, astfel incat să nu ramana zonă „nesprijinită" mai mare de 3.50 m.

Procedeul este folosit în situaţiile în care adâncimea de fundare mare, coroborată cu suprasarcini mari date de cladirile învecinate, ar duce la deplasări ale pereţilor de incintă care ar depăşi limitele admise, cu consecinţe importante asupra clădirilor învecinate, şi nu ar permite realizarea excavaţiei până la nivelul radierului.

Toate aceste condiţii sunt îndeplinite şi în cazul de faţă, iar în urma studierii infrastructurii şi a posibilităţilor de realizare a acesteia în condiţii de siguranţă şi pentru a nu influenţa rezistenţa şi stabilitatea clădirilor învecinate, şi totodata din cauza adâncimii mari de săpătură şi a clădirilor învecinate aflate pe limitele de proprietate, s-a luat decizia realizarii infrastructurii în sistemul „*top-down*".

Pe scurt sistemul „*top-down*" studiat pe acest caz implică:

- realizarea unei incinte etanşe din pereţi mulaţi de 60 cm;
- executarea de piloţi foraţi sub protecţia noroiului bentonitic (procedeu folosit şi în cazul pereţilor mulaţi) cu profile metalice lansate în betonul proaspăt al pilotului);
- Realizarea de puţuri de epuisment şi instalarea sistemului de pompare a apei subterane din puţurile de epusiment.

Insistăm aici asupra faptului ca epusimentul nu va fi unul direct, ci unul indirect, de adâncime, iar coborârea nivelului apei subterane prin pompare din puţuri se va face numai din interiorul incintei etanşe. Prin această tehnologie, nivelul apei subterane la exteriorul incintei nu va fi influenţat, evitându-se astfel influenţa asupra construcţiilor învecinate existente. Epuismentul indirect se va realiza treptat, o dată cu săpătura, iar nivelul apei subterane se va menţine în permanenţă la 1,00 m sub nivelul curent al excavaţiei.

- realizarea excavaţiei într-o primă etapă, executate cu berma de pământ natural până la cota de realizare a plăcii de beton armat de peste Subsolul S3 (cota -6,13 raportată la cota±0,00)
- montarea de capiteluiri metalice pe stâlpii metalici lansaţi în piloţi la nivelul planşeului de peste Subsolul 3, care va fi primul planşeu realizat în sistemul *top-down* care se va executa;
- turnarea primului de planşeu tip dală pe zona centrală (dictată de limita bermei de pământ);
- Montarea de sprijiniri metalice înclinate, cu fixare în placa de peste S3 executată pe zona central;
- Turnarea zonei marginale de planşeu peste S3;
- eliminarea bermei de pământ de pe tot conturul incintei;
- sprijinirea pereţilor de incintă cu spraituri metalice, urmată de eliminarea bermei de pământ;
- prinderea / "agăţarea" planşeelor turnate pe contur de grinda de coronament a incintei;
- executare de săpătură sub planşeul dală anterior turnat prin goluri tehnologice speciale, până

20

la cota următorului planşeu/radier (peste Subsol 4, cota -9,37);

- Montare de capiteluri metalice la cota -9,37 pe stâlpii metalici lansaţi în piloţi;
- Turnare planşeu peste Subsol S4;
- Excavaţie sub planşeul peste subsol S4, până la cota finală de săpătură (-15,70);
- Montare de capiteluri metalice pe stâlpi în grosimea radierului;
- Armare şi betonare radier;
- Continuarea execuţiei cu elementele verticale dintre planşee, care se vor executa de jos în sus (începând de la radier);
- Planşeul peste Subsolul S2 şi peste Subsolul S1 se vor realiza în sistem clasic (de jos în sus), după executarea pereţilor de beton pe înălţimea Subsolului S3 şi conectarea acestora cu placa de peste S3 (prima executată în sistem *top-down*);

Eliminarea spraiturilor se poate face numai după executarea planşeului de peste Subsolul S2.

Coborârea săpăturilor la cote adânci implică şi controlarea în interiorul săpăturii a nivelului apei subterane. Reamintim că pentru menţinerea sub control a cotelor acvifere şi pentru a nu depresiona prea mult în interiorul incintei (pentru a limita deformaţiile şi eforturile din pereţii mulaţi) se vor executa lucrări de epuismente, care pe toată perioada execuţiei infrastructurii vor ţine apa subterană cu 1m mai jos decat platformele de lucru (sapaturi). Se vor realiza de asemenea şi puţuri echipate cu piezometrii la exteriorul incintei, pentru monitorizarea nivelului apei subterane din afara incintei de lucru.

Pereţii exteriori ai incintei subsolurilor corpurilor C, F1, F2 şi F3 (prima etapă de execuţie) vor fi executaţi din pereţi mulaţi cu grinda de coronament la partea superioară. Planşeele, executate în următoarea ordine peste S3, peste S4+radier sub S3, radier sub S4, în faza de execuţie vor avea rol de reazem pentru pereţii mulaţi ai incintei.

Adâncimea mare a săpăturii coroborat cu sistemul adoptat de executare a infrastucturii (*topdown*), obligă realizarea, nesprijinit, doar a primei săpături generale (platforma de lucru) la o cotă la care tasările caselor învecinate şi deplasarea orizontală a pereţilor mulaţi să rămână în limitele de siguranţă, astfel încât în interiorul incintei delimitate de pereţii mulaţi, să se execute piloţi, cu rol important atât în faza de execuţie cât şi de exploatare a viitoarei construcţii. Forajele piloţilor se vor arma şi betona până la aprox. cota radierului, restul forajului umplându-se cu material granular (pietriş), iar o parte din piloţi – cei folosiţi inclusiv în faza de execuţie - vor fi executaţi cu profile metalice tip HD, lansate în betonul proaspat al pilotului.

Etapa umătoare constă în coborârea cotei de săpătura-platforma de lucru la nivelul primului planşeu peste S3, al sistemului „*top-down*". Săpătura se va realiza cu o berma de pământ natural perimetral incintei, berma care

să sprijine pereţii mulaţi, astfel încât să se poată executa iniţial zona centrală a planşeului peste S3, execuţie care va fi urmată de montarea spraiturilor blocaţi în placa peste S3 deja executată (zona centrală), şi care au rolul să sprijine pereţii mulaţi, la nivelul grinzii de coronament. Montarea spraiturilor va face posibilă eliminarea bermei de pământ, şi executarea integrală a planşeului dală peste S3.

Fundarea construcţiei se va face pe radier general pilotat, piloţii vor fi din beton armat cu diametru ø1080mm cu profilele metalice tip HD înglobate -necesare susţinerii planşeelor în faza de execuţie, profilele se vor încastra minim 3m sub cota superioară de betonare pilot. După realizarea radierului se vor executa, începând cu subsolul S4, elementele verticale (pereţi şi stâlpi), de jos în sus, continuându-se cu pereţii din subsolul S3 respectiv S2, urmat de turnarea planşeului peste S2 (executat „clasic") cu specificaţia că numai dupa execuţia acestuia, spraiturile (montate înaintea renunţării la berma) se vor putea elimina.

<u>Principalele etape în realizarea infrastructurii sunt următoarele:</u>

(aceste faze sunt prezentate în planşele din proiectul Studiului de fezabilitate elaborat de SC VAAL ARHITECTURA SRL, SC POPP & ASOCIATII SRL şi SC MID INSTALL 2003 SRL, în ianuarie 2013)

1. **Realizare pereţi mulaţi-contur incintă/ Realizare piloţi-interior incintă**

- săpătura generală cota 335.80 (CPL1);
- execuţie grinzi de ghidaj;
- realizare pereţi mulaţi;
- coborârea platformei de lucru 332.50(CPL2) şi nivelul apei subterane din interiorul incintei cu 1 m mai jos;
- spargere-extragere grindă de ghidaj interioară;
- eliminare beton contaminat perete mulat(cca 0.50m);
- execuţie grinda de coronament;
- forare şi betonare piloţi de la CPL2/ lansare profile metalice.

2. **Excavaţie incintă -în uscat cu berma/execuţie placă peste S3 –zona centrală**

- coborârea platformei de lucru 329.87 cu berma de pământ cca 10.50m la baza(CPL3) şi anivelului apei subterane din interiorul incintei cu 1m mai jos;
- execuţie parţială (zona centrală) placa peste S3 (beton de egalizare, sudare capitel metalic, placa b.a.).

3. **Montare spraituri, eliminare berma/execuţie placa peste S3 –zona marginală**

- montare spraituri metalice;
- eliminare berma de pământ;

- execuţie -zona marginală (sub berma) placa peste S3 (beton de egalizare, sudare capitel metalic, placa b.a.).

4. **Realizarea planşeelor în sistemul "top-down"**

- coborârea platformei de lucru 326.63 (CPL4) şi a nivelului apei subterane interior incintei cu 1m mai jos;
- îndepărtare beton de egalizare de la partea inferioară planşeu peste S3;
- realizare placă peste S4 (beton de egalizare, sudare capitel metalic, placa b.a.);
- coborârea platformei de lucru 320.30 (CPL5) şi a nivelului apei subterane interior incintei cu 1m mai jos;
- îndepărtare beton de egalizare de la partea inferioara planşeu peste S4;
- spargerea şi îndepărtarea betonului contaminat de la CSP-cota superioară betonare piloţi (până sub cota inferioară a radierului);
- realizare radier (beton de egalizare, sudare capitel metalic, radier b.a.).

5. **Realizarea elementelor verticale în sistemul "*down-top*" (sistem clasic)**

- execuţie elemente verticale S4;
- execuţie elemente verticale S3;
- execuţie elemente verticale S2;
- realizare placă peste S2;
- eliminare sprairuri;
- se continuă execuţia fără alte etapizari speciale.

În ceea ce priveşte toate obiectivele studiate, pereţii mulaţi au fost gândiţi ca elemente permanente, care în conlucrare cu pereţii de beton armat şi planşeele subsolurilor să preia solicitările din împingerea pământului. Conturul exterior al pereţilor mulaţi se incadreaza în limita de proprietate.

In zona construcţiei, apa subterană apare la adâncimi cuprinse intre -3,50m şi -4,00m faţă de cota terenului în situatia iniţiala (conform Studiului Geotehnic). Pe perioada execuţiei excavaţiilor în incinta şi a lucrarilor la infrastructura este necesară urmarirea şi coborârea nivelului apei subterane sub cota treptelor de excavaţii.

În acest sens, în interiorul incintei, se vor executa de la suprafaţa terenului amenajat 20 puturi de epuizment care vor fi folosite la depresionare şi coborârea nivelului apei subterane.

De asemenea, în exteriorul incintei, vor fi executate 4 puţuri piezometrice cu caracteristici identice ca cele din interiorul incintei, avand rolul de urmărire a nivelului apei subterane.

23

Amplasarea acestor puţuri poate să difere de propunerea proiectantului, fiind dictată în multe cazuri de organizarea de santier, dar obligatoriu, noua propunere trebuie în prealabil, prezentată proiectantului spre avizare.

In zonele golurilor tehnologice, la fiecare nivel de excavaţie, vor fi prevăzute base pentru colectarea apei pluviale sau de infiltraţie.

Atat apa pluvială sau de infiltraţie colectata, cât şi apa din puţurile de depresionare va fi evacuată prin pompaj în sistemul de canalizare. Pomparea (după cum este specificat în Studiul Geotehnic) se poate face numai cu debite mici pentru a impiedica antrenarea hidraulică a particulelor fine.

Nivelul cel mai coborât (denivelarea maximă) a apei subterane va fi coborâtă la cota „maximă" pe o perioada de timp mai mare decat cea a finalizării radierului, ţinându-se la aceasta cotă până la realizarea întregii infrastructuri astfel încât să se finalizeze lucrările de hidroizolare şi până când greutatea construcţiei, executate deja, să poata contracara efectul acţiunii subpresiunii apei subterane asupra radierului construcţiei.

Se precizează ca lucrarile de epuisment, prevăzute numai în interiorul incintei etanşe şi executate corespunzător, nu pot produce efecte nefavorabile (tasări, antrenări de material din straturile de pământ) în terenul de fundare exterior incintei.

<u>Proiectul intregului ansamblu de construcţii se propune a fi etapizat astfel:</u>

Etapa 1 va cuprinde **proiectarea şi execuţia construcţiei avand funcţiunea de hotel / birouri** amplasată în partea de nord-vest a parcelei, în spatele construcţiei monument istoric. În această etapă se va realiza inclusiv subsolul aferent aceste construcţii.

Etapa 2 (care va putea face sau nu obiectul concesiunii) va cuprinde **proiectarea şi executia construcţiilor subterane (dala urbana subterană)** ale parkingului subteran precum şi amenajarile exterioare.

Aceasta etapă trebuie sa cuprinda şi **solutia inchiderii temporare, dacă este cazul (dacă nu se continua imediat construcţia structurilor supraterane) a zonei aferente salii mici de concerte**, zonă care altfel va fi lăsată descoperită în această etapă întrucât construcţia corpului "C" aferent celor două săli de concerte va fi finalizat intr-o etapă ulterioară.

Etapa 3 va cuprinde **proiectarea şi executia corpurilor supraterane (C, F1, F2, F3 şi B)** aferente ansamblului şi **nu fac obiectul prezentului studiu, respectiv al soluţiei concesiunii studiate.**

Structura funcţională:

Clădirea hotel / birouri:

Construcţia propusă ca imobil cu funcţiuni multiple este dispusă din punct de vedere funcţional după cum urmează:

SUBSOL 3
- parcare 33 locuri;
- spaţii tehnice;
- menaj;
- depozit lenjerie;
- spălătorie + călcătorie;
- rezervoare apă incendiu;
- adăpost ALA;

SUBSOL 2
- parcare 33 locuri;
- centrală termică;
- centrală ventilaţie;
- centrală apă;
- centrală electrică;
- centrală stingere automată;
- depozite.

SUBSOL 1
- parcare 19 locuri;
- administraţie;
- vestiare personal;
- cafeterie personal;
- grupuri sanitare personal.

PARTER - peron maşini
- rampă acces parcaj subteran;
- hol intrare;

- recepție;
- bar – oficiu – 30 locuri;
- restaurant – bistro – 60 locuri;
- terasa restaurant hol – 60 locuri;
- nod circulație principală;
- nod circulație secundară;
- scară evacuare.

ETAJUL 1
- foyer circulație principală;
- salon bar – cafe – 30 locuri;
- agenții turism – evenimente;
- sala banchete – 160 locuri;
- sali conferințe – 3 x 40 locuri;
- restaurant – 90 locuri;
- bucătărie restaurant;
- nod circulație secundar;
- scară evacuare;
- *foyer* conferințe;
- grupuri sanitare.

MEZANIN (peste etajul 1)
- birou conducere hotel;
- birou contabilitate;
- birou rezervări anticipate;
- scară evacuare.

ETAJELE 2-7
- hol acces nivel;
- oficiu de nivel;
- nod circulație principal;
- nod circulație secundar;

- camere de cazare duble;
- suite;
- apartamente;
- scară evacuare.

ETAJUL 8
- hol circulaţie principală;
- piscină;
- terase plaja – agrement – piscină;
- saloane întreţinere cosmetică: cosmetică/masaj;
- sală forţă
- saune;
- scara evacuare.

Parking:

Zona aferentă infrastructurii propusă în etapa 2 este dispusă din punct de vedere funcţional după cum urmează:

SUBSOL 4

Este nivelul "greu" al cladirii în care sunt dispuse marile centrale cu echipamente de mari dimensiuni:

- centrală electrică – posturi trafo;
  – grupuri electrogene;
  – camera tablourilor generale.
- centrala de apă – rezervoare de apă pentru centrala pompelor;

Aceste centrale sunt dispuse în jurul a 2 curţi interioare mari de lumină pentru a asigura accesul echipamentelor gabaritice precum şi buna funcţionare tehnologică a acestora conform normelor de funcţionare.

- Adăposturi ALA;
- Circulaţii verticale.

SUBSOL 3 - Acest nivel este al fosei orchestrei pt. cca 70 instrumentişti dispusă în faţa şi sub scena sălii mici de concerte sau opera şi balet;

- Centrala de apă menajeră cu sala boilerelor;

24

- Parcaje subterane;

- Pasaje subterane;

- Circulaţii verticale.

SUBSOL 2 - Este nivelul SALII MICI de concerte sau spectacole de operă – balet şi teatru – capacitate 500 locuri

- Hol intrare – cafe bar, cu acces din Pasajul Muzicii;

- Pasajul Muzicii, partea coborâtă a pasajului de suprafaţă – o mare curte interioară descoperită, plantată, amenajată ca terasă pentru restaurantul cafe-bar din holul clădirii;

- Spaţii comerciale sub forma unor magazine tipice pasajelor urbane;

- Accesele în pasaj se fac cu scări de picior şi scari rulante din doua direcţii diferite:

  - capatul de nord – est al pasajului are un pachet de scari ce fac legatura la suprafata cu squarul din fata intrarii principale la Sala Mare de concerte
  - un pachet de scari pe capatul de sud al pasajului cu acces dinspre Strada Sunetului.

- pasaj pietonal descoperit, pe care vor fi amenajate spatii verzi plantate şi terase pentru alimentaţie publică.

- magazine, dispuse pe latura de est a pasajului cu depozite de mână la nivel şi depozite de aprovizionare la Subsol 1.

- Aleea carosabilă a parcajului subteran.

- Parcaje auto ≈ 27M / nivel.

- Centrala Termică a Filarmonicii.

- Circulaţii verticale.

SUBSOL 1 Este nivelul tehnic de sub platformele pietonale şi carosabile ale ansamblului în care se gasesc reţele exterioare şi cuvele de pământ ale spaţiilor plantate de la suprafaţă. La nivelul clădirii corpului C subsolul 1 este nivelul de cazare în regim hotelier al muzicienilor avand ca funcţiuni principale :

- 8 cabine muzicieni cu folosinta şi în afara programelor de spectacole şi concerte, fiind posibilă cazarea acestora în conditii de regim hotelier de 4 stele international;

- vestiare pentru instrumentisti – orchestră – musafiri găzduiţi cu ocazia evenimentelor culturale;

- vestiare pentru corişti – musafiri participanţi la concertele programate;

- birouri conducere magazine;

28

- depozite al magazinelor din pasaj;
- vestiare;
- supanta la centrala termică.

Având în vedere că spațiile de la subsolul corpurilor F1, F2, F3 şi C contin, pe lângă funcțiunea de parcare şi funcțiuni conexe clădirilor ce vor fi construite într-o etapă ulterioară (spații tehnice, sala mică de concerte), acestea trebuie să fie echipate obligatoriu cu dotările necesare autorizării şi funcționării parkingului, cu mentiunea că în aceasta etapă se vor construi doar încăperile conexe clădirilor ce vor fi construite într-o etapă ulterioară (spații tehnice, sala mică de concerte) fara a fi echipate.

Încăperile conexe vor fi totuşi echipate conform legislației în vigoare pentru cerințele necesare obținerii autorizatiei de funcționare PSI.

În proiectul tehnic se va prevedea închiderea temporară a spațiului aferent sălii mici de concerte. Această măsură este necesară pentru a fi în acord cu măsurile de siguranță în exploatare precum şi pentru securitatea şi stabilitatea construcției. Măsura de închidere a acestui gol va fi gândită ca o măsură temporar, aceasta nemaifiind necesară în momentul construirii corpului C suprateran.

Bilanţ teritorial

Suprafaţa terenului este de 13.923 mp

Clădire Hotel/Birouri:

Regim de înălțime: 3S+P+M+8E

S teren pentru concesionare = 2217 mp

Sc = 1061 mp

Sd = 12471 mp (suprateran)

Sd = 17670 mp (total)

Su ≈ 9976 mp (suprateran)

Necesarul locurilor de parcare pentru clădirea de birouri/hotel conform Anexa 2 aferenta PUG Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 22 decembrie 2014

Locuri de parcare prevăzute în proiect = 85 locuri

Hotel 4 stele:

40% x nr. camere de cazare

40% x 202 = 80.80 => 81 locuri de parcare

+ 4 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilităţi

Total = 85 locuri de parcare

Birouri:

1 loc de parcare / 40 mp Su

1 loc bicicleta / 80 mp Su

9976 mp / 40 = 249.40 => 250 locuri de parcare

9976 mp / 80 = 124.70 => 125 locuri pentru biciclete

Nota: **în cazul concesionarii terenului pentru funcţiunea de birouri trebuie luată în considerare soluţia care trebuie să asigure deficitul de 165 locuri de parcare pentru autoturisme şi 125 locuri pentru biciclete. În proiect sunt prevăzute în subsol un numar de 85 locuri de parcare pentru autoturisme.**

Parking:

Regim de înălţime: 4S (prima etapa)

S teren pentru concesionare = 7697 mp

S subsol 1 = 3917.40 mp

S subsol 2 = 7340.60 mp

S subsol 3 = 7697.00 mp

S subsol 4 (supanta) = 1015.70 mp

S subsol 4 = 3377.50 mp

Sd = 23348.20 mp

Locuri de parcare:

Conform Studiului de Fezabilitate pus la dispoziţie, parcajul subteran are o capacitate de 431 locuri. Conform planşelor din Studiul de Fezabilitate Centrul Cultural Transilvania, capacitatea de parcare pentru subsolurile corpurilor incluse în prezentul Studiu de Oportunitate (F1, F2, F3, C şi piaţă), capacitatea acestui spaţiu este de **233 locuri de parcare**.

Există posibilitatea extinderii acestei capacităţi fie prin extinderea obiectului concesiunii la întregul subsol al clădirilor din ansamblul Centrului Cultural Transilvania (care adaugă **164 locuri de parcare** subterană – dar în acest calcul trebuie incluse valorile investiţiei pentru acest nou obiectiv), fie analizarea posibilităţii amenajării temporare a unor spaţii de parcare aupraterană pe planşeul parcajelor subterane, ceea ce poate duce la crearea unor spaţii de parcare suplimentare – **431 locuri de parcare**.

În concluzie, Studiul analizează două opţiuni privind capacitatea parcării:

- 233 locuri
- Extindere până la 431 locuri

Urmărirea în timp a lucrărilor:

Se vor monitoriza structurile de sprijin prin inclinometrie realizata în piloţi şi cu metode topografice. Se va monitoriza starea boltilor cladirii monument istoric prin montarea unor martori din sticla şi urmarire topografica a tasarilor.

Urmarirea comportării în timp a construcţiei se desfăşoară pe toată perioada de viaţă a clădirii, începând cu execuţia ei şi este o activitate sistematica de culegere şi valorificare (prin urmatoarele modalitati: interpretare, avertizare sau alarmare, prevenirea avariilor, etc.) a rezultatelor înregistrate din observare şi masuratori asupra unor fenomene şi marimi ce caracterizeaza proprietatile construcţiei. Scopul urmaririi comportarii în timp a construcţiei este de a obtine informatii în vederea asigurarii aptitudinii construcţiei pentru o exploatare normala, evaluarea conditiilor pentru prevenirea incidentelor, accidentelor şi avariilor, respectiv diminuarea pagubelor materiale, de pierderi de vieti şi de degradare a mediului. Efectuarea acţiunilor de urmărire a comportării în timp a construcţiei se execută în vederea satisfacerii prevederilor privind menţinerea cerinţelor

de rezistenţă, stabilitate şi durabilitate ale construcţiei care se va realiza, precum şi pentru mentinerea în limitele impuse de siguranţă a exploatarii construcţiilor învecinate.

Urmarirea comportării în exploatare a construcţiilor (noi sau existente) este o acţiune periodică de examinare, observare, investigare a modului în care raspunde (reactioneaza).

Construcţia în decursul utilizarii ei, sub influenta agentilor de mediu, a conditiilor de exploatare şi a interactiunii construcţiei cu mediul inconjurator şi cu activitatea utilizatorilor.

a) URMARIREA în FAZA DE EXECUŢIE:

Urmărirea deplasării peretelui mulat

Pentru monitorizarea deplasarilor peretelui mulat pe perioada execuţiei lucrarilor de infrastructura se vor instala, în faza de betonare, coloane inclinometrice –pozitionate conform planselor proiectului predat în fazele ulterioare.

Dispozitivele inclinometrice se vor instala prin cooperarea constructorului cu unitatea specializata care va efectua măsurătorile şi care vor asigura o precizie de măsurare a deplasărilor peretelui de 0,1 mm/m. Dupa masuratorile de initializare se vor face determinari ale deplasarilor peretelui, în puncte situate la intervale de 0,5 m în adancime, corespunzator etapizarii execuţiei excavaţiilor .

Pentru monitorizarea tasarilor construcţiei (conform STAS 2745-1990), pentru clasa de precizie B se vor instala reperi de referinta în terenul stabil şi marci de tasare în structura cladirii.

Urmărirea nivelului hidrostatic

Din puţurile de epuisment se realizează coborârea nivelului apei subterane doar din interiorul incintei etanse, iar la exteriorul incintei nivelul apei subterane va ramane nemodificat, neafectand astfel terenul de sub fundatiile cladirilor vecine. Pentru siguranta, nivelul apei subterane se va monitoriza prin piezometre, la exteriorul incintei,iar frecventa citirilor piezometrelor va fi stabilita în cadrul programului unic de monitorizare a lucrarilor construcţiei în corelare cu planificarea execuţiei acestora.

Urmarirea nivelului apei subterane se va realiza, prin grija constructorului, pe toata durata de execuţie a infrastructurii.

Masurarea nivelului apei subterane se va face zilnic incepand cu data inceperii pomparii apei din puturile - filtre amplasate în interiorul incintei de pereţi mulaţi,

Dupa atingerea denivelarii maxime a apei subterane în interiorul incintei, şi dupa executarea intregii infrastructuri (inclusiv hidroizolarea incintei),instalaţiile de pompare vor fi extrase şi se va trece la masurarea zilnica a nivelului apei, până la stabilizarea acestuia la cota apei subterane iniţiale.

Urmarirea tasarilor construcţiilor invecinate

In zona de influenta efectiva a excavaţiei se impune ca pe perioada execuţiei noii construcţii sa se efectueze monitorizarea construcţiilor invecinate situate:

- în partea vestica a amplasamentului a cladirilor parter
- în nord – vest, a cladirii monument istoric
- în partea estica – în cazul sirului de cladiri existente pe limita de proprietate

Se va monitoriza starea boltilor cladirii istorice prin montarea unor martori de sticla şi urmarire topografica a tasarilor, iar efectul sapaturii asupra cladirilor invecinate va fi monitorizata pe toata perioada execuţiei prin metode inclinometrice şi montarea de martori de tasare tinuti sub control periodic topometric.

In cazul aparitiei de fisuri în elementele portante ale construcţiei, trebuie intreprinseobservatii sistematice asupra fisurilor în vederea elucidarii caracterului deformatiilor şi pericolului pe care acestea il implica asupra rezistentei şi exploatarii construcţiei.

In ceea ce priveste construcţiile invecinate, inainte de inceperea lucrarilor pentru nouaconstrucţie se va efectua o identificare a fisurilor existente pe care se vor aplica martori de sticla şi va fi efectuata o masuratoare a deschiderii acestora. Vor fi efectuate relevee de fisuri ca şi relevee foto, pentru stabilirea cu acuratete a starii în care se gasesc construcţiile invecinate.

Deplasarile pe verticala ale marcilor (tasările) vor fi masurate cu metode topografice, cu precizie de 0,1mm, măsurate la intervale de timp corespunzatoare etapelor de lucru (stadii fizice), etape care vor tine cont de tehnologia execuţiei şi vor viza în special cotele de excavare, betonarea radierului, precum şi realizarea fiecarui plaseu subteran. În afara acestor stadii fizice, măsurătorile nu se vor face la intervale mai mari de o lună, iar la încheierea definitivă a lucrărilor se va executa un ciclu de măsurări. Dacă în aplicarea încărcărilor intervin pauze sau daca apar discontinuitati în timp privind executia construcţiei, trebuie efectuate masurari inainte şi dupa efectuarea incarcarii respectiv intreruperii execuţiei.

Masuratorile în timpul exploatarii sunt tratate intr-un capitol separat în acest document.

Urmarirea tasarilor construcţiei nou proiectate Se vor efectua masuratori ale deplasarilor verticale ale marcilor de tasare, prin metode topografice cu precizie de 0,1 mm, la fiecare doua luni calendaristice, incepand cu masuratoarea initiala (de "zero").

O serie de masuratori va fi efectuata la finalizarea lucrarilor

Daca în aplicarea incarcarilor intervin pauze (daca apar discontinuitati în timp privind executia construcţiei), trebuie efectuate măsurări înainte şi dupa efectuarea încărcării.

b) URMARIREA în FAZA DE EXPLOATARE:

Se va efectua un ciclu de masurari la ocuparea totala a construcţiei de catre beneficiar (pentru a se monitoriza aportul sarcinilor utile). Se vor efectua cate doua cicluri de masurari în fiecare din primii trei ani – anii 1, 2 şi 3 - ai exploatarii construcţiei (intervalul de timp intre masurari trebuie safie de cca. jumatate de an).

Se va efectua cate un ciclu de masurari în fiecare din urmatorii trei ani – anii 4, 5 şi 6 – ai exploatarii construcţiei (intervalul de timp intre masurari trebuie sa fie de cca. un an).

Se va efectua un ciclu de masurari la 4 ani dupa efectuarea masurarii precedente (respectiv la10 ani de la darea în folosinta a construcţiei).

Apoi se va efectua cate un ciclu de masurari la un interval de 5 ani (respectiv la 15, 20 , 25ani,...de la darea în folosinta a construcţiei).

Intervalele de timp prestabilite pentru efectuarea masurarilor pe parcursul exploatarii pot fimodificate în cazul în care intervin actiuni care influenteaza evolutia tasarilor, ca de exemplu: variatia importanta a nivelului apei subterane, aplicarea unei incarcari în imediata vecinatate aconstrucţiei (concret, în cazul nostru, în eventualitatea construirii corpului adiacent, trebuiesctabilite în etapa respectiva alte cicluri de masurari), baterea de piloţi sau alte surse de vibratii în apropiere, socuri seismice de mare intensitate (cu magnitudine mai mare sau egala cu 6,5 grade Richter sau 6,7 grade MM), precipitatii abundente, etc.

Toate monitorizarile şi masuratorile, prezentate sucint în acest capitol, se vor executa conform documentului" Monitorizarea evolutiei în timp a construcţiei nou proiectate şi a celorinvecinate pe parcursul execuţiei şi exploatarii", document care va fi emis de proiectant, vaface parte din documetatia pentru faza de autorizare a proiectului (DTAC) şi va fi inclus în Cartea Tehnica a Construcţiei.

Investitorul are obligatia de a comunica proprietarilor şi / sau utilizatorilor, care preiau construcţiile obligatiile ce le revin în cadrul urmaririi curente, de a asigura intocmirea şi predarea catre proprietari a cartii tehnice a construcţiei şi de a asigura procurarea aparaturii de urmarire şi control prevăzuta prin proiectele de urmarire, montarea şi citire zero.

Proprietarilor le revin urmatoarele obligaţii – obligaţii car vor fi transferate către concesionar pe perioada derulării concesiunii:

- Raspund de activitatea privind urmarirea comportarii construcţiei
- Organizeaza activitatea de urmarire curentă

- Comandă un eventual proiect de urmărire specială, alocând fonduri pentru realizarea acesteia
- Comanda inspectarea extinsa sau expertiza tehnica în cazul aparitiei unor deteriorari ce se considera ca pot afecta construcţia
- Iau masurile necesare mentinerii aptitudinii pentru exploatare a construcţiei (exploatare rationala, intretinere şi reparatii în timp) şi prevenirii producerii unor accidente pe baza datelor furnizate de urmarire curenta şi / sau speciala
- Asigură luarea măsurilor de intervenţii provizorii, stabilite de proiectant în cazul unor situatii de avertizare sau alarmare şi comanda expertiza tehnica a construcţiei

Proiectantului îi revin urmatoarele obligatii:

- Elaboreaza programul de urmarire în timp a construcţiei şi instructiunile privind urmarirea curenta
- Stabileste în baza masuratorilor efectuate pe o perioada mai lunga de timp, intervalele valorilor caracterizand starea "normala" precum şi valorile limita de "atentie", "avertizare" sau "alarmare" pentru construcţie
- Asigura luarea unor decizii de interventii, în cazul în care sistemul de urmarire a comportarii construcţiei semnalizeaza situatii anormale

Executantului îi revin următoarele obligaţii:

- Efectuarea urmaririi curente a construcţiei pe durata execuţiei
- Intocmirea şi predarea investitorului şi / sau proprietarului a documentatiei necesare pentru cartea tehnica a construcţiei
- Sa asigure pastrarea şi predarea catre utilizator şi / sau proprietar a datelor masuratorilor efectuate în perioada de execuţie a construcţiei
- In cazul în care executa reparatii sau consolidari intocmeste şi preda investitoriului şi / sau proprietarului documentaţia necesară pentru cartea tehnică a construcţiei

Responsabilului pentru urmarirea construcţiei ii revin urmatoarele obligatii:

- Cunoasterea în detaliu a conţinutului instrucţiunilor de urmărire curentă
- Sa cunoască construcţia, caracteristicile generale ale structurii, materialele folosite, dimensiunile, caracteristicile condiţiilor de fundare şi ale mediului
- Cunoaşterea obiectivelor urmăririi curente

- Sa cunoască metodele de măsurare stabilite
- Sa cunoască programul măsuratorilor corelat cu fazele de execuţie sau exploatare
- Sa întocmească rapoartele privind urmărirea curentă a construcţiei
- Să asigure sesizarea celor în drept la apariţia unor evenimente sau depăşirea valorilor de control.

Operarea din punctul de vedere al business-ului

În conformitate cu oportunităţile identificate şi agrearea ipotezelor de lucru cu Beneficiarul Studiului de oportunitate, elaboratorii documentului au luat în calcul următoarele opţiuni de operare:

I. CLĂDIREA CU FUNCŢIUNI MULTIPLE - OPTIUNEA A - CLADIRE CU FUNCŢIUNEA HOTEL

Variante de operare principale pentru opţiunea A

1) Operarea independentă este cel mai răspândit mod de operare întâlnit în România şi în lume. Este o soluţie specifică proprietăţilor mici şi medii, şi care au, de regulă, un avantaj competitiv solid: locaţie foarte bună, facilităţi unice, proximitate faţă de atracţii sau de generatorii de cerere, istorie deosebită, arhitectură sau design particulare. Este, de asemenea, soluţia specifică pentru hotelurile operate în regim de business de familie.

Avantaje:

- controlul total al proprietarului asupra hotelului şi activităţii. Aceasta presupune însă, în acelaşi timp, ca proprietarul să aibă cunoştinţe bune sau experienţă în *business*-ul hotelier;
- costuri operaţionale mai reduse;

Dezavantaje:

- capacitatea redusă de a accesa sistemele de distribuţie;
- lipsa unor standarde operaţionale complete şi coerente;
- lipsa unor instrumente de marketing care sa creeze recunoaştere şi economii de volum;
- resursele limitate pe care o proprietate unică le poate aloca pentru promovare sau pentru alte activitati de acest gen.

2) Operarea sub un brand internaţional prin Contract de Franciză

Contractul de franciză presupune închirierea de către o proprietate (Francizat) a dreptului de folosire a mărcii şi modelului de business a unui lanţ hotelier (Francizor), Francizat care, în acest fel, beneficiază de experienţa

36

şi cunoştinţele Francizorului, precum şi de accesul la alte instrumente operaţionale, de training, de vânzări sau marketing, pe care Francizorul le are şi le pune la dispoziţia celui care intrăîn sistemul lui.

Obligaţiile pe care le au Francizorii faţă de Francizaţi sunt destul de limitate şi nu includ angajamente sau garanţii legate de rezultat sau performanţă, deoarece Francizorul nu are nici un rol în administrarea operaţiunilor de zi cu zi ale proprietăţii, lucru care este în intregime în sarcina Francizatului. Astfel, proprietarul păstrează implicarea sa în activitatea hotelului la un nivel ridicat, precum şi întreaga responsabilitate a operării.

Avantaje:

- ✓ funcţionarea sub un brand care aduce o recunoaştere şi o notorietate imediată hotelului;
- ✓ o serie de instrumente de *business* şi *know-how* în care, de regulă, intră: standarde de construcţie, manuale cu proceduri şi standarde de operare, acces centralizat la sistemele de rezervări şi canalele de distribuţie on-line, acces la programe de training şi formare;
- ✓ includerea hotelului în programele de loialitate, includerea hotelului în programe de urmărire a calităţii serviciilor, promovarea proprietăţii pe canale specifice.

Dezavantaje:

- ✓ costuri suplimentare cu taxele de francize , taxe de marketing, etc.
- ✓ posibilitatea apariţiei unor costuri suplimentare în etapa de construcţie datorită solicitărilor tehnice ale Francizorului;

3) <u>Operarea sub un brand internaţional prin Contract de Management</u>

Specific hotelurilor *business* sau *high class*, acest mod de operare presupune ca managementul hotelului sa fie asigurat de o companie independenta de management contractata de Brandul sub care functioneaza hotelul , cu experienta şi cunostintele necesare unei operari profesioniste şi eficiente şi care, astfel, sa asigure un randament mai bun.

Avantaje:

- ✓ Managementul companiei este asigurat de o echipa specializată, cu experienţă în domeniu;
- ✓ Asumarea unor rezultate financiare de catre echipa de management;

Dezavantaje:

- ✓ Costuri suplimentare cu taxele de management, de obicei mai mari decat cele de francize ; aparitia unor costuri de inlocuire/actualizare sau modernizare care diminueaza astfel cota de profit ce ii revine proprietarului

- ✓ Proprietarul nu are nici un control asupra derularii activitatii Hotelului

In oricare din variantele mentionate, activitatea va fi impartita pe Structuri/ Centre de profit , respectiv: CAZARE , FOOD&BEVERAGE; EVENIMENTE; CONFERINTE; SPA

I.2 CLĂDIREA CU FUNCŢIUNI MULTIPLE OPŢIUNEA B CLĂDIRE BIROURI

Operarea cladirii se poate realiza *in—house* de către investitor (Concesionar) prin angajati proprii sau prin apelarea integral sau parţial la servicii de Facility management (FM) care asigură operarea şi întreţinerea unei clădiri, precum şi la mentenanţă, evidenţa contractelor cu furnizorii sau cu firmele de salubrizare şi pază.

II.OPERARE PARKING

Operarea poate fi realizată în sistem privat , fără implicarea Concedentului, în cazul în care parkingul face obiectul concesiunii, sau va fi realizat împreună cu suprastructura clădirilor (în etape), în cadrul unui contract de achiziţie publică de lucrări, caz în care finanţarea investiţiei va fi realizată de către Municipiul Cluj-Napoca, urmând ca ulterior să decidă dacă administrarea parcării va fi realizată de către Administraţia Parcărilor sau va fi data spre administrare, conform legislaţiei în vigoare, unui operator economic.

II.A. Parkingul este obiect al concesiunii

În cazul unui investitor comun pentru Hotel/clădire birouri şi Parking, echipa de management poate fi comună.
În cazul unui investitor individual, operarea Parkingului va trebui realizată cu ajutorul unui manager cu experienţă în domeniu sau prin contractarea unei companii de management specializatăîn domeniu.
În ceea ce priveşte capacitatea parkingului, au fost analizate următoarele opţiuni:

a. Capacitate parking exclusiv subteran pentru parcajele aflate în subsolul corpurilor F1, F2, F3, C şi Piaţa (**233 locuri).**
b. Capacitate parking cu posibilitatea extinderii capacităţii (**431 locuri**, conform Studiului de Fezabilitate).

II.B. Parkingul nu este obiect al concesiunii

În această situaţie, realizarea efectivă a parkigului va reprezenta parte dintr-un contract pentru proiectarea şi execuţia întregului ansamblu al Centrului Cultural Transilvania, urmând ca municipalitatea să decidă, ulterior, modalitatea de administrare a parkingului:

- De către Administraţia Parcărilor
- De către un operator economic

În ambele situaţii (II.A, respective II.B), **trebuie să se ţină de asemenea cont de necesităţile de parcare, pe termen lung, ale clădirilor din viitorul ansamblu.**

4. Fezabilitatea economico-financiară

În analiza opţiunilor economico-financiare au fost luate în calcul următoarele variabile:

1. Funcţiunea clădirii (hotel, respectiv clădire de birouri)
2. Operarea clădirii împreună, respectiv separata de parking.

În ceea ce priveşte parkingul, a fost analizată opţiunea denumită "minimală" in care sunt 233 locuri de parcare.

Astfel, au rezultat trei opţiuni în stabilirea fezabilităţii economico-financiare:

- ✓ **Opţiunea 1** (cu doua variante pentru imobilul cu functiuni complexe)
  - **Opţiunea 1a)** Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia **de hotel** si va fi concesionat **singur** sau **separat de imobilul cu destinatia parking**
    şi/sau
  - **Opţiunea 1b)** Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia **de cladire birouri** şi va fi concesionat **singur** sau **separat de imobilul cu destinatia parking**
- ✓ **Opţiunea 2**- Imobilul cu funcţiuni complexe va avea destinatia **hotel** şi va fi concesionat împreună **imobilul cu destinatia parking ;**
- ✓ **Opţiunea 3** -Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia de **cladire de birouri** şi va fi concesionat impreuna cu imoblul cu destinatia **parking;**

4.1. Costuri şi venituri pe durata de viaţă a proiectului

CLADIRE CU DESTINATIA HOTEL şi SERVICII CONEXE – venituri şi cheltuieli

Piaţa hotelieră este o piaţă volatilă, ca urmare a numărului limitat de camere. Ca urmare, satisfacţia clienţilor şi stabilirea preţurilor rămân cele mai importante variabile dinamice, care fac obiectul managementului veniturilor hoteliere.

Premise:

- in realizarea analizei financiare s-a considerat, clasificarea hotelului în categoria de 4*;
- din punct de vedere operaţional, s-au luat în considerare 5 centre Generatoare de profit: cazare; *food & beverage*; evenimente, săli de conferinţe-închiriere şi servicii SPA (masaj şi piscine) ;

- varianta de operare hotel- s-a luat în considerare varianta cea mai costisitoare - în care Hotelul este operat printr-un Contract de management ;
- rata inflatie- 2.5%; curs lei/Eur – 4.6 lei;
- simularea cash-flow s-a realizat pe 3 perioade, respectiv 30 ani, 35 ani si 40 ani , din care **2 ani perioada construcţie iar diferenta de 28 ani, 33 ani respectiv 38 ani- perioada de operare.**

- Venituri proiect (detaliere în **Anexa 2.1**)

An	Cazare	Food & beverage	Evenimente	Inchiriere Sali conferinte	SPA	TOTAL
1	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0
3	2,395,907	951,570	270,000	28,800	96,992	3,743,268
4	3,062,213	1,077,630	322,875	29,520	109,796	4,602,034
5	3,452,645	1,157,506	330,947	30,258	117,480	5,088,835
6	3,538,961	1,186,443	339,221	31,014	119,517	5,215,156
7	3,627,435	1,216,104	347,701	31,790	121,604	5,344,635
8	3,718,121	1,246,507	356,394	32,585	123,745	5,477,351
9	3,811,074	1,277,670	365,303	33,399	125,938	5,613,385
10	3,906,351	1,309,611	374,436	34,234	128,187	5,752,819
11	4,004,010	1,342,352	383,797	35,090	130,491	5,895,740
12	4,104,110	1,375,911	393,392	35,967	132,854	6,042,233
13	4,206,713	1,410,308	403,227	36,866	135,275	6,192,389
14	4,311,881	1,445,566	413,307	37,788	137,757	6,346,299
15	4,419,678	1,481,705	423,640	38,733	140,301	6,504,056
16	4,530,170	1,518,748	434,231	39,701	142,908	6,665,758
17	4,643,424	1,556,716	445,087	40,694	145,581	6,831,502
18	4,759,510	1,595,634	456,214	41,711	148,320	7,001,389
19	4,878,497	1,635,525	467,619	42,754	151,128	7,175,524
20	5,000,460	1,676,413	479,310	43,823	154,007	7,354,012
21	5,125,471	1,718,324	491,292	44,918	156,957	7,536,963
22	5,253,608	1,761,282	503,575	46,041	159,981	7,724,487
23	5,384,948	1,805,314	516,164	47,192	163,080	7,916,699
24	5,519,572	1,850,447	529,068	48,372	166,257	8,113,716
25	5,657,561	1,896,708	542,295	49,581	169,514	8,315,659
26	5,799,000	1,944,126	555,852	50,821	172,852	8,522,651
27	5,943,975	1,992,729	569,749	52,091	176,273	8,734,817
28	6,092,575	2,042,547	583,992	53,394	179,780	8,952,287
29	6,244,889	2,093,611	598,592	54,728	183,374	9,175,195
30	6,401,011	2,145,951	613,557	56,097	187,058	9,403,674
31	6,561,037	2,199,600	628,896	57,499	190,835	9,637,866
32	6,725,063	2,254,590	644,618	58,937	194,706	9,877,913
33	6,893,189	2,310,954	660,734	60,410	198,673	10,123,961
34	7,065,519	2,368,728	677,252	61,920	202,740	10,376,160
35	7,242,157	2,427,946	694,183	63,468	206,909	10,634,664
36	7,423,211	2,488,645	711,538	65,055	211,182	10,899,630
37	7,608,791	2,550,861	729,326	66,681	215,561	11,171,221
38	7,799,011	2,614,633	747,560	68,348	220,050	11,449,602
39	7,993,986	2,679,999	766,249	70,057	224,651	11,734,942
40	8,193,836	2,746,999	785,405	71,808	229,368	12,027,415

a) **venituri din cazare - premise**

➢ Preţul/cameră/noapte diferă în funcţie de tipul camerei, respectiv:

- ✓ Cameră standard—80 Eur;
- ✓ Cameră suite - 90 Eur;
- ✓ Apartament - 100 Eur

rezultând un ADR (*Average Daily Rate* – tarif mediu pe zi) mediu de 85 .

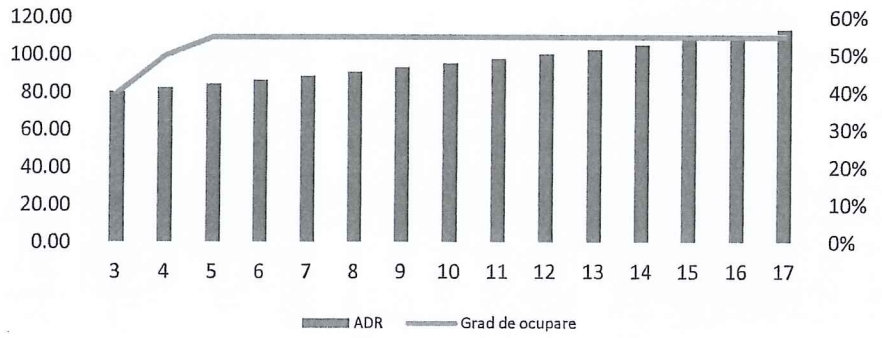
In practică, preţul va varia în funcţie de modalitatea de rezervare: direct, prin agenţie/booking, prin marketarea brandului, etc.

Estimarea pretului /cameră a ţinut cont de:

- ✓ preţurile competitorilor,
- ✓ locaţia semicentrală, foarte atractivă pentru turiştii de toate categoriile,
- ✓ cotarea hotelului la 4*, ceea ce îl face mai accesibl şi pentru turismul de *business*;
- ✓ facilităţile propuse (SPA, sală fitness, etc).

40

- Gradul de ocupare estimat ţine cont de cererea existentă pe piaţă, dar şi de specificul zonei, care se pretează la o clientelă extinsă, atât din segmentul *business,* cat şi turişti. Astfel, încă din primul an de operare s-a estimat un grad de ocupare de 40.1% (40% pentru cameră standard şi *suite*, respectiv 50% pntru apartament) , urmând ca în anul 2 să crească la 50%, iar din anul 3 – la 55%;



- Numărul estimat de clienţi per cameră este de 1.2 din media pietei, ceea ce duce la un număr de 35.8 mii clienţi anual.

✓ Din punct de vedere al sezonalităţii, procentul de ocupare estimat este:

Sezonalitate venituri din inchirierea camerelor	Trim 1	Trim 2	Trim 3	Trim 4
An 1	15.0%	22.9%	30.1%	32.0%
An 2	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%
An 3	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%
An 4	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%
An 5	15.0%	25.0%	35.0%	25.0%

b) Venituri *Food & beverage*

- Pentru mic dejun- s-a luat în considerare un coeficient de capturare de 90% din clienţii serviciilor de cazare ale hotelului. Preţul mediu pentru mic dejun a fost stabilit la 5 Eur în anul 1, urmând ca ulterior să fie indexat cu rata inflaţiei.
- Venituri restaurant:
  - ✓ **Restaurant Parter (**60 locuri+60 terasa)- s-a considerat un coeficient de capturare de 50% din clienţii hotelului pentru cazare şi de 60 clienţi externi pe zi. Preţul mediu al unei mese a fost considerat la 10 Eur;
  - ✓ **Restaurant Etaj 1** (90 locuri)- s-a considerat un coeficient de captare de 10% din clienţii hotelului pentru cazare şi de 90 clienţi externi pe zi; Pretul mediu al unei mese a fost considerat la 10 Eur.

41

c) Venituri Evenimente

Hotelul dispune de o sală de evenimente de 160 persoane, situată la etajul 1. Pentru aceasta, veniturile au fost estimate ţinând cont de:

- anul 1 - o medie de 6 evenimente/luna, iar incepând cu anul 2 - 7 evenimente/lună;
- număr mediu de 125 participanţi/eveniment;
- venit mediu/participant de 30 Eur fara TVA în anul 1, ulterior este indexat cu rata inflaţiei

d) Venituri din închiriere sali de Conferinţe

Hotelul va avea 3 Săli de conferinţe, fiecare cu câte 60 locuri.

Se estimează un preţ de închiriere de 100 Eur/zi pentru fiecare din aceste Săli, şi o medie de 8 evenimente /sală în fiecare lună;

e) Venituri SPA

➢ Venituri din abonamente achiziţionate de clienţii externi pentru accesul la piscine - se estimează un numr de cel puţin 100 abonamente pe luna, la un preţ de 30 Eur fara TVA;

➢ Venituri din servicii de masaj - se estimează ca cca 10% din clienţii interni vor apela la aceste servicii, la care se adaugă o medie de 3 clienţi externi pe zi. Preţul estimat pentru acest serviciu este de 15 EUR fara TVA .

- Cheltuieli proiect

An	Costuri directe cazare	Costuri directe Food & beverage &evenimente	Costuri directe Sali conferinte	Costuri directe SPA	Costuri indirecte	Costuri-Contract management	Costuri aferente imobil
1	0	0	0	0	0	0	0
2	0	0	0	0	0	0	0
3	409,909	607,792	2,880	36,099	771,591	288,306	348,288
4	492,926	660,086	2,952	38,040	867,113	377,678	382,639
5	542,914	689,822	3,026	39,484	926,789	427,961	402,111
6	556,487	707,068	3,101	40,382	949,905	438,575	407,164
7	570,399	724,744	3,179	41,301	973,599	449,455	412,343
8	584,659	742,863	3,258	42,244	997,885	460,607	417,652
9	599,275	761,435	3,340	43,210	1,022,778	472,037	423,093
10	614,257	780,470	3,423	44,200	1,048,293	483,753	428,671
11	629,614	799,982	3,509	45,215	1,074,447	495,763	434,387
12	645,354	819,982	3,597	46,255	1,101,254	508,072	440,247
13	661,488	840,481	3,687	47,322	1,128,731	520,689	446,253
14	678,025	861,493	3,779	48,415	1,156,895	533,622	452,410
15	694,976	883,031	3,873	49,535	1,185,764	546,878	458,720
16	712,350	905,106	3,970	50,684	1,215,354	560,465	465,188
17	730,159	927,734	4,069	51,861	1,245,684	574,392	471,818
18	748,413	950,927	4,171	53,067	1,276,772	588,667	478,613
19	767,123	974,701	4,275	54,304	1,308,637	603,300	485,579
20	786,301	999,068	4,382	55,571	1,341,299	618,297	492,718
21	805,959	1,024,045	4,492	56,871	1,374,778	633,670	500,036
22	826,108	1,049,646	4,604	58,202	1,409,093	649,427	507,537
23	846,760	1,075,887	4,719	59,567	1,444,266	665,579	515,226
24	867,929	1,102,784	4,837	60,967	1,480,319	682,133	523,106
25	889,628	1,130,354	4,958	62,401	1,517,273	699,102	531,184
26	911,868	1,158,613	5,082	63,871	1,555,151	716,495	539,464
27	934,665	1,187,578	5,209	65,378	1,593,976	734,323	547,950
28	958,032	1,217,268	5,339	66,922	1,633,771	752,596	556,649
29	981,983	1,247,699	5,473	68,505	1,674,561	771,327	565,566
30	1,006,532	1,278,892	5,610	70,128	1,716,371	790,525	574,705
31	1,031,695	1,310,864	5,750	71,791	1,759,226	810,204	584,072
32	1,057,488	1,343,636	5,894	73,496	1,803,153	830,374	593,674
33	1,083,925	1,377,226	6,041	75,243	1,848,178	851,049	603,516
34	1,111,023	1,411,657	6,192	77,034	1,894,328	872,241	613,604
35	1,138,799	1,446,949	6,347	78,870	1,941,633	893,962	623,944
36	1,167,269	1,483,122	6,505	80,752	1,990,119	916,227	634,543
37	1,196,450	1,520,200	6,668	82,681	2,039,818	939,048	645,407
38	1,226,362	1,558,205	6,835	84,658	2,090,760	962,439	656,542
39	1,257,021	1,597,160	7,006	86,684	2,142,975	986,416	667,955
40	1,288,446	1,637,089	7,181	88,761	2,196,495	1,010,991	679,654

42

a) Cheltuieli directe/ departamente:

- Cheltuieli directe cu serviciile de cazare (12% din venituri) - incluzând:
  - Cheltuieli cu materii prime, materiale şi servicii - cheltuielile cu materialele de cosmetică existente în cameră, material de curăţenie, obiecte de inventar (halate, prosoape, etc), servicii legate de spălătorie/calcatorie, etc. - estimate procentual- 12% din veniturile din cazare;
  - Cheltuieli cu personalul, respectiv cameristele şi instalatorii;
- Cheltuielile aferente departamentelor *food&beverage* şi evenimente, includ în general materia primă şi mărfuri, şi au fost estimate la 25% din veniturile aferente. La acestea se adaugă cca 27% cheltuieli cu personalul;
- Pentru sălile de conferinţă au fost estimate cheltuieli (10% din veniturile obţinute) cu materialele utilizate servicii de călcătorie/spălătorie, etc.
- Cheltuielile cu salarii – nivelurile de salarii avute în vedere sunt peste câştigul salarial net la nivelul Clujului:

Departament	Personal hotel	Numar	Salarii+taxe	Total salarii
Management	*Manager general*	1	4,000 €	4,000 €
	Manageri departamente	3	1,800 €	5,400 €
Front office	*Receptioneri*	6	900 €	5,400 €
	Concierge	3	700 €	2,100 €
Marketing si vanzari	*Manager vanzari*	1	1,800 €	1,800 €
	Vanzari corporate	1	1,000 €	1,000 €
	Vanzari retail	1	1,000 €	1,000 €
Financiar	*Contabil*	1	1,200 €	1,200 €
	Casier	1	800 €	800 €
Cazare	*Cameriste*	15	600 €	9,000 €
	Lenjerie	2	600 €	1,200 €
Intretinere	*Instalatori, electricieni*	3	700 €	2,100 €
Restaurant	*Bucatari*	6	1,000 €	6,000 €
	Chef	2	1,500 €	3,000 €
	Ospatari	12	700 €	8,400 €
	Barmani	6	800 €	4,800 €
	Sefi restaurant	2	1,500 €	3,000 €
SPA	*Intretinere-curatenie*	1	600 €	600 €
	Maseuza	2	800 €	1,600 €
	Total	69		53,000 €

In estimarea salariilor brute s-a tinut cont de evolutia castigului mediu salarial brut la nivelul judetului Cluj, care la nivelul anului 2017 este de 3.417 lei (cca. 750 Eur) . *(Sursa: www.cnp.ro).*

b)Cheltuieli indirecte :

- Cheltuieli cu utilităţile - au fost estimate la 100 Eur/lună/camera
- Costuri administrative – 4% din venituri - reprezentând costurile cu alte servicii (financiar/contabile) , cheltuieli cu transport, cheltuieli cu taxele poştale, etc;

43

- Cheltuieli cu marketingul şi vânzările – estimate la 5% din veniturile din cazare - includ taxele platite agenţiilor/taxa de marketing achitată în cazul Contractului de management/francize/taxe Booking, etc.
- Cheltuieli cu reparaţiile şi mentenanţa – de 4% din venituri

c) Cheltuieli aferente Contractului de management:

- Taxa de mangement de 5% din venituri – nivel practicat de lanturi ca Hilton, Accor, etc;
- Stimulente (*incentive fee*) – de 10% din GOP (profitul operational net)

d)Costuri imobil:

- impozit: 1 % din valoarea investitiei;
- asigurare : 0,15% din valoarea investitiei;

- Alte ieşiri de numerar:
  - impozit pe profit de 16% ;
  - începând cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezerva de 2% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore de CAPEX.
  - Incepand cu primul an, constituirea unui fond de rezerva pentru dotarile hotelului de 4% din total venituri

Nota: in calculul profitului net s-au luat in considerare si potentiale costuri cu finantarea (respectiv, un cost de 6% la o finantare egala cu 65% din valoarea investitiei, acordata pe 15 ani). Aceste iesiri de numerar nu au fost luate in considerare in calculul Net cash flow, pentru a nu influenta calculul indicatorilor RIR si VAN , unde capitalul investit de dezvoltator a fost luat in considerare la nivelul investitiei initiale.

Indicatori specifici activitatii hoteliere:

RevPar - venituri totale din cazare/ numarul total de camera disponibile ale hotelului; media inregistrata in 38 ani de functionare fiind de 72,6 EUR/camera

GOPPAR – profitul operational net/ numarul total de camera disponibile ale hotelului; media inregistrata in 38 ani de functionare fiind de 26,1 EUR/camera

CLADIRE BIROURI – venituri şi cheltuieli

Premise:

- Suprafata inchiriabilă a cladirii este egala cu S utila supraterana, respectiv 9,976 m.p.
- S-a considerat în **grad de inchiriere de 100%,** avand în vedere zona atractiva pentru potentialul de business şi preferata de **angajatii din IT şi BPO.**

44

- Pentru chirie, s-a luat în considerare indexarea cu indicele EURO CPI de 1% /an; rata inflatie- 2.5%; curs lei/Eur-4.6 lei;
- S-a considerat ca vor fi incheiate Contracte de inchiriere triple net, cu taxa de servicii în sistem *open book (cu reglarea, respectiv compensarea periodica a cheltuielilor operationale)*, conform practicii din zona (similar clădirilor de birouri *The Office, UBC,* etc), astfel, toate costurile operationale (administrative, costuri intretinere şi utilitati spatii comune, management, marketing, reparatii curente) , inclusiv cele aferente imobilului (impozit, asigurari) sunt transferate chirasilor.
- simularea cash-flow s-a realizat pe o perioade de **30, 35 si 40 ani ani, din care 2 ani perioada construcţie.**

- **Venituri**

<u>Vor fi inregistrate doua categorii de venituri:</u>

- <u>venituri din chirii lunare</u> <u>au fost estimate la nivelul de 13 Eur/m.p pentru suprafata inchiriabila, respectiv 50 Eur pentru fiecare parcare. Gradul de inchiriere luat in considerare a fost de 100%;</u>

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
S inchiriabila (GLA)	*m.p.*			*9,976*	*9,976*	*9,976*	*9,976*	*9,976*	*9,976*	*9,976*	*9,976*	*9,976*
Grad de ocupare	*%*			*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Chirie/m.p.GLA	*EUR*			*13.00*	*13.13*	*13.26*	*13.39*	*13.53*	*13.66*	*13.80*	*13.94*	*14.08*
Chirii birouri	**EUR**			**1,556,256**	**1,571,819**	**1,587,537**	**1,603,412**	**1,619,446**	**1,635,641**	**1,651,997**	**1,668,517**	**1,685,202**
Parcari				51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
Venituri chirii	**EUR**			**1,607,256**	**1,622,819**	**1,638,537**	**1,654,412**	**1,670,446**	**1,686,641**	**1,702,997**	**1,719,517**	**1,736,202**

- **venituri din prestari servicii/refacturari utilitati, care includ:**
  - ✓ taxa de servicii, utilizata pentru acoperirea costurilor operationale;
  - ✓ veniturile din refacturarea utilitatilor

In cazul sistemului de operare open book, incasarile aferente taxei de servicii se inchid cu platile realizate pentru operarea imobilului, motiv pentru care în cadrul Cash-flow-ului intocmit pentru Proiect s-au luat în considerare dar cheltuieli nerecuperabile. La fel s-a procedat şi în cazul veniturilor şi cheltuielilor cu utilitatile.

- <u>Cheltuieli proiect</u>

Au fost estimate doar alte cheltuieli, nerecuperabile de la client (Ex: evaluări, consultanţă, diferite taxe) de cca 2% din venituri, indexate ulterior cu indicele inflaţiei.

- **Alte ieşiri de numerar:**
  - **impozit pe profit de 16%;**
  - **începând cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezervă de 4% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore de CAPEX.**

45

Nota: in calculul profitului net s-au luat in considerare si potentiale costuri cu finantarea (respectiv, un cost de 6% la o finantare egala cu 65% din valoarea investitiei, acordata pe 15 ani). Aceste iesiri de numerar nu au fost luate in considerare in calculul Net cash flow, pentru a nu influenta calculul indicatorilor RIR si VAN , unde capitalul investit de dezvoltator a fost luat in considerare la nivelul investitiei initiale.

Pentru detalii, vezi Anexa 2.3 – Cash-Flow cladire de birouri

PARKING

Acest obiectiv de investiţii a fost analizat în Varianta – cu un numar de 233 parcari **De asemenea, Beneficiarul studiului are opţiunea de a realiza acest obiectiv de investiţii în afara unui contract de concesiune, ca parte a unui contract de achiziţie publică de lucrări.**

Premise:

- **Proiectul include 233 parcari în varianta în care este concesionat individual şi 318 parcari în varianta în care va fi concesionat cu cladirea de birouri ;**
- În cazul concesionarii impreuna cu **Hotelul, cele 85 de parcari vor fi utilizate de clientii hotelului.**
- rata inflatie- 2.5%; curs lei/Eur-4.6 lei;
- simularea cash-flow s-a realizat pe o perioada de 40 ani, din care **2 ani perioada construcţie şi 38 ani operare.**

- Venituri proiect

Compania va avea 2 categorii de venituri:

- **venituri din abonamente** – pretul /abonament de 38 Eur fara TVA (cca 210 lei cu TVA) a fost estimat tinand cont de preturile practicate de Primaria Cluj în Parkingul Motilor, dar şi de chiriile lunare/parcare practicate de cladirile de birouri din zonă (între 40-60 Eur/m.p.). S-a estimat o medie de 431 abonamente/lună;
- **venituri din vanzari thichete** –pretul cu TVA estimate este de 1Eur/ora, iar fara TVA 0.84 EUR ,

- Cheltuieli proiect :

- cheluieli cu materii prime, materiale (material pentru curatenie, consumabile , etc) de 2% din veniturile înregistrate.;
- cheltuieli de întreţinere - 5% din venituri;
- utilităţi: apă, canalizare, energie;

46

- salarii :

Personal parking	Numar	Salarii+taxe	Total salarii
Reparatii	1	800	800
Casier/Supraveghetor	4	700	2800
Manager	1	1200	1200
Administativ (financiar-contabilitate)	1	900	900
Total	7		5700

- servicii executate de terţi: servicii de Securitate, IT, financiare, etc;
- cheltuieli aferente imobilului- asigurare (0.15% din valoarea investita) şi impozit (1% din valoarea investită). Aceste procente au fost aplicate la 50% din valoarea de investiţie aferentă infrastructurii, având în vedere faptul ca o suprafaţă considerabilă din construcţie are altă destinaţie.

Nota: în cazul concesionarii comune a Parkingului cu cladirea cu functiuni complexe (Hotel/ birouri) cheltuielile legate de salarii, partea de intretinere şi management va fi comună.

- Alte iesiri de numerar:
  - **impozit pe profit de 16%;**
  - **incepand cu anul 3 de operare, constituirea unui fond de rezerva de 3% din venituri, în vederea acoperirii cheltuielilor majore de CAPEX.**

4.2. Indicatori Proiect:

Definitii:

VAN - Valoarea Actualizata Netă

Valoarea actualizata neta- VAN (Net Prezent Value –NPV) -se determina ca diferenta intre fluxurile de trezorerie viitoare actualizate cu o rata de actualizare şi capitalul investit. Rata de actualizare utilizata în mod curent, tine seama de rata rentabilitatii care are putea fi obtinuta de un investitor în proiecte similare ca risc şi maturitate şi se mai numeste şi rata dorita de rentabilitate. Evaluare VAN:

III. VAN=0, investitorul obtine **exact rata dorita de rentabilitate** şi investitia poate fi atractiva;

IV. VAN> 0, valoarea VAN, reprezinta suma obtinuta **peste rata dorita de rentabilitate**, investitia fiind atractiva în continuare;

V. VAN<0, investitorul **nu obţine rentabilitatea dorită**.

RIR - Rata interna de Rentabilitate

RIR Rata Interna de Rentabilitate (IRR Internal Rate of Return) este rata de actualizare care face ca valoarea actuală a plăţilor în cadrul Proiectului sa fie egală cu valoarea actuală a ieşirilor de numerar din proiect. RIR

este comparată cu rata de rentabilitate dorită. Dacă RIR este mai mică decat rentabilitatea dorită de investitor, acesta nu va accepta investiția;

TR- Termenul de Recuperare

Termenul de recuperare (TR, Payback Period, în engleză) a sumei alocate pentru investiţii reprezintă perioada necesară pentru recuperarea acesteia. Perioadele mai scurte sunt preferate bineînțeles de investitori.

Sinteza indicatori

I.Analiza indicatorilor s-a realizat în perspectiva celor 3 optiuni de concesiune propuse şi a unui numar de parcari de 233, la care se adauga cele 85 aferente imobilului cu functiuni mixte.

Situatie indicatori-perioada concesiune 40 ani:

		Imobil cu functiuni complexe*		Parking	Hotel & Parking	Cladire birouri & Parking
		Hotel	Cladire birouri			
Cifra de afaceri totala	EUR	299,175,908	73,452,202	24,463,353	331,993,870	104,901,954
Cifra de afaceri medie anuala	EUR	7,479,398	1,836,305	611,584	8,299,847	2,622,549
Rata actualizare	*%*	8.00%	7.00%	7.00%	8.00%	7.00%
Cash Flow actualizat	*EUR*	22,350,389	18,169,660	4,098,416	33,342,756	21,090,605
Yield	*%*	18.01%	10.66%	1.92%	8.98%	4.99%
RIR	*%*	**8.86%**	**7.48%**	**-1.47%**	**6.06%**	**3.09%**
VAN	*EUR*	5,803,909	1,623,180	-18,535,191	-4,386,216	-16,807,890
Termen de recuperare	*ani*	12 ani	13 ani	min 55 ani	17 ani	23 ani
Marja Profit net	*%*	17%	45%	19%	32%	7%

Cifra de afaceri totală - reprezinta cifra de afaceri realizata pe parcursul duratei de concesiune, conform Legii 100/2016 (art. 12, alin 1).

Rata de actualizare (rentabilitatea minimă cerută de investitor) – s-a propus varianta de 8% în cazul hotelului şi 7 % pentru cladirea de birouri şi parking; în cazul hotelului, implicarea investitoului este mai mare, atât operațional cât şi financiar.

Perioada de concesiune luata în considerare ţine cont de Termenul de recuperare a investitiei şi este compusă din 2 ani – perioada de construire, diferența reprezentând perioada de operare .

Cash-flow actualizat - este cash-flow-ul anual general de Proiect pe perioada de concesiune, ponderat cu rata de actualizare generat de Proiect pe perioada de cooncesiune. Valoarea acestuia trebuie să fie cel putin egala cu valoarea investită;

48

Yield(randamentul capitalului) investit este foarte atractiv în cazul hotelului, satisfăcător pentru clădirea de birouri (concesionate serparat) . Acest indicator este **neatractiv pentru parking şi în varianta de concesiune mixta , respectiv Parking+ Cladire birouri sau Parking +Hotel**.

RIR este comparat cu rata de actualizare sau randamentele existente în piata. în cazul hotelului si al cladirii de birouri concesionate separat se obtine un RIR atractiv. Valoarea acestui indicator este neatractiv pentru parking şi în varianta de concesiune Parking+ Clădire birouri sau Parking +Hotel

VAN reprezintă câştigul suplimentar obţinut de investitor, pe lângă randamentul propus iniţial. Pentru varianta în care cladirea cu funcţiuni mixte (hotel/birouri) este concesionată separat se obtine un nivel pozitiv al VAN, ceea ce face ca investiţia să fie atractivă, în cazul concesiunii separate a parkingului sau combinat cu clădirea de birouri sau cu hotelul, investiţia este neatractivă şi din acest punct de vedere.

<u>Fezabilitate variante propuse- concluzii :</u>

<u>Optiunea 1</u> - la rândul ei are două variante în funcţie de destinaţia dată pentru imobilul cu funcţiuni complexe, respectiv Hotel sau Clădire de birouri.

Concluzii:

- rentabilitatea este mai mare în cazul utilizarii Imobilului ca hotel, versus clădire de birouri, respectiv:
  - randamentul propus iniţial este mai mare pentru hotel (8%) decât în cazul clădirii de birouri (7%), implicarea investitorului fiind mai intensă;
  - cifra de afaceri in cazul hotelului poate fi majorată, în funcţie de evoluţia pieţei şi managementul hotelului, la clădirea de birouri creşterile nu pot fi semnificative, nivelul de 13 Eur/m.p. fiind unul mediu în zona.
  - RIR este de 8.86% la hotel şi 7.48% la cladirea de birouri; în ambele situatii fiind mai mari decat randamentul propus; deci rezulta investitia este atractiva în ambele situatii;
  - VAN – profitul obtinut peste randamentul asteptat este semnificativ mai mare la hotel (5,803,909 EUR) versus cladire de birouri (1,623,180 EUR);
- activitatea hoteliera presupune o implicare mai mare din parea investitorului, dar şi CAPEX de operare mai extins ;
- pe de alta parte, rentabilitatea mai redusa la cladirea de birouri este determinata şi de **valoarea estimata a investitiei de 16.55 milioane EUR care este justificata în cazul unui Hotel, insa în cazul unei cladiri de birouri se situeaza la nivelul superior al pietei** (cca 1,659 EUR/m.p.);

49

- din punct de vedere al recuperarii investiției, la hotel, aceasta se realizează în 12 ani de operare, iar la Birouri în 13 ani;
- cu toate acestea, la un cost mai redus al investitiei, cladirea de birouri poate aparea mai atractiva datorita: operarii mult mai facile decat hotelul, predictibilitatii financiare (contracte chirie pe termen mediu şi lung versus inchirieri zilnice);
- Din punct de vedere economic, ambele variante se preteaza în zona:
  - **Hotelul, datorita** potentialului existent, generat pe de o parte de cladirile de birouri deja existente în zona, dar şi de locatia foarte aproape de centru Municipiului Cluj-Napoca;
  - **Cladirea de birouri,** datorita locatiei foarte bune- preferata atat de companii ca sediu de firma/punct de lucru, cat şi de angajati datorita accesului facil din toate zonele orasului.

Legat de **Parking,** daca acesta este concesionat separat, **nu va fi o investitie atractiva** datorita investitiei initiale destul de mari în raport cu **suprafata utila a Parkingului - (52,514 Eur/parcare**), mare parte din suprafetele construite avand alta destinație, rezultand astfel o rata de rentabilitate (RIR) negativa (calculat pe o perioada de **40 ani)** şi termenul de recuperare al investitiei de **peste 50 ani.**

Optiunea 2 - Concesiunea Cladirii cu functiune de hotel impreuna cu Parkingul

- La un randamentul asteptat estimat de **8%,** se obtine un cash-flow-ul actualizat (diminuat cu valoarea randamentului asteptat) **33.34 milioane Eur, pe o perioada de 40 ani,**
- Rentabilitatea este de 8.98% ,
- RIR este de 6.06%, este mai mica decat rata randamentului asteptat, dar totusi la un nivel satisfacator pentru un investitor,
- VAN – profitul obtinut peste randamentul asteptat este negativ,
- Perioada de recuperare a investiei este de **17 ani – agreata de investitori.**

Optiunea 3 - Concesiunea Cladirii cu functiune de birouri impreuna cu Parkingul – a fost analizata pe o peroada **de 30 ani**

- La un randamentul asteptat estimat de **7% se** obtine un cash-flow-ul actualizat (diminuat cu valoarea randamentului asteptat) de **21.1 milioane Eur , pe o perioada de 40 ani.**
- Rentabilitatea este de 5%
- RIR este de doar **3.09%,** mai mica decat rata randamentului asteptat; investitia fiind putin atractiva pentru un investitor care **isi doreste randamente de minim 7%**

50

- VAN – **este negativ**
- Perioada de recuperare a investiei este de **23 ani** – o perioada destul de lunga, mai putin agreata de investitori.

II. Pentru Optiunea 1- concesiunea separata a imobilului cu functiuni mixte, s-a realizat si o analiza a indicatorilor financiari pe 3 perioade de concesiune, respectiv 30 ani, 35 ani si 40 ani

		Hotel			Cladire birouri		
Perioada concesiune		**40 ani**	**35 ani**	**30 ani**	**40 ani**	**35 ani**	**30 ani**
Cifra de afaceri totala	EUR	299,175,908	241,893,098	191,242,535	73,452,202	62,173,128	51,429,099
Rata actualizare	%	8.00%	8.00%	8.00%	7.00%	7.00%	7.00%
Cash Flow actualizat	*EUR*	22,350,389	21,242,540	19,808,813	18,169,660	17,411,248	16,399,151
Yield	%	**18.01%**	**16.68%**	**15.46%**	**10.66%**	**10.37%**	**10.09%**
RIR	%	**8.86%**	**8.50%**	**7.92%**	**7.48%**	**7.14%**	**6.60%**
VAN	*EUR*	5,803,909	4,696,060	3,262,333	1,623,180	864,768	-147,329
Termen de recuperare	*ani*	12 ani	12 ani	12 ani	13 ani	13 ani	13 ani
Marja Profit net	%	17%	17%	16%	45%	43%	41%
NOI mediu	*EUR*	2,980,282	2,760,533	2,557,740	1,764,294	1,716,353	1,670,018
Redeventa anuala minima	*EUR*	112,017	119,584	129,853	112,017	119,584	129,853

Concluzie- perioada de 40 ani este recomandata ca perioada de concesiune, permitand obtinerea unei rentabilitati atractive pentru potentialii investitori (ex: VAN negativ pentru cladirea de birouri in cazul concesiunii pe 30 ani).

4.2.Redevenţa, durata concesiunii, valoarea estimată şi mecanismul de plată propus

REDEVENTA:

In stabilirea unei redevente minime pentru terenul aferent Cladirii cu functiuni complexe, în suprafaţă de 2.217 m.p., s-au luat în considerare premisele unei potentiale vanzari a acestuia, analizandu-se 3 perioade, 30 ani, 35 ani si 40 ani :

- ✓ s-a estimat o valoare de piata de 1,773,600 Eur (800 Eur/m.p.);
- ✓ plata unei dobanzi anuale egala cu dobanda de referinta BNR, respetiv 3.5%
- ✓ redeventa minima rezultata a fost de

Perioada concesiune		**40 ani**	**35 ani**	**30 ani**
Redeventa anuala minima	*EUR*	112,017	119,584	129,853

57

Astfel redeventa minima propusa este maximul redeventei minime rezultate in cele 3 perioade analizate, rotunjit in sus, respectiv 130,000 EUR.

Totodata, avand în vedere rentabilitatea proiectului, propunerea este ca redeventa şi fie de cel putin 4% din cifra de afaceri aferenta acestui imobil dar nu mai puţin de suma minimă propusa, respectiv 130,000 EUR/an. în cazul în care destinatia acestui imobil este Hotel, rezulta o valoare a redeventei semnificativ mai mare decat suma minimă propusă. În cazul în care destinaţia va fi clădire de birouri, estimam ca 4% din veniturile din chirii va fi mai puţin decat redeventa minimă propusa.

In cazul Parinkingului, avand în vedere investitia suplimentara realizata de investitor, reprezentand spatii aferente filarmonicii, propunem ca redevenţa să fie 0, desi nici în acest caz opţiunea concesiunii parkingului, separate sau împreună cu imobilul cu funcţiuni complexe nu reprezintă atractivitate din punctul de vedere al indicatorilor economico-financiari prezentaţi mai sus.

Durata şi valoarea estimată a concesiunii,

În ceea ce priveşte durata contractului de concesiune, Legea nr. 100/2016, art. 16 alin (2), prevede: *"Pentru concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror durată estimată este mai mare de 5 ani, durata maximă a concesiunii nu poate depăşi timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru o obţine un venit minim care să permit recuperarea costurilor investiţiilor"*

În consecinţă, durata concesiunii propusă a ţinut cont de două variabile importante: o perioadă **necesară recuperării investiţiilor**, coroborată cu o perioadă necesară obţinerii unei **rate de rentabilitate rezonabile.** Reiterăm însă faptul, menţionat în detaliu în subcapitolul anterior, că, şi în cazul unor perioade mai scurte de timp, pentru anumite opţiuni menţionate în subcapitolul anterior rata internă de rentabilitate este mai mică decât marjele în general acceptate pe piaţă.

Totodata trebuie avut in vedere ca intr-o perioada de 25-35 ani, cladirea va avea nevoie de reparatii/amenajari semnificative, suportand atat o uzura fizica cat si morala, fiind necesare investitii suplimentare; perioada de concesiune trebuie sa permita investitorului si recuperarea acestor investitii

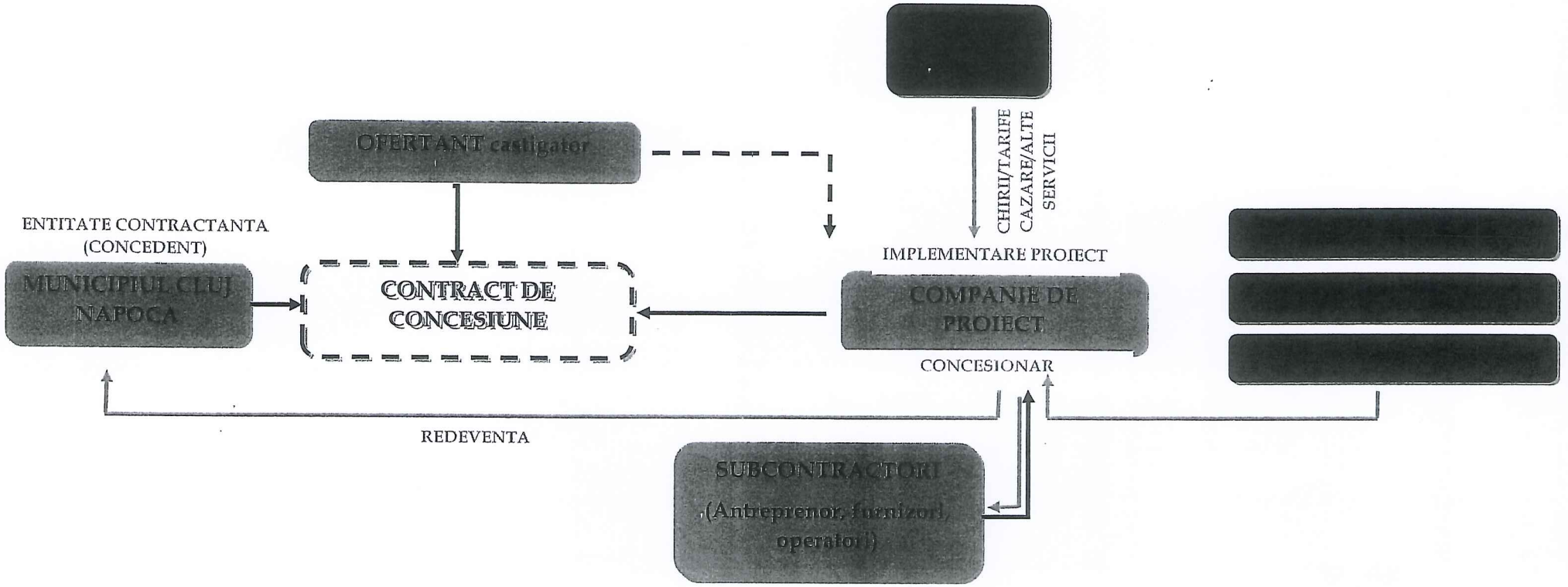
Notă: nu s-a luat în calcul în aceste opţiuni versiunea concesiunii parkingului separat, acesta fiind complet nerentabil ca investiţie concesionată separat. Pentru opţiunea 1, realizarea parkingului se va putea face în cadrul unui contract de achiziţie publică de lucrări, recomandabil împreună cu lucrările de construcţii supraterane aferente corpurilor de clădire respective.

52

Opțiuni	Durată propusă	Valoare totală estimate/Valoare medie anuală (EUR)
Opțiunea 1 Hotel 4* și/sau Clădire birouri	40 ani	299,175,908 EUR/7,479,398 EUR/an (hotel)
	40 ani	73,452,202 EUR/1,836,305 EUR/an (birouri)
Opțiunea 2 (minimală) (parking 233 locuri)	40 ani	331,993,870 EUR/ 8,299,847 EUR/an
Opțiunea 3 (minimală) (parking 233 locuri)	40 ani	104,901,954 EUR/ 2,622,549 EUR/an

53

MECANISMUL DE PLATI şi CONTRACTELE CONCESIUNII (OPTIUNEA 1)

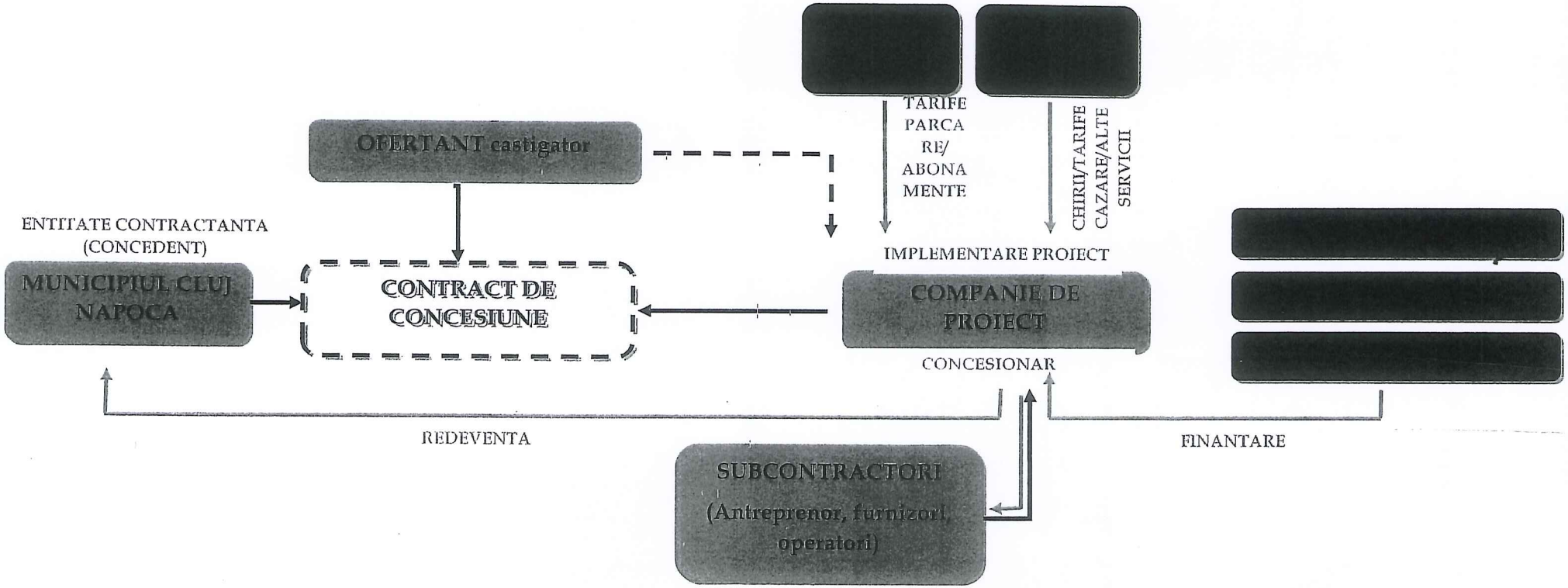


Relatii contractuale în cadrul concesiunii ⟶

Fluxuri de plăți relevante ⟶

MECANISMUL DE PLATI şi CONTRACTELE CONCESIUNII (OPTIUNILE 2 Şi 3)

Nota: în cazul concesiunii prin două contracte, schema rămâne aceeaşi. Doar cele două categorii de clienţi sunt repartizaţi fiecare pe contractual aferent concesiunii pentru investiţia respective (clienţii parcării, respectiv ai clădirii). În cazul concesiunii



Relatii contractuale în cadrul concesiunii →

Fluxuri de plăţi relevante →

55

55

5. Aspecte de mediu

5.1. Aspecte de mediu în timpul realizării lucrărilor

Concesiuna propusă, prin natura ei, nu aduce riscuri majore de mediu, cea mai sensibilă etapă din punctul de vedere al impctului asupra mediului fiind etapa de construcţie.

În această etapă de construcţie, este necesară impunerea prin documentele contractuale a unor clauze clare privind asumarea şi respectarea prevederilor legale privind impactul asupra mediului, operatorul preluând toate riscurile asociate unor posibile acţiuni cu impact negative asupra mediului în timpul construcţiei. În acest sens, Concedentul se va asigura de faptul că Concesionarul a îndeplinit condiţiile şi că deţine actele de reglementare necesare pentru demararea şi realizarea construcţiei.

5.2. Aspecte de mediu în timpul operării investiţiilor

- Asigurarea faptului că operarea investiţiilor se va supune reglementărilor de mediu în vigoare;
- Prin funcţiunile propuse, impactul asupra mediului nu este de natură se creeze mari riscuri. O opţiune este includerea principiilor "achiziţiilor verzi", detaliată în continuare.

5.3. Aplicarea principiilor achiziţiilor verzi.

Faţă de cerinţele minime obligatorii impuse de legislaţia aplicabilă, o opţiune care poate să se regăsească în criteriile de atribuire ale concesionarului, astfel încât să se asigure un impact cât mai redus asupra mediului, dar în limite rezonabile, este detalierea şi transpunerea, ca şi criterii de atribuire, a unor principii recomandate de Comisia Europeană pentru "achiziţiile verzi". Datorită naturii concesiunii, aceste principia se pot aplica pentru[1]:

Etapa de construire

- Fabricarea de produse pentru construcţii (reciclare şi reutilizare). Se poate evalua, în cadrul ofertelor, procentul de material reciclate/reutilizate pe care ofertanţii le propun pentru realizarea construcţiei (beton, zidărie).
- Transportul de agregate (naturale, reciclate sau secundare) la şantier. Reducerea potenţialelor emisii cauzate de transportul de la mare distanţă a materialelor de construcţie poate fi semnificativ redus, conform recomandărilor Comisiei Europene, prin soluţii care să permită transportul acestor materiale de la mai puţin de 25 km distanţă. Identificarea acestor soluţii în ofertele tehnice poate constitui un criteriu de calitate pe care ofertanţii îl pot include în ofertele lor.

[1] Aceste principii sunt preluate si adaptate in ghidurile pentru achizitii verzi ale Comisiei Europene: DOCUMENT DE LUCRU AL SERVICIILOR COMISIEI Criteriile UE privind achiziţiile publice ecologice pentru proiectarea, construirea şi gestionarea clădirilor de birouri (2016) http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/criteria/office_building_design/RO.pdf, Criteriile UE privind achiziţiile publice ecologice (APE) pentru produse şi servicii de curăţenie http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/cleaning_product/ro.pdf, si DOCUMENT DE LUCRU AL SERVICIILOR COMISIEI Criteriile UE privind APE pentru computere şi monitoare, http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/toolkit/computers%20and%20monitors/RO.pdf , Criteriile UE privind achiziţiile publice ecologice (APE) pentru robinetăria sanitară, http://ec.europa.eu/environment/gpp/pdf/criteria/sanitary/RO.pdf

- Soluţii constructive care pot îmbunătăţi calitatea clădirii din punctul de vedere al impactului asupra mediului şi care pot constitui criterii de calitate pentru atribuirea concesiunii:
  - Certificarea energetică a clădirii peste minimul impus de legislaţie pentru clădirile noi;
  - Instalarea de sisteme inteligente de control al ilumintaului;
  - Cel puţin 10% din cererea de energie primară pentru clădire trebuie să fie furnizată/generată din surse de energie regenerabilă sau din siseteme energetice alternative;
  - Instalarea în cadrul parcărilor de spaţii de parcare pentru vehicule electrice împreună cu puncte de reîncărcare electrică asociate;
  - Instalarea de tehnologii bazate pe surse regenerabile şi de înaltă eficientă energetică;
  - Instalaţii de economisire a apei prin instalarea tuturor instalaţiilor sanitare şi a instalaţiilor pentur bucătărie să fie echipate cu accesorii care să permită utilizarea eficientă a apei.
  - Planul pentru plregătirea şantierului şi reutilizarea deşeurilor din demolări trebuie să asigure o reutilizare/reciclare cât mai mare a acestora. Se va solicita şi ulterior urmări un sistem de monitorizare şi contabilizarea generării de deşeuri din demolări şi trasabilitatea acestora, astfel încât să se poată verifica gradul de reutilizare/reciclare.

Etapa de operare – prevederi care nu vor fi impuse ca cerinţe obligatorii minime dar pot constitui criterii de calitate pentru atribuirea concesiunii:

- Tarife diferenţiate pentru parcarea aferentă vehiculelor electrice;
- Un plan de extindere a numărului de parcări pentru vehicule electrice.

6. Aspecte sociale

6.1. Aspecte sociale privind realizarea imobilului cu funcţiuni multiple

În ceea ce priveşte aspectele sociale ale concesiunii de lucrări, această concesiune nu are un impact social direct, impactul reflectându-se în consecinţele de ordin socio-economic ale realizării lucrărilor şi operării acestora, care vor aduce beneficii economico-sociale din următoarele perspective:

a) În cazul opţiunii hotel/spaţii de cazare:

- Crearea de locuri de muncă: conform analizei fezabilităţii economico-financiare (vezi cap.5), se creează un număr de 69 locuri de muncă în perioada de operare (relevante pe termen lung), ceea ce reprezintă o creştere a locurilor de muncă din sector la nivelul Municipiului Cluj-Napoca;
- Repunerea în circuitul urban a unei zone subutilizate şi nepuse în valoare în prezent, care reprezintă, din punct de vedere urbanistic, o disonanţă cu dezvoltarea zonei (mai ales în ceea ce priveşte clădirile de business din zonă);
- Impactul socio-economic indirect de care va beneficia întreg Municipiul datorită creşterii capacităţilor de cazare de nivel înalt (stimularea turismului, creşterea calităţii mediului de afaceri).

b) În cazul opţiunii office:

- se creează 3 locuri de muncă pentru administrarea şi întreţinerea imobilului;
- se creează locuri de muncă în structurile de birouri care sunt închiriate.

57

În cazul ambelor opţiuni se vor avea în vedere măsurile necesare pentru accesul persoanelor cu dizabilităţi, fiind posibilă şi includerea între criteriile de atribuire ale procedurii de atribuie a contractului de concesiune a unui criteriu care să puncteze investiţiile suplimentare propuse de ofertanţi, faţă de cele minime necesare care vizează accesul persoanelor cu dizabilităţi.

6.2. Impactul realizării parcării

Realizarea obiectivului de investiţii (prin concesiune sau contract de achiziţie publică) va aduce beneficii socio-economice în zonă legate în principal de condiţiile de trai şi stimularea mediului de afaceri. Astfel, va creşte cu 40% capacitatea municipiului de parcări acoperite în zona centrală/semicentrală (au fost luate în calcul parările acoperite existente din zonele centrale şi semicentrle/promximitatea locatiei: PARKING Leul (Piaţa Mihai Viteazul, Parking Piaţa Lucian Blaga, Parking Mărăşti, aflat în proximitate).
De asemenea, se va impune viitorului concesionar respectarea standardului minim prevăzut în anexa la PUG al Municipiului Cluj-Napoca, mai precis minim 9 locuri pentru persoane cu dizabilităţi cu dimensiunea locului de parcare 3,70 x 5,40 m. Este posibilă şi includerea între criteriile de atribuire ale procedurii de atribuie a contractului de concesiune includerea unui criteriu care să puncteze investiţiile suplimentare propuse de ofertanţi faţă de cele minime necesare care vizează accesul persoanelor cu dizabilităţi.

7. Aspecte legale şi instituţionale

Opţiuni legale şi instituţionale de realizare a unei investiţii publice

Conform opţiunilor legale, realizarea unor investiţii publice se poate realiza, în funcţie de modalitatea de finanţare şi asumarea responsabilităţilor, prin contract de achiziţie public (în baza Legii 98/2016 *a contractelor de achiziţie publică*), respectiv prin contract de concesiune de lucrări (conform Legii 100/2016).

Deşi în România concesiunile de lucrări (sau variante de parteneriat public-privat, până la intrarea în vigoare a Legii 100/2016) nu au fost foarte mult utilizate de către entităţile publice, la nivel internaţional există practici şi bune practici[2] referitoare la modalităţile de finanţare şi operare a investiţiilor publice, astfel încât autoritatea contractantă să obţină realizarea unor investiţii şi/sau asigurarea unor servicii la cel mai bun cost şi cu cele mai bune efecte.

În tabelul de mai jos sunt sistematizate principalele opţiuni utilizate pe piaţă pentru realizarea unei investiţii publice. Datorită faptului că principala diferenţă între un contract de achiziţie publică şi un contract de concesiune de lucrări este reprezentată de alocarea riscurilor, sunt sintetizate şi principalele responsabilităţi ale părţilor în fiecare situaţie.

[2] Bibliografia referitoare la modalitatile de realizare a concesiunilor/parteneriatelor public/privat este foarte larga, se va utiliza in principal structura agreată de Banca Mondială– vezi https://ppp.worldbank.org/public-private-partnership/agreements/concessions-bots-dbos

Modalitate de realizare a investiţiei publice (sarcini către contractor)	Descriere	Finanţare şi alocarea riscurilor
Proiectare şi execuţie (Design and Built)	Un antreprenor este însărcinat să realizeze o investiţie publică în baza unor parametric tehnici furnizaţi de către Autoritatea Contractantă (un Studiu de Fezabilitate). Există şi practica contractelor exclusive de execuţie, în care Proiectul Tehnic este realizat separate, de un Proiectant contractat de către Autoritatea Contractantă. În general, finanţarea pentru astfel de	Finanţarea este în general asigurată de Autoritatea Contractantă. Antreprenorul îşi asumă riscurile aferente proiectarii şi evenetualelor definicienţe de construcţie.
Proiectare, execuţie şi operare (Design – Build and Operate)	Se referă la investiţii care pot fi finanţate de către instituţia publică, dar care pot fi mai bine gestionate de către un operator privat.	Concesionarul nu îşi asumă riscurile financiare asociate finanţării proiectului, fiind însă responsabil de buna operare a respectivelor investiţii
Proiectare, execuţie, întreţinere şi operare (BOT – Build Operate Transfer)	Se referă în general la investiţii noi (*greendfield),* nu reabilitări sau extinderi.	Concesionarul este cel care finanţează proiectul, recperîndu-şi investiţia prin acordarea drepulu de exploatare a investiţiei respective pe o durată mai mare de timp

În cazul prezentului studiu, datorită faptului că ipoteza de lucru include deja finanţarea proiectului de către un terţ (Concesionar), studiul ia în calcul ultima opţiune (Design-Build-Transfer), care, ca formă contractuală în legislaţia românească de achiziţii înseamnă un **contract de concesiune de lucrări.**

Aspecte esenţiale, din punct de vedere legal şi institutional care trebuie avute în vedere în realizarea procedurii de atribuire şi a contractării sunt următoarele:

- Structura concesiunii;
- Alegerea procedurii de atribuire;
- Clauze contractuale obligatorii;
- Situaţia legală a terenului şi relaţiile cu terţii în implementarea contractului de concesiune.

Structura concesiunii

Concesiunea poate lua două forme (indiferent de opţiunile studiate):

a) Contractarea separată a celor două obiective (clădire cu funcţiuni multiple, respectiv parcare) – în proceduri distincte. Concesionarea separată a parkingului este complet nerentabilă, motiv pentru care nu a fost analizată în detaliu ca opţiune. Realizarea parkingului separate de imobilul cu funcţiuni complexe poate fi realizată în cadrul unui contract de achiziţie publică

b) Contractarea combinată a celor două obiective (clădire cu funcţiuni multiple şi parcare).

Analiza sintetică a fiecărei opţiuni de contractare este redată mai jos, pentru fiecare opţiune:

Opţiune	Implicaţii tehnice	Implicaţii economico-financiare	Implicaţii legale
Opţiunea 1 – Imobilul cu funcţiuni complexe este concesionat, iar parkingul va fi realizat (împreună cu structurile supraterane) în cadrul unui contract de achiziţie publică de lucrări			
Opţiunea 1– Varianta a- Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia **de hotel** şi va fi concesionat **separat de imobilul cu destinatia parking, care va face obiectul unui contract de achiziţie publică de lucrări**	Vor trebui specificate clar în caietele de sarcini modalităţile de colaborare între cei antreprenorii, datorită amplasamentelor învecinate şi a acceselor comune	O investitie atractiva pentru investitor. Redeventa incasata poate fii mai mare decat minimum stabilit; Perioada de concesiune minimă de 40 ani, în cazul hotelului,	Este necesară dezmembrarea parcelelor care urmează să fie concesionate separat
Opţiunea 1- Varianta b Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia de **cladire de birouri** şi va fi concesionat **separat de imobilul cu destinatia parking, care va face obiectul unui contract de achiziţie publică de lucrări**	Vor trebui specificate clar în caietele de sarcini modalităţile de colaborare între cei doi antreprenori , datorită amplasamentelor învecinate şi a acceselor comune	Valoarea redeventei se apropie de minimum propus. Perioada minimă 40 ani pentru cladirea de birouri .	Este necesară dezmembrarea parcelelor care urmează să fie concesionate separat
Opţiunea 2 - Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia **de hotel şi** va fi concesionat **impreuna cu imobilul cu destinatia parking**	Nu sunt implicaţii tehnice deosebite	Rentabilitate scazuta pentru un investitor, chiar şi pentru o perioadă de 40 de ani.	Nu sunt implicaţii legale deosebite
Opţiunea 3 - Imobilul cu functiuni complexe va avea destinatia de cladire de birouri şi va fi concesionat impreuna cu imoblul cu destinatia parking;	Nu sunt implicaţii tehnice deosebite	Rentabilitate foarte scazuta pentru un investitor, chiar şi pentru o perioadă de 40 de ani.	Nu sunt implicaţii legale deosebite

Alegerea procedurii de atribuire

Conform Legii 100/2016, art 50 alin (1) *"Entitatea contractantă atribuie contractul de concesiune prin una dintre următoarele proceduri de atribuire:*

a) licitaţie deschisă;

b) dialog competitiv."

De asemenea, alineatul (2) al aceluiaşi articol al actului normative menţionat menţionează excepţiile de la aceste procedură, excepţii care nu vor fi analizate întrucât nu se întrunesc condiţiile necesare, Entitatea Contractantă având de altfel tot interesul realizării unei proceduri transparente şi competitive.

În continuare sunt descrise cele două proceduri prevăzute de lege, cu elemente caracterstice care să permită alegerea opţiunii optime.

Licitaţia deschisă – caracteristici, termene

Conform Legii 100/2016 şi a Normelor metodologice de aplicare ale acesteia, aprobate prin HG 867/2016, licitaţia deschisă este o procedură de atribuire prin care selectarea unui câştigător se poate face printr-o etapă sau două de selecţie. Mai jos, detalierea celor două modalităţi de realizare a licitaţiei deschise:

aa) Licitaţia deschisă – o singură etapă

Se caracterizează prin:

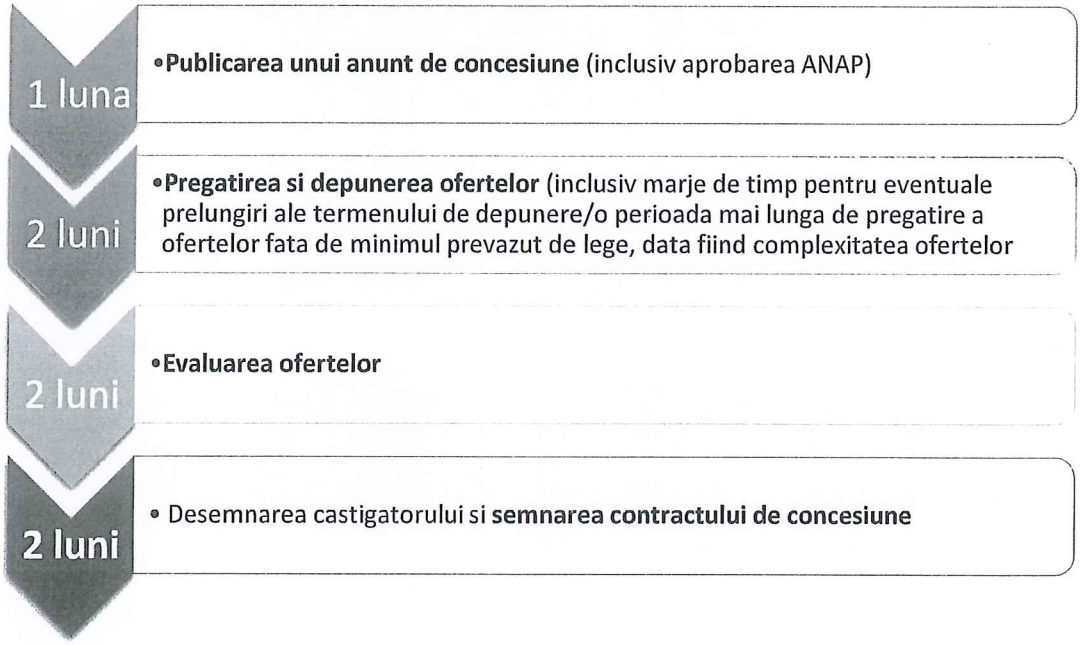
- Faptul că se parcurge, procedural, o singură etapă în vederea selectării ofertanţului câştigător,
- Paşii procedurali definiţi de lege permit realizarea în timp relative scurt a selecţiei ofertanţilor ,
- Este mai adecvată unor cerinţe simple, care pot fi formulat clar şi detaliat, care nu lasă loc alterativelor în ofertare şi duc la realizarea cu uşurinţă a unor oferte comparabile din toate punctele de vedere,
- Nu prevede etapa de negociere,
- Presupune un efort mai mare din partea tuturor ofertanţilor, care vor trebui să realizeze toate estimările pentru realizarea ofertei tehnice, fără o confirmare data de o pre-calificare anterioară.

Conform legislaţiei, termenele pentru această procedură sunt următoarele:

Transmiterea a spre publicare a unui anunţ de concesionare (T_0)
Depunerea ofertelor (T_0+30 de zile)
Evaluarea ofertelor (fără un termen dat de legislaţie)
Stabilirea ofertantului câştigător prin aplicarea criteriilor de atribuire (fără un termen dat de legislaţie)
Semnarea contractului (fără un termen dat de legislaţie)

Cu includerea unor marje de timp (care să permită includerea unor facturi de risc aferenţi unor întârzieri, cum ar fi probarea ANAP, eventuale contestaţii, perioadă rezonabilă de evaluare şi eventuale clarificări) se propune următoarea estimare în timp a acestor etape, luare în considerare de la aprobarea prin HCL a documentaţiei de atribuire:

61



Total estimat maximăl pentru perioada de desfăşurare a procedurii: 7 luni

bb) Licitaţia deschisă – două etape

Se caracterizează prin:

- Introducerea, faţă de versiunea într-o etapă, a unei etape practic de negociere, prin care ofertanţii îşi pot îmbunătăţi ofertele, iar anumite elemente (definite de Entitatea Contractantă) pot fi modificate,
- Permite o mai mare flexibilitate a condiţiilor concesiunii faţă de licitaţia deschisă,
- Are o durată mai mare de desfăşurare faţă de cea într-o singură etapă .

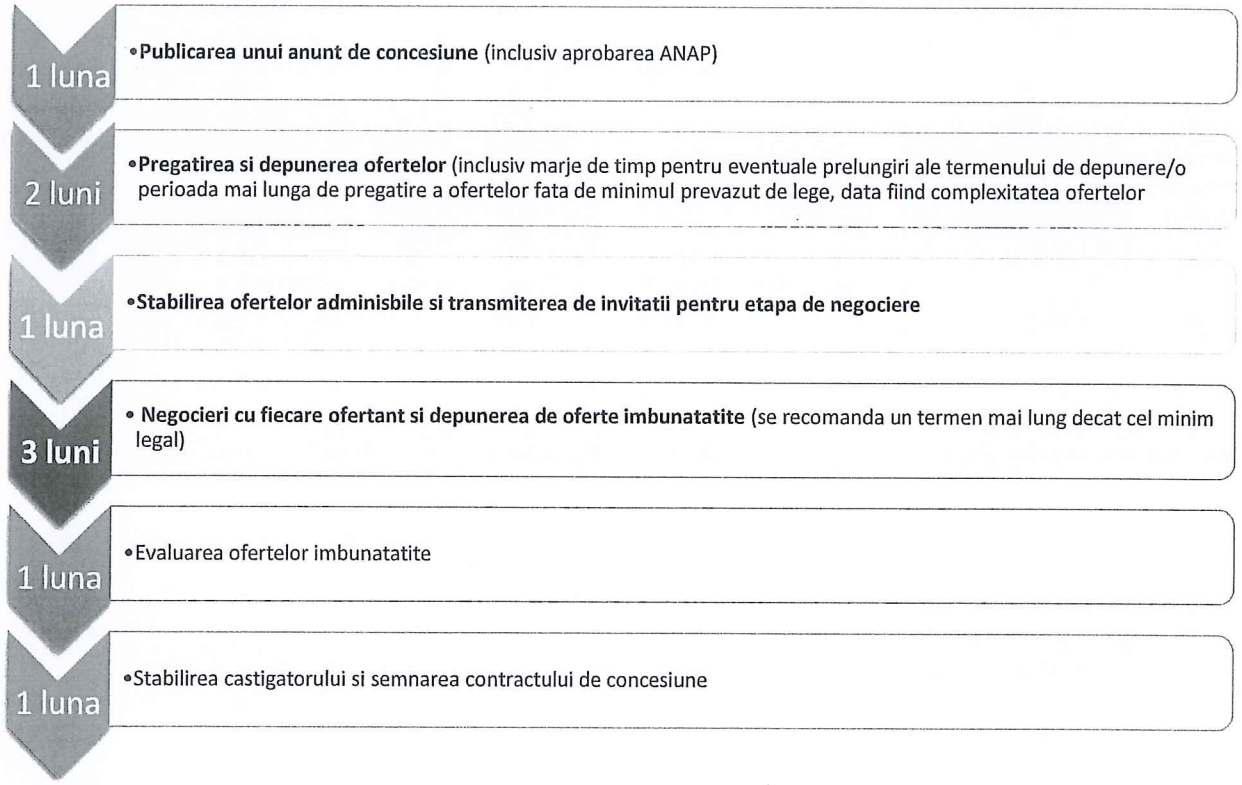
Termenele legale pentru realizarea paşilor procedurali a licitaţiei deschise în două etape sunt următorii:

I. prima etapă - depunerea ofertelor însoţite de documentele care demonstrează îndeplinirea criteriilor de calificare şi de selecţie stabilite de entitatea contractantă II. etapa a doua - negocieri în vederea îmbunătăţirii ofertelor admisibile şi evaluarea ofertelor îmbunătăţite, prin aplicarea criteriilor de atribuire *(entitatea contractantă stabileşte prin documentaţia de atribuire elementele care pot face obiectul negocierii)*
Transmiterea a spre publicare a unui anunţ de concesionare (T_0)
Depunerea ofertelor (T_0+30 de zile)
Transmiterea simultană tuturor ofertanţilor care au depus oferte admisibile a unei invitaţii de participare la etapa negocierii (T_1)
Negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă admisibilă în vederea îmbunătăţirii conţinutului acestora.
Depunere a ofertelor îmbunătăţite (T_1+22 de zile)

62

Evaluarea ofertelor îmbunătăţite (nu există termen legal)
Stabilirea ofertantului câştigător prin aplicarea criteriilor de atribuire (nu există termen legal)
Semnarea contractului (nu există termen legal)

Cu includerea unor marje de timp care să permită includerea unor facturi de risc aferenţi unor întârzieri (aprobarea ANAP, eventuale contestaţii, perioadă rezonabilă de evaluare şi eventuale clarificări), se propune următoarea estimare în timp a acestor etape (considerate de la aprobarea prin HCL a documentaţiei de atribuire):



Total estimat perioadă maximală de desfăşurare a procedurii: 9 luni

b) Dialogul competitiv – caracteristici, termene

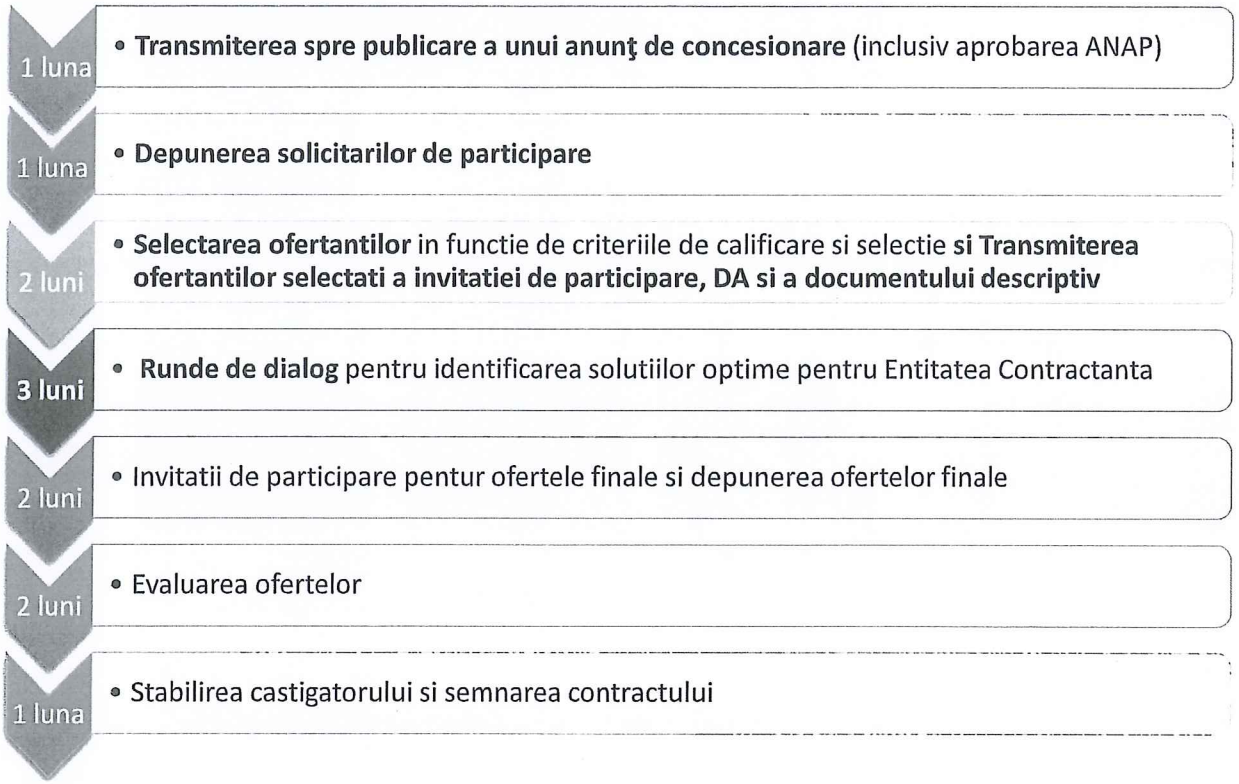
- Această procedură, deşi cea mai complexă şi cea mai mare consumatoare de timp, energie şi resurse, permite o foarte bună ajustare a cerinţelor Entităţii Contractante la situaţia pieţei şi la realitatea conturată în funcţie de ofertele de pe piaţă;
- Permite negocierea multor aspecte (definite de către entitatea contractantă) din documentaţia de atribuire, cu excepţia obiectului concesiunii, criteriilor de atribuire şi a cerinţelor minime, în urma negocierilor cu ofertanţi selectaţi transparent şi nediscriminatoriu;
- Potrivităpentru concesiuni de mari dimensiuni, unde opţiunile pentru diferite aspecte ale concesiunii pot fi cel mai bine clarificate prin consultări directe cu piaţa.

63

Etapele şi termenele procedurale, potrivit legislaţiei în vigoare, sunt următoarele:

1.	Transmiterea spre publicare a unui anunţ de concesionare prin care E.C. solicită operatorilor economici depunerea de solicitări de participare (T_0) *E.C. are obligaţia de a indica în anunţul de concesionare criteriile de calificare şi de selecţie şi regulile aplicabile, numărul minim de candidaţi pe care intenţionează să îi invite în etapa a doua şi, dacă este cazul, numărul maxim al acestora. Numărul minim de candidaţi nu poate fi mai mic de 3.*
2.	**Etapa I** - Depunerea solicitărilor de participare (T_0+30 de zile)
3.	Selectarea candidaţilor care îndeplinesc criteriile de calificare şi de selecţie – nu se specifică un termen în legislaţie
4.	Transmiterea simultană tuturor candidaţilor selectaţi a unei invitaţii de participare la etapa a doua, însoţită de un exemplar al documentaţiei de atribuire, care va include şi un document descriptiv (*conţine detalii referitoare la necesităţile şi cerinţele E.C, criteriile de atribuire alese, modul de repartizare a riscurilor, termenul orientativ pentru desfăşurarea procedurii de atribuire, precum şi, dacă este cazul, primele care vor fi acordate participanţilor la dialog*) – nu se specifică un termen în legislaţie
5.	**Etapa II** - Dialogul cu candidaţii selectaţi, în vederea identificării soluţiei/soluţiilor apte să răspundă necesităţilor E.C. pe baza căreia/cărora se vor depune ofertele finale (E.C. are dreptul de a desfăşura dialogul în runde succesive, cu scopul de a reduce numărul de soluţii care urmează să fie discutate în etapa dialogului; E.C. continuă dialogul până când este în măsură să identifice soluţia/soluţiile aptă/apte să satisfacă necesităţile sale - nu se specifică un termen în legislaţie
6.	Transmiterea simultană tuturor candidaţilor rămaşi în competiţie a unei invitaţii de depunere a ofertelor finale, însoţită de soluţia/soluţiile, în urma finalizării etapei dialogului, identificată/identificate. ($T_{1)}$ - nu se specifică un termen în legislaţie
7.	**Etapa III** - Depunerea ofertelor finale de către candidaţii rămaşi în urma etapei de dialog (*Ofertele finale cuprind toate elementele solicitate şi necesare E.C. pentru realizarea obiectului concesiunii de lucrări sau al concesiunii de servicii şi sunt elaborate pe baza soluţiei sau soluţiilor prezentate şi negociate cu candidatul respectiv în cursul etapei dialogului.)* (T_1+22 de zile)
8.	Evaluarea ofertelor finale - nu se specifică un termen în legislaţie
9.	Stabilirea ofertantului câştigător prin aplicarea criteriilor de atribuire - nu se specifică un termen în legislaţie
10.	Semnarea contractului - nu se specifică un termen în legislaţie

Cu includerea unor marje de timp care să permită includerea unor facturi de risc aferenţi unor întârzieri (aprobarea ANAP, eventuale contestaţii, perioadă rezonabilă de evaluare şi eventuale clarificări, se propune următoarea estimare în timp a acestor etape (considerate de la aprobarea prin HCL a documentaţiei de atribuire):



Total estimat perioadă maximălă de desfăşurare a procedurii: 12 luni

Clauze contractuale obligatorii

Documentaţia de atribuire a viitoarei concesiuni va trebui să conţină o propunere de contract. Datorită specificului concesiunilor, se recomandă ca această propunere de contract să conţină un set de clauze obligatorii, precum şi clauze care vor fi stabilite în etapa de negociere.

Între clauzele obligatorii, se pot include următoarele elemente:

- denumirea părţilor contractante, incluzând autoritatea contractantă(concedent) şi concesionarul, precum şi a altor părţi implicate în executarea obligaţiilor contractuale;
- obiectul contractului: realizarea de către concesionar a lucrărilor de proiectare şi construcţie şi operarea (exploatarea) de către concesionar a rezultatului acestora;
- durata contractului şi etapele principale ale contractului: etapa realizării proiectului tehnic, etapa realizării lucrărilor, etapa operării infrastructurii ;
- drepturile şi obligaţiile părţilor contractante în ceea ce priveşte, în principal:

65

- obligaţiile părţilor cu privire la realizarea proiectului tehnic şi obţinerea tuturor permiselor şi autorizaţiilor necesare construcţiei,
- modul de executare de către Concesionar a lucrărilor şi de operare a rezultatului acestora, inclusiv obţinerea tuturor avizelor şi autorizaţiilor necesare funcţionării fiecărui obiectiv în parte pentru activităţile descrise în oferta Concesionarului,
- dreptul Concesionarului de a percepe tarife pentru serviciile de parcare,
- dreptul Concesionarului privind operarea clădirii cu funcţiuni multiple.

- programul de execuţie a lucrărilor şi de prestare a serviciilor;
- regimul juridic al proprietăţii construcţiilor; modalităţile şi condiţiile de transfer al proprietăţii de la concedent la concesionar; prevederi cu privire la eventualele garanţii pentru contractarea unor surse de finanţare de către concedent.
- modul de alocare a riscurilor între părţi: majoritatea riscurilor va fi preluată de concesionar;
- nivelurile de performanţă care trebuie îndeplinite de concesionar în ceea ce priveşte prestarea serviciilor, modul de verificare şi cuantificare a îndeplinirii acestora, situaţiile care atrag aplicarea unor sancţiuni pecuniare în caz de neîndeplinire a indicatorilor de performanţă; plata unor penalizări aplicabile în caz de neîndeplinire a unor obligaţii contractuale;
- tarifele maximăle pentru serviciile de parcări propuse de concesionar şi acceptate de concedent prin oferta concesionarului. Modalităti de ajustare a schemei de tarife.
- prevederi precise privin plata redevenţei;
- prevederi privind înfiinţarea, condiţiile şi responsabilităţile privind compania de Proiect, cum ar fi:
  - garanţiile pe care Compania de Proiect trebuie să le prezinte;
  - faptul că, dacă Compania de Proiect nu respectă obligaţiile Contractului de Concesiune, asociaţii care au înaintat oferta declarată câştigătoare vor răspunde solidar în faţa Autorităţii Contractante în ceea ce priveşte toate obligaţiile contractuale. Această răspundere va fi valabilă până la expirarea perioadei de concesiune şi transferul clădirilor către Concedent;
- definirea bunurilor de preluare, bunurilor de retur şi bunurilor proprii din cadrul concesiunii;
- mecanism de recuperare (*claw-back*) pentru a evita profiturile excesive (dacă este cazul)
- prevederi privind asiguările pe care concesionarul este obligat să le încheie;

66

- prevederi privind accesul Antreprenorului sau Antreprenorilor care vor realiza structurile supraterane de deasupra spaţiilor de parcare de la subsol care fac obiectul concesiunii. Drepturile şi obligaţiile părţilor în acest sens;
- răspunderea contractuală pentru neexecutarea de către părţi a obligaţiilor care le revin;
- forţa majoră şi alte cazuri de exonerare;
- condiţiile de redefinire a clauzelor contractuale: de exemplu, efectele modificărilor legislative, ale modificărilor proiectului intervenite la iniţiativa uneia dintre părţi;
- cazurile şi condiţiile de încetare a contractului: de exemplu, încetare prin acordul părţilor, încetare ca urmare a rezilierii de către una dintre părţi;
- efectele încetării contractului: de exemplu, predarea bunurilor, cuantumul şi condiţiile de plată a sumelor datorate ca urmare a încetării contractului;
- mecanismele de soluţionare a litigiilor;
- constituirea de garanţii în vederea finanţării şi măsuri de protejare a investiţiilor realizate prin contractul de concesiune în acest sens.

Relaţii legale cu terţi

În cadrul contractului este, de asemenea, important de clarificat aspectele legate de relaţiile cu terţii, a căror activitate va interfera sau ar putea afecta activitatea Concesionarului, în special:

- relaţia între cei doi Antreprenori, în cazul în opţiunii 1 (atât varianta a), cât şi varianta b);
- relaţia cu eventualii viitori Antreprenori şi utilizatori ai obictivelor de pe parcela actuală (respective structurile supraterane care urmează să fie realizate peste parcaje, clădirea monument şi Academia de Muzică "Gheorghe Dima");

67

8. Matricea de alocare a riscurilor

Conform Legii 100/2016 art. 6, un contract intră sub incidența actelor normative prvind concesiunile în momentul în care entitatea contractantă stabileşte faptul că o "parte semnificativă" a riscului de operare de natură economică, în legătura cu exploatarea lucrărilor concesionate (în acest caz) este transferată concesionarului. De asemenea, "parte semnificativă a riscului de operare" este înțeleasă de legiuitor atunci când "pierderea estimate suportată de concesionar nu este una neglijabilă".

Matricea de alocare a riscurilor de mai jos este în conformitate cu prevederile HG 867/2016, Anexa 1, precum şi cu recomandările diin Ghidul privind implementarea contractelor de concesiune din România, aprobat prn Ordin al Ministrului FInanțelor în 2009.

1) Riscuri referitoare la locație

Nr crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Alocare împărțită între Concesionar şi concedent	Explicații
1.	Disponibilitatea şi situația juridică a terenului		X		Predarea amplasamentului în condiții juridice clare, precum şi disponibilitatea acestuia în condițiile specificate în Caietul de sarcini este responsabilitatea Concedentului
2.	Condiții de amplasament Condiții de sol neprevăzut de grele			X	În măsura în care eventualele lucrări/investigații/costuri suplimentare se datorează unor erori din Studiul geotehnic al Studiului de Fezabilitate şi nu permit menținerea cerințelor minimăle privind realizarea construcțiilor şi conceptul urbanistic din Caietul de sarcini al Concesionarului, riscul este preluat de Concedent. Orice alte costuri/întârzieri/investiții legate de condițiile de amplasament reprezintă riscul Concesionarului. Studiul geotehnic va fi pus la dispoziția potențialilor ofertanți
3.	Nu sunt obținute toate aprobările/avizele	X			O data cu recepția amplasamentului, Concesionarul devine unicul responsabil de obținerea aivzelor, autorizațiilor şi aprobărilor necesare construcției

	pentru execuţia sau operarea investiţiilor				obiectivelor şi operării acestora în conformitate cu termenii de referinţă
4.	Curăţarea şi viabilizarea terenului (pregătirea pentru construcţie) presupune costuri mai mari decât cele estimate	X			Concesionarul are la dispoziţia informaţiile, iar în timpul procedurii de atribuire se vor organiza vizite pe amplasament pentru ofertanţii interesaţi, în scopul evaluării corecte a situaţiei actuale.
5.	Creşterea costurilor şi a perioadei de timp ca rezultat al descoperirii 6unor situri arheologice şi/sau patrimoniu national			X	Costurile efective suplimentare necesare lucrărilor de săpături arheologice, investigţii specifice nu sunt imputabile Concesionarului. Concesionarul îşi va asuma toate costurile aferente eventualelor întârzieri cauzate de acest tip de lucrări, nefiind îndreptăţit la solicitare de daune. Totuşi, în situaţii excepţionale (de exemplu este necesară sistarea totală a lucrărilor), părţile vor avea ca instrument contractual clauzele privitoare la păstrarea echilibrului contractual, absolut necesare contractului de concesiune.
6.	În timpul implementării contractului apar contaminări ale proprietăţilor adiacente care au effect asupra terenurilor utilizate pentru realizarea concesiunii	X			Acest risc este transferat în totalitate Concesionarului.

2) Riscuri de proiectare

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicaţii
7.	Intârzieri în realizarea proiectării din cauze neimputabile Concedentului pot cauza costuri suplimentare	X		Proiectarea este sarcina şi responsabilitatea Concesionarului
8.	Soluţiile de proiectare nu sunt conform cerinţelor minime	X		Proiectarea este sarcina şi responsabilitatea Concesionarului, ca şi asumarea cerinţelor din Caietul de sarcini
9.	Schimbări ulterioare ale proiectării datorate modificării legislaţiei sau din necesitatea relocării utilităţilor	X		Proiectarea este sarcina şi responsabilitatea Concesionarului, ca şi asumarea cerinţelor din Caietul de sarcini,
10.	Procedurile de evaluare a impactului asupra mediului durează mai mult decât perioada estimată	X		Proiectarea este sarcina şi responsabilitatea Concesionarului, precum şî obţinerea tuturor aprobărilor necesare.

3) Riscuri legate de finanţare

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicaţii
11.	Concesionarul sau oricare dintre acţionarii săi devine insolvabil	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului
12.	Efectuarea activităţilor contractului de concesiune	X		Singurele excepţii sunt în situaţia în care acest risc apare ca urmare a creşterii costurilor din cauze imputabile

	necesită o finanțare mai mare decât cea estimată de concesionar			Concedentului, aşa cum sunt definite în prezenta matrice a riscurilor
13.	Concesionarul nu este capabil să asigure resursele financiare şi de capital conform bugetului şi în timpul prevăzut	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului
14.	Modificări ale ratelor dobânzilor sau alte cauze care determină costul finanțării investiției schimbă ipotezele financiare ale ofertei Concesionarului	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului
15.	Finanțare suplimentară necesară datorată schimbărilor de legislație, politică sau de altă natură	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului, cu excepția situațiilor de forță majoră, care va fi reglementată într-un captiol special din contractul de concesiune
16.	Finanțare suplimentară necesară în urma modificărilor de taxe şi impozite, care se modifică în defavoarea Concesionarului	X		Este riscul exclusiv al Concesionarului

4) **Riscuri aferente cererii şi veniturilor**

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicații
17.	Pierderi cauzate de schimbări economice	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
18.	Altă investiție, existent sau nouă, creşte semnificativ competiția	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului
19.	O schimbare demografică sau socio-economică determină	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului

	modificări ale cererii, cauzind venituri sub cele prognozate			
20.	Rata inflației o va depăși pe cea anuală prognozată	X		Este în totalitate responsabilitatea Concesionarului. Estimarea Costului Comparativ de Referință din prezentul Studiu a ținut cont de rata inflației prognozată de Comisia Națională de Prognoză

5) Riscuri aferente construcției

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Alocare împărțită	Explicații
21.	Resursele necesare pentru finalizarea construcției costă mai mult decât estimările inițiale, nu au calitatea corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile estimate	X			Este în totalitate riscul Concesionarului
22.	Construcția durează mai mult decât perioada estimată astfel încât finalizarea investiției nu respectă termenele prevăzute	X			Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția riscului nr. 23.
23.	Construcția este întârziată sau împiedicată să decurgă conform parametrilor stabiliți datorită altor intervenții pe Amplasament realizate de Concedent			X	Este riscul Concedentului, neputind percepe penalități pentru eventualele întârzieri cauzate de intervențiile respective Riscul Concesionarului constă în asumarea unei posibile coexistențe a unor intervenții pe amplasament în timpul realizării construcției care face obiectul Concesiunii.

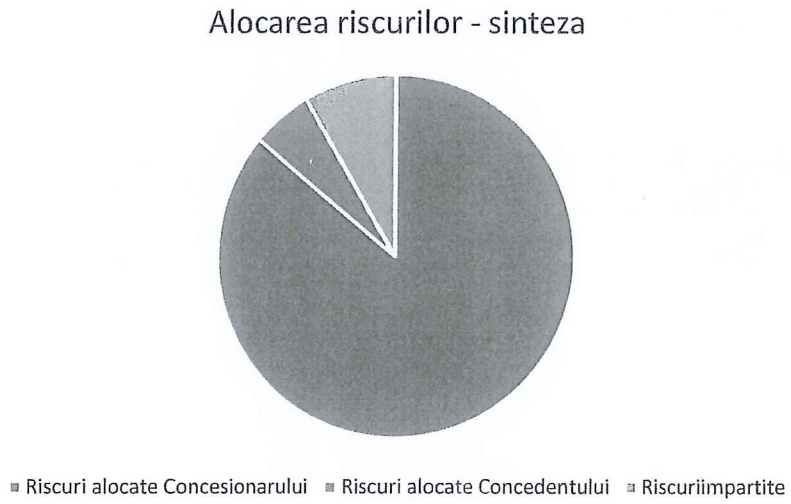
24.	Insolvabilitatea antreprenorilor, furnizorilor, altor subcontractanți	X			Este în totalitate riscul Concesionarului
25.	Condiții meteo nefavorabile	X			Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția situațiilor prevăzute în contractual de concesiune privind forța majoră
26.	Costuri suplimentare ulterioare cuzate de defecte în lucrările de construcție	X			Este în totalitate riscul Concesionarului
27.	Măsurile de Securitate pe şantier nu sunt asigurate corespunzător, ceea ce duce la furturi sau degradarea echipamentelor/materialelor	X			Este în totalitate riscul Concesionarului

6) Riscuri aferente operării şi întreținerii investițiilor

Nr. crt.	Risc	Alocare Concesionar	Alocare Concedent (Entitate Contractantă)	Explicații
28.	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata concesiunilor, sauprimele d easiguare cresc mai mult decât estimările	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
29.	Concedentul schimbă condițiile de operare pe parcursul realizării contractului		X	Acest risc, fiind provocat de către Concedent, este în totalitate al acestuia, în limitele stabilite de clauzele contractuale privind menținerea echilibrului contractual.
30.	Resursele necesare pentru operare sunt mai mari decât cele estimate	X		Este în totalitate riscul Concesionarului

31.	Soluțiile tehnice realizate nu sunt conforme activităților din etapa de operare	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
32.	Costuri neprevăzute aferente întreținerii sau reparării construcțiilor	X		Este în totalitate riscul Concesionarului, cu excepția prevederilor contractuale privind Forța majoră
33.	Serviciile prestate nu îndeplinesc cerințele minime de calitate şi/sau indicatorii de performanță din contractual de concesiune sau anexele acestuia	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
34.	Costurile de operare sunt mai mari decât cele previzionate	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
35.	Costurile de întreținere a activelor sunt mai mari decât cele previzionate	X		Este în totalitate riscul Concesionarului
36.	Neplata redevenței	X		Este în totalitate riscul Concesionarului

Se poate constata că din 36 de riscuri, 3 sunt împărţite, 2 sunt ale Concedentului şi 31 ale Concesionarului, inclusive acele riscuri care duc la pierderi potenţiale estimate deloc neglijabile. Acestea sunt evidente, investiţia totală, precum şi riscurile aferente operării (mai ales riscurile de cerere) sunt în întregime riscuri ale Concesionarului.



În consecinţă, contractul este încadrabil în categoria contractelor de concesiune.

ROMÂNIA
JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA
CONSILIUL LOCAL

35

9. Indicatori de performanță

În ceea ce priveşte clădirea cu funcţiuni multiple, pentru aceasta Concesionarul va trebui să prezinte, anual, indicatorii de performanță proprii propuşi, precum şi rapoartele anuale aferente activității curente. Principalul indicator al performanței va fi plata redevenței conform contractului.

În c cele ce urmează, sunt propuşi o serie de indicatori de performanță pentru viitorul Concesionar. O parte pot constitui cerințe minime obligatorii, iar cei suplimentari – criterii de calitate pentru atribuirea contractului de concesiune. Indicatorii de performanță sunt impuşi doar pentru investiția privind parcarea subterană, aceasta având utilitate publică şi pot **fi aplicabili numai pentru opțiunile 2 şi 3.**

Indicator	Descriere
Minim 233/431 locuri de parcare publice, din care minim 9 pentru persoane cu dizabilități (do	După caz, în funcțe de optiunea aleasă (minimălă/maximălă)
Un număr de parcări pentru vehicule electrice	Indicator suplimentar. Poate include şi un plan de extindere al numărului parcărilor pentru vehiculele electrice în etape ulterioare
Realizarea de unui plan tarifar de tip abonament, pe zi şi pe oră pentru parcări. Asigurarea unui procent optim între aceste categorii care să permit cele mai bune venituri	Se propune să se lase aceste opțiuni la libera alegere a ofertanților care pot utiliza mecanismele pieței libere pentru a maximiza veniturile şi oferta.
Crearea unor infrastructuri pentru serivicii destinate publicului larg care să aibă impact cât mai redus asupra traficului din zonă.	Indicator suplimentar

10. Concluzii

10.1. Coordonate tehnice

Analiza fezabilităţii tehnice a dus la câteva concluzii importante faţă de Studiile de fezabilitate existente şi datele prezentate:

- În cazul **opţiunii 1,** este necesară clarificarea acceselor spre cele două obiective (imobil, respective parking, astfel încât antreprenorii/operatorii acestor investiţii să poată avea acces la obiectivele respective şi să îşi desfăşoare activitatea;
- Pentru **opţiunea 1b)** În cazul opţiunii utilizării clădirii cu funcţiunea birouri, necesarul de parcări (maşini şi biciclete), calculat conform reglementărilor în vigoare, este cu mult peste cel prevăzut ca număr de parcări din subsolul clădirii, concesionarul fiind obligat să identifice soluţii în acest sens;
- Pentru **opţiunile 2 şi 3:**
  - Este necesară rezolvarea de către Concesionar a spaţiilor neutilizate din subsoluri, în special acoperirea temporară a spaţiului Sălii mici de concerte, care este inclus în spaţiile care fac obiectul concesiunii; de asemenea,
  - În cazul **opţiunilor 2 şi 3** Dat fiind numărul relativ mic de parcări (233) inclus în realizarea "dalei subterane" care face obiectul concesiunii, raportat la suprafaţa totală construită, se propune analizarea de către ofertanţi a extinderii numărului de parcări până la 431 (cât prevede Studiul de Fezabilitate); acest lucru se poate realiza, ipotetic, prin utilizarea spaţiului suprateran rezultat în urma finalizării subsolurilor, însă aceasta este o utilizare pe termen scurt, data fiind destinaţia clădirilor supraterane care urmează să fie construite. Prin urmare, din punct de vedere tehnic, varianta extinderii parcării este puţin fezabilă.

10.2. Aspecte economico-financiare

Analiza fezabilităţii economice a fost realizată pentru 3 opţiuni care, la rândul lor, au avut variaţiuni privind capacitatea parcărilor. Concluziile privind bancabilitatea şi rentabilitatea opţiunilor analizate este sintetizată mai jos:

Premisele utilizate:

- cu cât rentabilitatea este mai mare, cu atât este mai bancabil proiectul;
- dacă costurile investiţiei nu se încadrează în media pieţei, procentul de finanţare va fi mai mic, banca/finanţatorul investiţiei asumându-şi doar riscurile raportate la această medie;
- în cazul unor investiţii de valori mai mari, băncile preferă să meargă pe varianta de finanţare sindicalizată, respectiv împărţirea riscului cu una sau mai multe bănci.

<u>Optiunea 1</u>

La rândul ei, această opţiune are variante în funcţie de destinaţia dată pentru imobilul cu funcţiuni complexe, respectiv **hotel** şi/sau **clădire de birouri**.

Concluzii:

- rentabilitatea este mai mare în cazul utilizării **imobilului ca hotel, versus clădire de birouri**, activitatea hotelieră presupune o implicare mai mare din parea investitorului, dar şi CAPEX de operare mai extins;
- pe de altă parte, rentabilitatea este mai redusă la clădirea de birouri (**rezultă o valoare de 1.659 EUR/m.p.**);
- cu toate acestea, la un cost mai redus al investiţiei, clădirea de birouri poate apărea mai atractivă datorită: operării mult mai facile decât hotelul, predictibilităţii financiare (contracte de închiriere pe termen mediu şi lung versus închirieri zilnice);
- în ceea ce priveşte Parking-ul dacă acesta este concesionat separat, nu va fi o investiţie atractivă având în vedere o rată de rentabilitate (RIR) negativa (calculată pe o perioada **de 40 ani**) şi termenul de recuperare al investiţiei de **peste 50 ani. De aceea, din punct de vedere economico-financiar, concesionarea separată a parkingului nu este fezabilă.**

În consecinţă, în cazul acestei opţiuni, considerăm fezabilă concesionarea imobilului cu funcţiuni multiple, parkingul nefiind o concesiune sustenabilă. Recomandăm includerea realizării parkingului în cadrul unui contract de lucrări (achiziţie publică) care să asigure realizarea întregului ansamblu într-un mod unitar, mai precis conform Autorizaţiei de Construire nr. 129/28.01.2016: întreaga dală subterană care cuprinde parkingul, corpurile de clădiri şi spaţiile aferente incluse în Autorizaţia de construire (clădirea Flarmonicii - corpurile F1, F2, F3, clădirea Sălii de Concerte, clădirea tip bară suspendată, precum şi spaţiile pietonale cuprinse în perimetrul ansamblului.

Opţiunea 2 - **Concesiunea clădirii cu funcţiune de hotel împreuna cu Parkingul (233 locuri)**

Concluzii:

- randamentul aşteptat estimat este de **8%;**
- se obţine un cash-flow actualizat (diminuat cu valoarea randamentului aşteptat) de **33.34 milioane Eur, pe o perioadă de 40 ani;**
- RIR este de 6.06%, **fiind mai mică** decât rata randamentului aşteptat,
- VAN – profitul obţinut peste randamentul aşteptat este **negativ, iar perioada de recuperare este destul de mare- 17 ani.**

78

Optiunea 3 - Concesiunea clădirii cu funcţiune de birouri împreună cu Parkingul

Concluzii:

- la un randament aşteptat estimat de **7%** se obţine un cash-flow-ul actualizat (diminuat cu valoarea randamentului aşteptat) de **21.09 milioane Eur, pe o perioadă de 40 ani;**
- RIR este de doar **3.09%**, mai mică decât rata randamentului aşteptat, **investiţia fiind puţin atractivă pentru un investitor care îşi doreşte randamente de minim 7%;**
- VAN – este negativă;
- perioada de recuperare a investiei este de 23 ani, o perioadă destul de lungă, mai puţin agreată de investitori.

Recomandarea elaboratorului Studiului este Opţiunea 1 (hotel si/sau birouri, care, în opinia elaboratorului, este cea mai rentabilă şi fezabilă dintre opţunile studiate, aşa cum rezultă din indicatorii sintetizaţi mai sus.

10.3. Durata concesiunii

Durata concesiunii este stabilită în funcţie de opţiuni. Pentru fiecare opţiune, un termen de 2 ani a fost estimat pentru realizarea investiţiei (proiectare şi execuţie), diferenţa fiind perioada de operare:

Opţiuni	Durată propusă (nr. ani proiectare şi execuţie +perioada de operare)
Opţiunea 1 Hotel 4* si/sau Clădire birouri	40 ani (2+38)
Opţiunea 2 (minimală) (hotel+parking 233 locuri)	40 ani (2+38)
Opţiunea 3 (minimală) (birouri +parking 233 locuri)	40 ani (2+38)

Conform **Legii nr. 100/2016 privind concesiunile** de lucrări şi servicii, un contract pe termen lung este "contractul de concesiune încheiat pe o durată de cel puţin 5 ani, care cuprinde durata de execuţie a lucrărilor ori a construcţiei, dacă acesta are o component care constă în execuţia de lucrări ori a unei construcţii, precum şi durata de prestare a serviciilor, stabilite astfel încât contractantul să obţină un profit rezonabil".

Conform concluziilor din cap. 10.2 (aspect economic-financiare), alături de obiectele concesiunii, studiul a analizat şi diferitele durate posibile ale concesiunii, în funcţie de durata execuţiei lucrărilor şi durata optima de operare. Pentru determinarea duratei contractului, au fost luate în calcul variantele optime pentru a asigura :

- Asigurarea unei competiţii neretricţionate (a fost luată în calcul o perioadă suficientă pentru recuperearea investiţiei şi obţinerea unui profit rezonabil pentru toate funcţiunile propuse)
- Asigurarea unei perioade de timp care să corespundă, conform estimătilor, asigurării unor indeicatori economici relavanţi, la un nivel interesant pentru piaţă. Aceste aspecte au fost detaliate în cap. 10.2.

10.4. Concluzii privind procedura de atribuire a contractului de concesiune

Procedurile de atribuire prevăzute de legisalţia aplicabilă în domeniu sunt:

- Licitaţia deschisă (într-o etapă sa în două etape),
- Dialogul competitiv.

Datorită opţiunilor multiple avute în vedere în cazul prezentei concesiuni, este recomandabilă selectarea unei proceduri de atribuire care să permită negocierea transparentă şi competitivă cu potenţialii ofertanţi (dialogul competitiv sau licitaţia deschisă în două etape).

11. Anexe

Anexa nr. 1 Concluziile analizei pieţelor relevante

Anexa nr. 2 Estimări şi proiecţii financiare

Anexa 2.1. Venituri Hotel 4 (opţiunea 1A)*

*Anexa 2.2. Cash - flow Hotel 4 * (opţiunea 1A) (40 ani, 35 ani si 30 ani)*

Anexa 2.3. Cash-flow Clădire birouri (opţiunea 1B) (40 ani, 35 ani si 30 ani)

Anexa 2.4. Cash-flow Parking

Anexa 2.5. Cash flow Hotel & Parking (opţiunea 2)

Anexa 2.6. Cash-flow Clădire birouri & parking (opţiunea 3)

80

EPMC Aim up!

Anexa 1

CONCLUZII ALE ANALIZEI PIEȚEI
-PIATA HOTELIERĂ ȘI PIAȚA DE CLĂDIRI DE BIROURI-

1.Despre Municipiul Cluj-Napoca

Cluj-Napoca, un municipiu situat în partea central-nord-vestică a României, în centrul Transilvaniei şi în nord-vestul Podişului Transilvaniei. Cluj-Napoca este reşedinţă a judeţului Cluj, precum şi capitala istorică a Transilvaniei.

Aşezare

Pe harta lumii, municipiul Cluj-Napoca se află în poziţie central-europeană, fiind situat în partea de nord-vest a României, în centrul provinciei istorice Transilvania, la 330-340 m altitudine. Trei unităţi fizico-geografice distincte au aici o zonă de contact: Munţii Apuseni, Podişul Someşan şi Câmpia Transilvaniei. Cluj-Napoca este situat la aceeaşi latitudine cu oraşele Geneva din Elveţia şi cu Lyon din Franţa. Oraşul este străbătut de râul Someşul Mic, unul dintre râurile importante ale României. Dealurile care îl străjuiesc sunt în mare parte împădurite sau plantate cu pomi fructiferi şi sunt cuprinse între 500 m şi 832 m: Dealul Feleacului - 739m, Peana 832 m, Săvădisla - 759 m, Dealul Hoia - 507 m.

Pe plan geografic, oraşul se află la distanţe aproximativ egale de Bucureşti (324 kilometri), Budapesta (351 km) şi Belgrad (322 km).

Distanţele fata de principalele oraşe ale României:

- Cluj-Napoca – Alba Iulia: 161 kilometri;
- Cluj-Napoca – Alexandria: 389 kilometri;
- Cluj-Napoca – Constanţa: 644 kilometri;
- Cluj-Napoca – Oradea: 147 kilometri;
- Cluj-Napoca – Braşov: 264 kilometri;
- Cluj-Napoca – Craiova: 374 kilometri;
- Cluj-Napoca – Iaşi: 390 kilometri;
- Cluj-Napoca – Sibiu: 163 kilometri;
- Cluj-Napoca – Timişoara: 316 kilometri.

EPMC Aim up!

Suprafață

Teritoriul administrativ al municipiului se întinde pe o suprafață de 179,5 km². Au fost create condiții pentru extinderea construcțiilor de locuințe și a dotărilor urbane prin includerea în intravilan a unor suprafețe din zonele Făget-Becaș, Sopor-Borhanci-Someșeni, Hoia și Dâmbu Rotund.

Demografie

La recensământul din 2011 era al doilea oraș al României ca populație.

În 2011, 324.576 oameni locuiau în cadrul limitelor orașului, lucru care marchează o creștere de la cifra înregistrată la recensământul din 2002. Zona metropolitană Cluj-Napoca are o populație de 411.379 de oameni, pe când populația zonei periurbane depășește 420.000 de locuitori.

Potrivit unei estimări 2007, furnizată de Direcția Județeană de Evidență a Persoanelor, orașul găzduiește o populație vizibilă de studenți și alți non-rezidenți de peste 20.000 de oameni pe an Hotarele municipalității cuprind o arie de 1.795 kilometri pătrați.

Orașul este unul dintre cele mai importante centre academice, culturale, industriale și de afaceri din România. Printre alte instituții, găzduiește cea mai mare universitate din țară, Universitatea Babeș-Bolyai.

În 2015, Cluj-Napoca a fost Capitala Europeană a Tineretului.

Cluj Napoca – Structura populatiei in functie de gen & varsta

Nr. de locuitori	324.576
Locuitori cu varste cuprinse intre 15 – 65	76%
Structura populatiei in functie de gen	47% M 53% F
Barbati cu varste cuprinse intre 15 - 65	77%
Femei cu varste cuprinse intre 15 – 65	76%

Sursa: Institutul National de Statistica Recensamant 2011

Căi de acces

Județul Cluj reprezintă unul dintre cele mai importante noduri de comunicație din România. Căile de acces rutiere constau în 2447 km de drumuri publice din care 342 km drumuri europene și naționale. Un rol important îl au drumurile europene E 60 (Viena – Budapesta – Oradea – Cluj-Napoca – București), E81 (Berehove - Satu Mare – Zalău – Cluj-Napoca – București), E576 (Cluj-

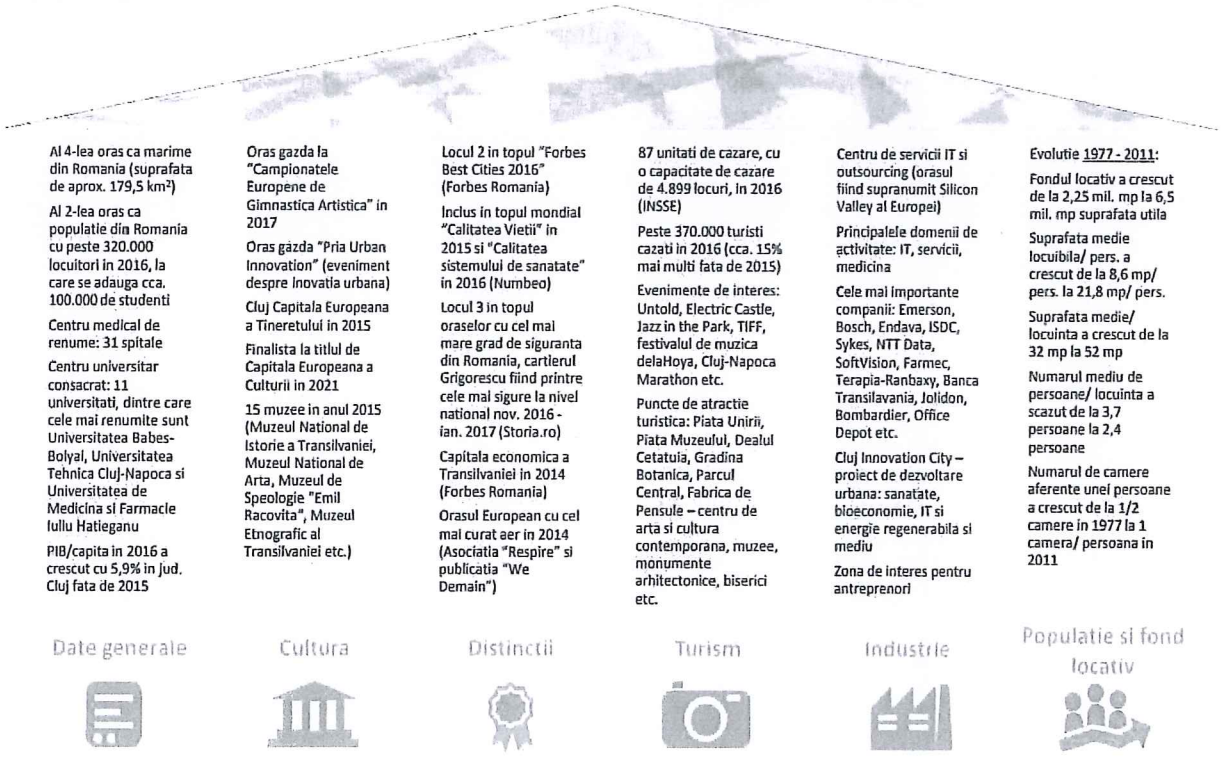
92

Napoca – Dej), E58 (Cluj-Napoca - Dej – Bistrița - Baia Mare - Vatra Dornei) și drumul național DN1.

Județul este traversat de 259 km de cale ferată (122 km de linie electrificată), care asigură conexiuni feroviare directe cu toate orașele principale din România.

Municipiul Cluj-Napoca dispune și de un **aeroport internațional – Avram Iancu**, de pe care se operează zboruri către 44 de destinații regulate spre 20 țări de destinație din Europa și Orientul Mijlociu, operate de companiile aeriene Tarom, Wizz Air, Lufthansa, Lot Polish Airlines, Blue Air, Turkish Airlines și Vueling. În anul 2016, Aeroportul Internațional *Avram Iancu* Cluj a depășit pragul de 1 milion de pasageri înregistrați într-un an calendaristic, sărbătorind pasagerul cu numărul 1 milion în luna august, ca urmare a strategiei de dezvoltare a infrastructurii de aeroport și a extinderii rețelei sale de rute, ajungând-se la un număr de 1.880.319 pasageri înregistrați până la sfârșitul anului. Pentru anul 2017 se estimează un trafic record cuprins între 2,7 și 3 milioane de pasageri.

INFORMATII CHEIE



Sursa : analiza Veridio

EPMC Aim up!

Principalele atractii turistice:



Piața Unirii – care reunește mai multe obiective turistice importante ale orașului: Biserica Sf. Mihail, Palatul Banffy, Statuia ecvestră a lui Matei Corvin, Ruinele romane, Hotelul Continental și palatele care flanchează piața.



Piața Avram Iancu - piața simbol a românismului- este gazda Catedralei Ortodoxe Mitropolitane. Tot aici, „de la înălțime", veghează asupra Clujului liderul Revoluției de la 1848, Avram Iancu. În centrul pieței este amplasată o fântână arteziană multicoloră, iar vizavi de piață sunt localizate Teatrul Național și Opera.



Piața Muzeului - vechea piață a cetății Clujului medieval- zona pietonală care adăpostește numeroase clădiri care recreează atmosfera Clujului de altădată. Aici găsim Obeliscul Karolina, Biserica Franciscană, Muzeul de Istorie al Transilvaniei etc.

Palatul Banffy - cel mai reprezentativ monument baroc din Transilvania- fosta reședință a guvernatorului Transilvaniei a fost ridicată la inițiativa contelui Banffy Gyorgy, la sfârșitul secolului al XVIII-lea. Palatul Bánffy este un important edificiu baroc din Clujul secolului XVIII (Piața Unirii nr.30), conține și elemente de rococo și este opera arhitectului german Johann Eberhard Blaumann.

Casa Matei - locul de naștere al regelui Matia - Piesă importantă a centrului istoric al orașului, fostul han al lui Iacob Mehffi este considerat, conform tradiției istorice, locul de naștere al regelui Ungariei, Matei Corvin (1443 - 1490).

Turnul (Bastionul) Croitorilor - vechiul bastion de apărare al Cetății Clujului- construit în secolul al XV-lea, este excelent conservat, fiind un obiectiv turistic important al Clujului. Rolul său inițial a fost acela de a proteja colțul sud-estic al celei de a doua incinte medievale. În prezent, turnul a fost restaurat și găzduiește numeroase expoziții și vernisaje ale artiștilor clujeni și nu numai.

Statuia „Sfântul Gheorghe ucigând balaurul"- este prima statuie ecvestră de for public realizată în bronz din perioada medievală. E amplasată în fața bisericii reformate de pe strada M. Kogălniceanu și este copia fidelă a statuii din Praga, realizată de meșterii clujeni Martin și Gheorghe în 1373.

Cetățuia - o fortificație construită in perioada Habsburgică în vârful dealului cu același nume din Cluj-Napoca, în cartierul Gruia. Cetățuia a fost clădită între anii 1715 și 1735 cu ziduri sub formă de stea, o redută, un turn și era înconjurată de bastioane, conform cu planurile arhitectului militar Giovanni Murando Visconti, în exterior fiind înconjurată de un val de pământ. Porțile de acces dinspre vest și sud nu mai există, au mai rămas în picioare doar cele din sud-est și nord.

Muzee: Muzeul Național de Artă Cluj, Muzeul Național de Istorie a Transilvaniei, Muzeul Etnografic al Transilvaniei, Muzeul Farmaciei (Casa Hintz).

Grădina Botanică ,,Alexandru Borza"- fondată în 1920 de profesorul Alexandru Borza, se întinde pe o suprafață de aproape 14 hectare și a fost organizată după Unirea Transilvaniei cu România. Grădina conține peste 10.000 specii de plante din toate colțurile lumii, fiind structurată pe mai multe sectoare: ornamental, fitogeografic, sistematic, economic și medicinal. Flora și vegetația românească sunt reprezentate prin plante din câmpiile transilvane, Munții Carpați, Banat etc.

Parcul Central - sau Parcul „Simion Bărnuțiu" este unul din primele parcuri orășenești din Europa Centrală, a fost inaugurat în anul 1830, iar 40 de ani mai târziu a fost amenajat lacul din mijlocul lui. Clădirile din parc au fost construite însă la sfârșit de secol, în anul 1897, după proiectul arhitectului clujean Pakey Lajos.

Parcul Etnografic ,,Romulus Vuia"- a fost înființat în 1929 și poartă numele fondatorului și primului director al muzeului, prof. Romulus Vuia. Exponatele sunt reprezentate de construcții grupate pe tipuri zonale de gospodării și monumente de arhitectură populară, instalații populare, ateliere meșteșugărești, precum și fântâni, porți, troițe și textile de interior.

Festivaluri: Untold, Electric Castle, Festivalul Internațional de Film Transilvania (TIFF), Festivalul Transilvania Jazz; Toamna Muzicală Clujeană etc.

Clujul a devenit în ultimii ani, orașul de referință pentru România. Tot mai mulți turiști din străinătate și din țară sunt atrași de capitala Transilvaniei. Doar în 2016, aproape 400.000 de turiști au vizitat orașul Cluj-Napoca, potrivit unui studiu INS.
O contribuție importantă la creșterea numărului de turiști o are turismul de business, care a crescut considerabil în ultimii ani, datorită apartiției și extinderii companiilor multinaționale.

<u>Economie:</u>
Județul Cluj a avut cea mai mare creștere PIB pe ultimii patru ani dintre toate județele. Potrivit datelor centralizate de Institutul Național de Statistică și Comisia Națională de Prognoză, în intervalul 2012-2016, Clujul a înregistrat o crește a PIB de 62%, urmat de Constanța cu 56%, Prahova cu 42%, Ilfov cu 40% și Buzău cu 37%.

Principalele industrii din municipiul Cluj-Napoca sunt: producția de componente auto, sectorul IT, sectorul Serviciilor și industria farmaceutică. Printre cei mai importanți angajatori din oraș se numără Farmec, Bosch, Endava, MOL Romania sau Genpact, Farmec S.A., Fujikura Automotive, Emerson, Bosch, De'Longhi, Banca Transilvania, Energobit, NTT.

În iulie 2017, salariul mediu net în Cluj-Napoca a fost de 505 EUR, al doilea ca mărime după București. *(sursa INS*). Aceasta se datorează în special sectorului IT cu o pondere mare a angajaților și salarii mai mari decât în alte sectoare de activitate.

Analiza pieței hoteliere din Cluj-Napoca
Municipiul Cluj-Napoca, este caracterizat prin existența unor structuri universitare mari, vestit centru medical, pol multietnic și multicultural, nod de transport, apropierea de zone de turism montan și regiuni rurale, prezintă interes pentru turismul de business, cel de eveniment și cel datorat tranzitului, nu în ultimul rând turismului medical.

Municipiul Cluj-Napoca conduce detașat în topul orașelor cu cea mai mare creștere turistică în primele șase luni ale anului 2017. Creșterea înregistrată este de 28,15% și reprezintă aproape triplul

mediei naționale. În perioada ianuarie - iunie au fost înregistrate 218.643 de sosiri, față de 170.603 în aceeaşi perioadă a anului precedent, arată Institutul Național de Statistică - Direcția Județeană Cluj. (*sursa , articol Ziua de Cluj-01.09.2017*). In anul 2016, Clujul a avut mai mulți turiști decât locuitori.

În acest moment există o structură de calitate bună de acomodare/cazare cu hoteluri din toate segmentele ca şi clasificare sau stil/nișa, însă lanțurile internaționale au o prezență mai timidă.
Structuri de cazare în Municipiul Cluj-Napoca şi zonele învecinate:

Tip Unitate cazare	Apahida	Baciu	Chinteni	Ciurila	Cluj-Napoca	Feleacu	Florești	Gilău	Jucu	TOTAL
APARTAMENTE DE ÎNCHIRIAT					63					63
CABANA TURISTICĂ								1		1
CAMERE DE ÎNCHIRIAT					28		9		1	38
CAMPING								1		1
HOSTEL					13			1		14
HOTEL		2			46	2	1			51
HOTEL-APARTAMENT					1					1
MOTEL	1							2		3
PENSIUNE AGROTURISTICĂ	1		1			1	1	1		5
PENSIUNE TURISTICĂ	2	1		5	48	1	14	4		75
PENSIUNE TURISTICĂ RURALĂ					1					1
VILA					20		1	2	1	24
TOTAL	4	3	1	5	220	4	26	12	2	277

În ceea ce privește hotelurile, Municipiul Cluj-Napoca deține 51 hoteluri clasificate între 2 şi 5 stele cu 2.309 camere.

Categorie	Numar	Numar camere
2 STELE	5	130
3 STELE	27	1093
4 STELE	15	861
5 STELE	4	225
	51	2309

(sursa INS)

Număr de înnoptări în Jud. Cluj:

	2015	2016	2017-7 luni
Total turisti, *din care:*	**595946**	**662863**	**450620**
Romani	427646	489886	323069
Straini	168300	172977	127551

(sursa INS)

Principalele unități de cazare de 3 și 4 stele din Cluj-Napoca sunt:

Nume Unitate	Categorie	Numar camere	Numarlocuri cazare
AGAPE	4 STELE	62	111
ARY	4 STELE	39	72
ATHOS RMT	4 STELE	26	54
BEYFIN	4 STELE	31	54
BRILIANT	4 STELE	27	48
GRANATA	4 STELE	53	106
GRAND HOTEL NAPOCA	4 STELE	157	314
MERIDIAN	4 STELE	25	46
ONIX I	4 STELE	23	46
OPAL	4 STELE	33	66
PARADIS	4 STELE	75	145
PREMIER	4 STELE	59	114
RAMADA	4 STELE	100	184
SUNNY HILL	4 STELE	50	99
BLACK TULIP	4 STELE	34	68
WEST CITY	4 STELE	101	202
GOLDEN TULIP ANA DOME	4 STELE	109	217
SALIS MEDICAL & SPA	4 STELE	24	48
SUNGARDEN	4 STELE	29	52
TOTAL		**1,057**	**2,046**

Competitorii principali având în vedere locația, brandul, numărul de camere și serviciile oferite sunt: Grand Hotel Napoca, Ramada și Golden Tulip Ana Dome. Chiar dacă este încadrat doar la 3 stele, o concurență importantă o reprezintă Hotelul Hampton by Hilton situat pe aceeași stradă, respectiv B-dul 21 Decembrie și hotelurile de 5-stele Opera Plaza și Double Three by Hilton.

1. **Double Three by Hilton 5*** full-service - a cunoscut recent un rebrending.
   Hotelul este situat într-o zonă centrală, lângă Parcul Central și Primăria Cluj-Napoca.
   Puncte forte: locația ultracentrală, dar într-o zonă liniștită a orașului, posibilitatea de a organiza evenimente corporate și personale, mic dejun bogat, bucătărie recunoscută pe plan local, cu Maeștrii Bucătari câștigători de premii naționale și internaționale, produse de patiserie și panificație gătite în casă camere și 2 săli de conferințe recent renovate.
   Puncte slabe: prețuri ridicate la cazare și evenimente, capacitate limitată de cazare la 85 de camere și apartamente, parcare limitată.
2. **Opera Plaza 5*** full-service, cu camere clasificate atât la 4* (12) cât și la 5* (40 aprox.), săli de evenimente, restaurant, SPA. Hotelul este situat într-o zonă centrală, lângă Teatrul Național.
   Puncte forte: locația centrală, câteva renovări minore la camere, se dorește renovarea centrului SPA în acest an, însă nu cu modificări majore la nivel de spațiu, tarife contractuale destul de mici pentru clasificarea lor.
   Puncte slabe: hotelul nu a mai suportat lucrări de renovare majore de cand a fost deschis (cca 12 ani) camerele sunt decorate în stil clasic, învechit. Centrul SPA este de mici dimensiuni.

3. **Ramada 4*** full-service - cu 90 de camere clasificate 4* și 10 camere executive cu acces la executive lounge (un serviciu care oferă 24/7 cafea, ceai, băuturi răcoritoare, fructe de sezon și dulciuri, early dinner cu preparat de bază și desert iar dimineața oferă mic dejun continental, ieșire pe terasă, priveliște panoramică), sali de evenimente, restaurant, SPA generos.

   Puncte forte: tarife contractuale avantajoase, camere spațioase, acces la zona de SPA inclusă în tarif, unele camere au vedere frumoasă asupra orașului, centrul SPA cu piscină panoramică, camere executive și serviciu personalizat.

   Puncte slabe: locația pe Calea Turzii, o arteră foarte circulată din Cluj-Napoca, camerele cu vedere la stradă sunt foarte zgomotoase, parcare limitată.

4. **Golden Tulip Ana Dome 4*** - cu 109 camere, săli de evenimente, restaurant. Este situat departe de zona centrală, într-un cartier de blocuri (Zorilor), pe o arteră aglomerată.

   Principalele avantaje: camere frumoase, bine întreținute, vedere asupra orașului de la etajele superioare.

   Principalele dezavantaje: locația nu este centrală, într-un cartier de blocuri, artera aglomerată și zgomotoasă, fără piscină, locuri de parcare limitate.

5. **Grand Hotel Napoca 4*** - brand local cu 156 camere și 4 apartamente, restaurant și săli de conferințe, hotelul este situat în cartierul Gheorgheni, aproapre de Parcul Simion Bărnuțiu și Cluj Arena;

   Avantaje: camere renovate recent, apropierea de parc, stadion etc.

   Dezavantaj: distanța mai mare față de zona de business.

Prețurile practicate la hotelurile de 4 stele variază de la 70 la 110 EUR/cameră, iar gradul de ocupare comunicat de majoritatea hotelurilor din zona centrală și semicentrală este între 65-75%.

	Hotel Ramada	Grand Hotel Napoca	Hampton by Hilton	West City	Opera Plaza	Golden Tulip Ana Dome
Rating booking	8,2	8.3	9	8.6		9.7
Clasificare	4 stele	4 stele	3 stele	4 stele	5 stele	4 stele
Pret camera (EUR)	86	60	-100 Eur/noapte	45	105	73
Cifra de afaceri	*10835967*	*13280227*	*959784*	*3765905*		
Rezultat net	*733937*	*2965978*	*1002207*	*151394*		
Angajati	*66*	*138*	*30*	*38*		

Dezvoltarea unui Proiect cu destinație turistică se susține având în vedere:

- Dezvoltarea economică a orașului, datorită extinderii atât ca număr cât și ca mărime a activității desfășurate de companiile multinaționale și prin urmare creșterea numărului de turiști din categoria business;
- Creșterea numărului de evenimente culturale și de entertainment dar și anvergura acestora, care au dus la creșterea semnificativă a numărului de turiști;
- Numărul redus de branduri internaționale, renumite în acest domeniu, existente în Cluj-Napoca, situație generată și de lipsa unor imobile care să poată fi adaptate cerințelor acestora; dar totodată și interesul exprimat al acestora de a intra pe piața Clujului;
- Politica de extindere a unor branduri de renume în domeniu care au în vedere deschiderea unor locații cu un număr de peste 100 camere;
- Locația propusă:
  - zona semicentrală, la 5 minute de Piața Avram Iancu și Teatrul Național;
  - cu clădiri de birouri de referință în apropiere: the Office, clădirea sediului BRD, Maestro Business Center, Olimpia Business Center etc.

Piața de birouri:

În ceea ce privește stocul de spații de birouri, Clujul reprezintă una dintre cele mai importante piețe pe acest segment imobiliar, deținând locul II în țară, după București.

Oferta:

⇒ Birourile de clasa A&B au atins la sfârșitul anului 2016 suprafața de 240.000 m.p.;

⇒ În anul 2016, oferta volumului spațiilor de birouri livrate a fost de 43.000 m.p., acesta fiind cel mai mare nivel pentru o piață regională, printre acestea, cele mai importante fiind:
  - clădirea The Office - etapa II (GLA 19.412 m.p.) - ocupată 100%;
  - Europa Business Center (dezvoltător Imoinvest) - GLA 11.000 m.p. - ocupată 100% de NTT Data;
  - Cluj Business Center (dezvoltător Felinvest) – GLA 8.500 m.p., clasa A.

⇒ Până la sfârșitul anului și în 2017 se estimează predarea a încă 65.000 m.p. de birouri clasa A&B, astfel că la sfârșitul anului 2017 stocul de birouri se estimează a ajunge la 300.000 m.p.

EPMC Aim up!

Principalele proiecte în lucru:

- Clădirea the Office etapa III – GLA 18.500 m.p.;
- Novis Plaza (dezvoltător Transilvania Construcții) – GLA 12.500 m.p.;
- Da Vinci Plaza (dezvoltător Taco Development Cluj - clădirea iQuest)- GLA 9.000 m.p.

Aproximativ 47% din birourile care se vor livra în acest an sunt deja închiriate, în timp ce 64% din suprafața care va fi finalizată în 2018 în oraș este contractată. Cca 77% din stocul de birouri existent sunt clasa A, 10% clasa B şi 13% clasa C, Cluj fiind a doua piață de birouri din România, după București.

Cererea:

⇒ În continuare, cele mai multe cereri provin din partea companiilor de IT&C și BPO;

⇒ Anual, există o cerere stabilă de aproximativ 20.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne, ținând cont că în fiecare an intră în câmpul muncii aproximativ 6.000 de studenți, conform Coldwell Banker Transilvania.

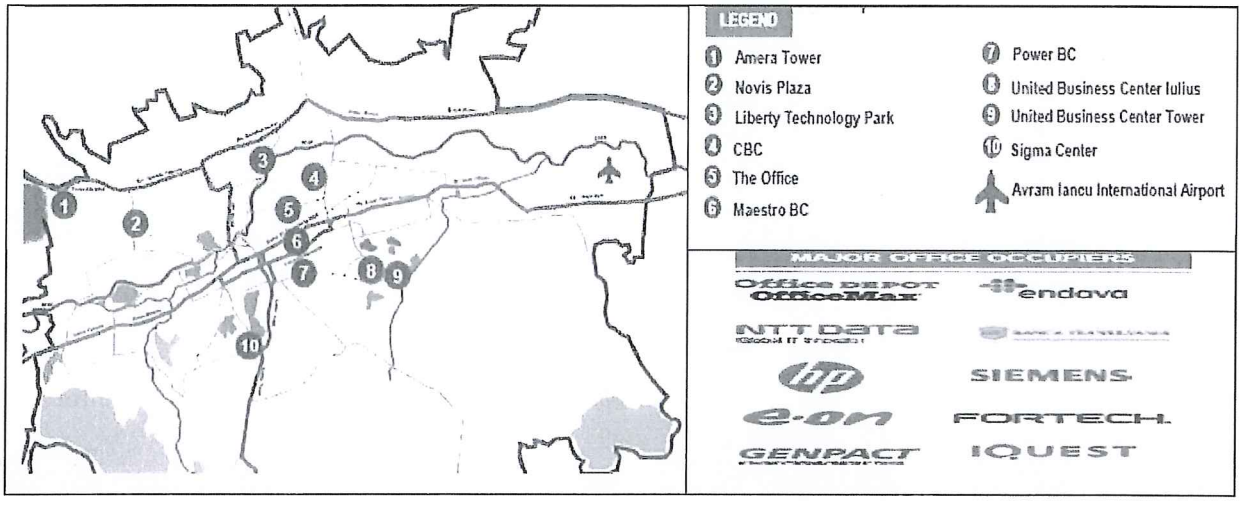
Gradul de ocupare/ Prețuri

⇒ Gradul de neocupare al birourilor din Cluj-Napoca se ridică la aproximativ 7%, cu un procent mediu de neocupare de 4% pe segmentul birourilor de clasa A.

⇒ Pentru birourile de clasa A, chiria lunară este între 13-15 €/m.p., iar pentru cele de clasa B între 8-11 €/m.p.

⇒ Taxa de servicii (service charge) este în general *triple net* (include toate costurile operaționale ale imobilului, inclusiv asigurarea și impozitul pe clădire) și variază între 2-3 €/m.p.

Proiecte majore în municipiul Cluj-Napoca



Anexa 1 la Studiul de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea și exploatarea unor imobile cu funcțiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 106

EPMC Aim up!

Situația parcărilor în Municipiul Cluj-Napoca

Dezvoltarea economico-socială a orașului, creșterea populației active, a adus cu sine și creșterea aglomerației în oraș și o lipsă acută a locurilor de parcare, mai ales în zonele centrale și semi-centrale.

Una din principalele preocupări ale administrației locale are în vedere găsirea unor soluții de decongestionare a traficului din oraș și creșterea numărului de parcări, mai ales în zonele semicentrale.

Primăria administrează în prezent 44.410 parcări situate în zonele centrale și cartiere. La acestea se adaugă și cele 427 parcări existente în Multiplex Leul din Piața Mihai Viteazu, în condițiile în care, în Municipiul Cluj-Napoca există peste 100.000 autovehicule.

Tarifele practicate de primărie în Parkinguri sunt:

Timp de staționare în parking-uri în regim de plata orară (Parking Moților nr. 3-5)	Niveluri aprobate pentru anul 2016 -LEI-	Niveluri propuse pentru anul 2017 -LEI-
0-30 minute	1,50 lei	1,50 lei
31-60 minute	2,50 lei	2,50 lei
1.01-1.30 ore	3 lei	3 lei
1.31-2.00 ore	3,5 lei	3,5 lei
2.01-2.30 ore	4 lei	4 lei
2.31-3.00 ore	4,50 lei	4,50 lei
3.01-3.30 ore	5 lei	5 lei
3.31-4.00 ore	5,50 lei	5,50 lei
4.01-4.30 ore	6 lei	6 lei
4.31-5.00 ore	6,50 lei	6,50 lei
5.01-5.30 ore	7 lei	7 lei
5.31-6.00 ore	7,50 lei	7,50 lei
6.01-7.00 ore	8 lei	8 lei
7.01-8.00 ore	8,50 lei	8,50 lei
8.01-24.00 ore	13 lei	17 lei
Abonament lunar	210 lei	210 lei
Pierdere card/tichet	11 lei/zi	30 lei/zi
Pentru intervalul orar 19.00-07.00 a zilei următoare în Parking-ul Moților	1 leu	5 lei

În cadrul Complexului Multiplex Leul, tariful de parcare practicat este de 4 lei/oră, iar abonamentele lunare se ridică la 700 lei/lună.

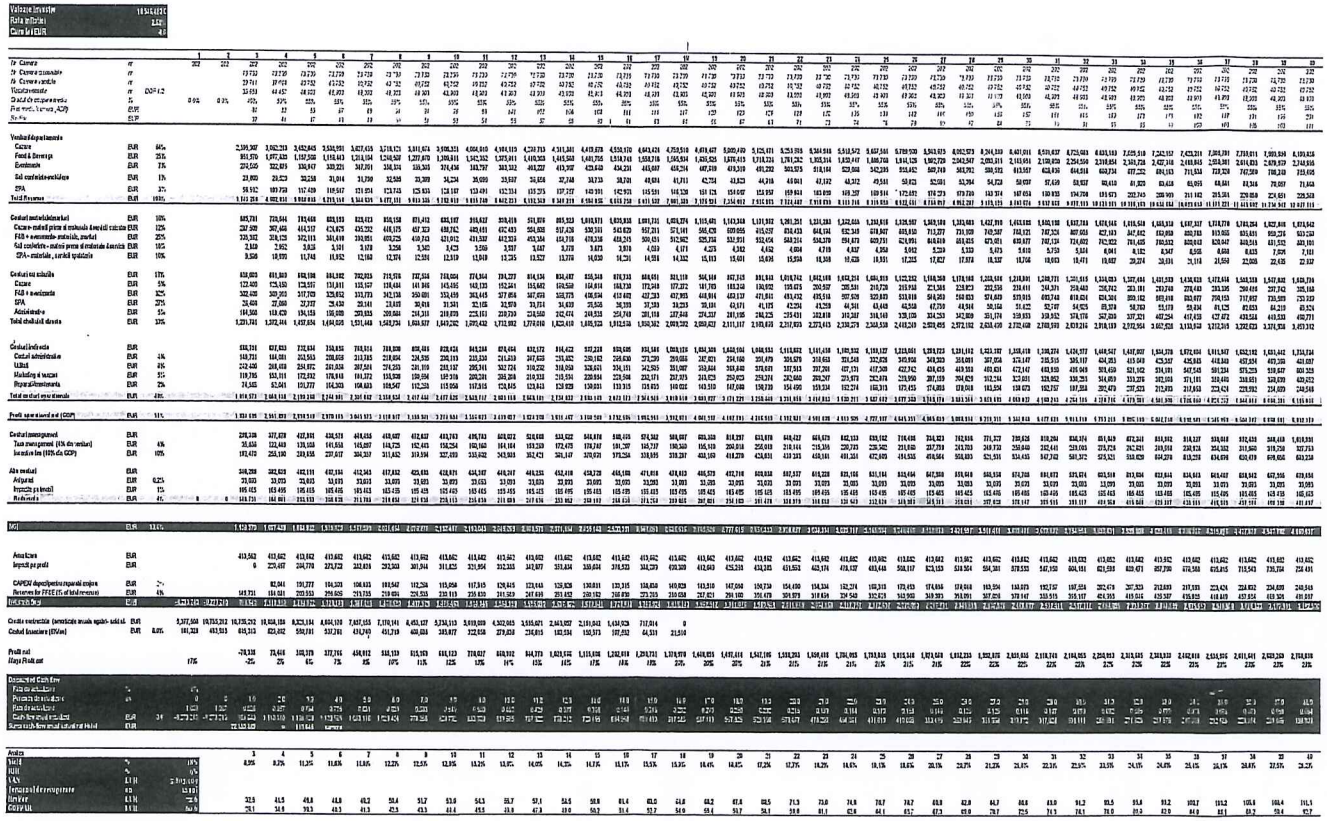
În cadrul clădirilor de birouri individuale, prețul abonamentelor de parcare se situează între 45-60 EUR/lună.

Anexa 2.1 – Estimari vanzari Hotel

HOTEL 4*
Estimari vanzari/cost unit

| | | |

Anexa 2.2.a- Cash- flow Hotel 4*- 40 ani



Anexa 2.2.b- Cash- flow Hotel 4*- 35ani

Valoare investiție	14.544.498 €
Rata inflației	2,50%
Curs Iu/EUR	4,5

Nr. Camere	nr		202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202
Nr. Camere disponibile	nr			73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730	73 730
Nr. Camere vandute	nr			29 711	37 013	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752	40 752
Volum clienți	nr.	DOP 1.2		33 455	44 457	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993	45 993
Grad de ocupare mediu	%		0,0%	0,0%	40%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Preț mediu camera (RON)	EUR			31	83	35	37	39	91	91	96	96	124	103	105	105	107	107	109	109	111	111	113	113	115	115	117	117	119	119	121	121	123	123
Pret Fix	EUR			32	31	37	38	39	39	39	54	55	57	58	59	61	62	63	64	66	67	69	70	72	73	75	77	79	81	83	85	87	89	91

Venituri departamente																																	
Cazare	EUR	64%		2.396.927	3.032.213	3.492.845	3.598.591	3.627.435	3.718.121	3.811.074	3.906.351	4.004.010	4.104.110	4.206.713	4.311.881	4.419.678	4.530.170	4.643.424	4.759.510	4.878.497	5.000.460	5.125.471	5.253.608	5.384.948	5.519.572	5.657.561	5.799.000	5.943.975	6.092.575	6.244.889	6.401.011	6.561.037	6.725.063	6.893.189	7.065.519	7.242.157
Food & Beverage	EUR	23%		691.570	1.077.630	1.157.506	1.186.443	1.216.104	1.246.507	1.277.670	1.309.611	1.342.352	1.375.911	1.410.308	1.445.566	1.481.705	1.518.748	1.556.716	1.595.633	1.635.523	1.676.411	1.718.324	1.761.282	1.805.314	1.850.447	1.896.708	1.944.126	1.992.729	2.042.547	2.093.611	2.145.951	2.199.600	2.254.590	2.310.954	2.368.728	2.427.946
Evenimente	EUR	7%		270.000	322.875	330.947	339.221	347.701	356.394	365.303	374.436	383.797	393.392	403.227	413.307	423.640	434.231	445.087	456.214	467.619	479.310	491.292	503.575	516.164	529.068	542.295	555.852	569.748	583.992	598.592	613.557	628.896	644.618	660.734	677.252	694.183
Sală conferințe-închiriere	EUR	1%		28.000	28.525	30.258	31.014	31.790	32.585	33.399	34.234	35.090	35.967	36.866	37.788	38.733	39.701	40.694	41.711	42.754	43.823	44.918	46.041	47.192	48.372	49.581	50.821	52.091	53.393	54.728	56.097	57.499	58.937	60.410	61.920	63.468
SPA	EUR	3%		84.992	109.795	117.480	119.917	121.854	123.745	125.909	128.187	130.491	132.854	135.275	137.757	140.301	142.908	145.581	148.320	151.128	154.007	156.957	159.981	163.080	166.257	169.514	172.852	176.273	179.780	183.374	187.058	190.835	194.708	198.675	202.740	206.909
Total Revenue	EUR	100%		3.743.258	4.692.054	5.068.995	5.215.156	5.344.438	5.477.351	5.613.355	5.752.619	5.895.240	6.042.233	6.192.599	6.346.279	6.504.058	6.665.758	6.831.502	7.001.389	7.175.524	7.354.012	7.536.523	7.724.487	7.916.929	8.113.716	8.315.059	8.522.431	8.734.817	8.952.287	9.175.135	9.403.274	9.637.863	9.877.813	10.123.981	10.376.179	10.634.654

Costuri materiale/unitari	EUR	16%		589.781	720.644	788.458	809.193	829.423	850.158	871.412	893.197	915.527	938.416	961.878	985.925	1.010.571	1.035.835	1.061.731	1.088.274	1.115.481	1.143.368	1.171.952	1.201.251	1.231.283	1.262.065	1.293.616	1.325.957	1.359.106	1.393.084	1.427.910	1.463.608	1.500.199	1.537.703	1.576.146	1.615.549	1.655.938
Cazare- mâini, parfum si materiale igienico-sanitare	EUR	12%		287.500	367.488	414.317	424.675	435.292	446.175	457.329	468.762	480.481	492.493	504.806	517.426	530.361	543.620	557.211	571.141	585.420	600.055	615.057	630.433	646.194	662.349	678.907	695.880	713.277	731.109	749.387	768.121	787.324	807.008	827.183	847.862	869.059
F&B + evenimente- materiale, menaj	EUR	25%		505.922	330.126	372.113	381.416	390.951	400.725	410.743	421.012	431.537	442.326	453.384	464.718	476.336	488.245	500.451	512.962	525.786	538.931	552.404	566.214	580.370	594.879	609.751	624.994	640.619	656.635	673.051	689.877	707.124	724.802	742.922	761.495	780.532
Soft cashless - mobil prim si materiale Sauna	EUR	10%		2.000	2.052	2.029	3.101	3.179	3.258	3.340	3.423	3.509	3.597	3.687	3.779	3.873	3.970	4.069	4.171	4.275	4.382	4.492	4.604	4.719	4.837	4.958	5.082	5.209	5.339	5.473	5.610	5.750	5.894	6.041	6.192	6.347
SPA- materiale , servicii spalatoria	EUR	10%		8.009	10.960	11.748	11.952	12.160	12.374	12.594	12.819	13.049	13.285	13.527	13.776	14.030	14.291	14.558	14.832	15.113	15.401	15.696	15.998	16.308	16.626	16.951	17.285	17.627	17.978	18.337	18.705	19.083	19.471	19.867	20.274	20.691

Costuri cu salariile	EUR	17%		634.000	661.350	668.188	694.902	702.923	710.574	737.865	766.004	774.604	794.277	814.134	834.487	855.348	876.733	898.651	921.118	944.146	967.749	991.943	1.016.742	1.042.160	1.068.214	1.094.919	1.122.292	1.150.350	1.179.108	1.208.586	1.238.801	1.269.771	1.301.515	1.334.053	1.367.404	1.401.589
Cazare	EUR	5%		122.400	125.460	128.597	131.811	135.107	138.484	141.946	145.495	149.132	152.861	156.682	160.599	164.614	168.730	172.948	177.272	181.703	186.246	190.902	195.675	200.567	205.581	210.721	215.989	221.389	226.924	232.598	238.411	244.371	250.480	256.742	263.161	269.740
F&B + evenimente	EUR	32%		382.400	309.960	317.709	325.652	333.793	342.132	350.691	359.459	368.445	377.656	387.098	396.775	406.694	416.862	427.283	437.965	448.914	460.137	471.641	483.432	495.518	507.906	520.603	533.618	546.959	560.633	574.649	589.015	603.740	618.834	634.304	650.162	666.416
SPA	EUR	27%		78.400	27.050	27.727	28.420	29.131	29.860	30.606	31.361	32.145	32.950	33.794	34.639	35.505	36.393	37.303	38.236	39.191	40.171	41.175	42.204	43.259	44.341	45.449	46.585	47.750	48.943	50.166	51.422	52.707	54.025	55.376	56.760	58.179
Administrative	EUR	5%		184.000	189.520	194.156	199.009	203.985	209.084	214.311	219.669	225.161	230.790	236.560	242.474	248.536	254.750	261.118	267.645	274.337	281.195	288.225	295.431	302.818	310.387	318.148	326.102	334.253	342.609	351.174	359.953	368.952	378.176	387.630	397.321	407.254
Total cheltuieli directe	EUR	33%		1.231.781	1.372.444	1.457.864	1.494.095	1.531.448	1.570.734	1.608.917	1.649.202	1.690.432	1.732.893	1.776.010	1.820.410	1.865.909	1.912.585	1.960.382	2.009.392	2.059.627	2.111.117	2.163.895	2.217.993	2.273.443	2.330.279	2.388.536	2.448.249	2.509.455	2.572.192	2.636.458	2.702.409	2.769.959	2.839.218	2.910.169	2.982.954	3.057.528

Costuri indirecte	EUR			565.731	672.683	732.634	750.896	768.814	788.090	808.468	828.624	849.356	870.464	892.172	914.482	937.228	960.908	984.566	1.009.155	1.034.360	1.060.194	1.086.553	1.113.692	1.141.450	1.169.932	1.199.127	1.229.051	1.259.723	1.291.192	1.323.347	1.356.418	1.390.274	1.424.972	1.460.547	1.497.007	1.534.378
Costuri administrative	EUR	4%		149.731	184.081	203.553	208.600	213.795	219.094	224.535	230.113	235.833	241.689	247.696	253.852	260.162	266.630	273.260	280.059	287.021	294.160	301.479	308.979	316.663	324.540	332.626	340.903	349.393	358.099	367.028	376.167	385.515	395.117	404.953	415.048	425.387
Utilități	EUR	6%		242.400	248.460	254.672	261.026	267.564	274.253	281.110	288.137	295.341	302.724	310.292	318.050	326.001	334.151	342.505	351.067	359.844	368.840	378.061	387.513	397.201	407.131	417.309	427.742	438.435	449.395	460.630	472.147	483.950	496.049	508.450	521.162	534.191
Mentenanță și curățat	EUR	5%		118.795	153.111	172.822	178.648	181.372	185.809	190.364	195.038	200.251	205.256	210.388	215.594	220.944	226.468	232.171	237.975	243.925	250.023	256.274	262.680	269.247	275.978	282.873	289.950	297.199	304.629	312.244	320.051	328.052	336.253	344.659	353.276	362.108
Reparații întreținere	EUR	2%		74.805	92.041	101.777	105.823	109.983	102.547	112.258	115.026	117.815	120.845	123.848	126.930	130.091	133.335	136.630	140.026	143.510	147.092	150.730	154.490	158.334	162.274	166.313	170.453	174.695	179.045	183.504	188.073	192.757	197.556	202.470	207.523	212.683
Total costuri operaționale	EUR	49%		1.010.973	1.050.138	2.150.308	2.244.591	2.301.042	2.368.534	2.417.444	2.477.828	2.539.317	2.603.158	2.668.181	2.734.532	2.803.143	2.873.173	2.944.640	3.018.516	3.093.527	3.171.221	3.250.648	3.331.855	3.414.233	3.500.211	3.587.823	3.677.220	3.769.178	3.863.354	3.959.823	4.058.627	4.160.243	4.264.185	4.370.740	4.479.941	4.591.965

Profit operațional net (GOP)	EUR	51%		1.534.666	2.041.853	2.808.648	2.970.565	3.043.573	3.108.817	3.195.941	3.274.954	3.356.022	3.439.077	3.524.239	3.611.427	3.700.908	3.792.588	3.886.553	3.982.871	4.081.597	4.182.791	4.286.515	4.392.831	4.501.803	4.613.505	4.727.997	4.845.261	4.965.429	5.088.834	5.215.311	5.344.868	5.477.625	5.613.718	5.753.241	5.896.189	6.042.718

Costuri management	EUR			288.306	377.476	427.591	438.578	449.486	460.662	472.037	483.793	495.763	508.072	520.699	533.522	546.878	560.488	574.392	588.597	603.300	618.297	633.670	649.427	665.579	682.153	699.152	716.495	734.323	752.596	771.327	790.523	810.204	830.374	851.048	872.241	893.972
Taxe management (4% din venituri)	EUR	4%		89.826	122.485	136.156	141.558	145.997	149.725	152.443	154.254	155.163	154.164	153.257	152.443	151.720	151.087	150.545	150.093	149.730	149.457	149.273	149.178	149.172	149.254	149.425	149.684	150.031	150.466	150.990	151.603	152.305	153.096	153.977	154.948	156.009
Incentive (10% din GOP)	EUR	10%		192.480	269.150	288.806	297.007	304.397	311.882	319.564	327.499	335.632	343.965	352.421	361.147	370.031	378.256	386.903	394.287	408.180	418.278	428.601	439.253	450.181	461.351	472.903	484.555	496.564	508.883	521.531	534.485	547.782	561.372	575.325	589.620	604.276

Alte costuri	EUR			349.228	362.639	402.111	407.104	412.343	417.552	423.003	428.671	434.347	440.247	446.253	452.410	458.720	465.188	471.818	478.613	485.578	492.718	500.038	507.537	515.220	523.092	531.154	539.444	547.910	556.569	565.518	574.705	584.072	593.674	603.518	613.604	623.944
Avizarul	EUR	0,2%		33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033	33.033
Impozite pe terenl	EUR	1%		163.455	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405	169.405
Rezerve(4%	EUR	4%	0	149.731	184.081	205.953	208.666	213.705	219.094	224.535	230.113	235.833	241.689	247.696	253.852	260.162	266.630	273.260	280.059	287.021	294.160	301.479	308.979	316.663	324.540	332.626	340.903	349.393	358.091	367.000	376.147	385.515	395.117	404.958	415.048	425.387

IBIC	EUR	33,4%		1.034.370	1.077.453	1.051.222	1.319.029	1.367.233	1.414.144	2.476.716	2.122.457	2.180.024	2.240.069	2.279.570	2.311.574	2.415.149	2.500.201	2.547.010	2.613.555	2.715.013	2.777.515	2.851.242	2.926.877	3.164.334	3.053.117	3.135.164	3.217.500	3.301.141	3.385.110	3.469.431	3.554.127	3.639.221	3.724.737	3.810.698	3.897.128	3.984.051	4.071.490

Amortizare	EUR			413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662	413.662
Impozit pe profit	EUR			0	220.487	264.770	272.722	282.858	292.303	301.944	311.825	321.954	332.335	342.977	353.884	365.064	376.523	388.269	400.309	412.649	425.299	438.263	451.553	465.174	479.137	493.448	508.117	523.153	538.564	554.361	570.553	587.150	604.161	621.598	639.471	657.790
CAPEX deposit pentru reparații majore	EUR	3%			92.041	101.777	104.823	107.983	102.547	112.258	115.026	117.815	120.845	123.848	126.930	130.091	133.335	136.630	140.026	143.510	147.092	150.730	154.490	158.334	162.274	166.313	170.453	174.695	179.045	183.504	188.073	192.757	197.556	202.470	207.523	212.683
Rezerve la FF&E (% of total revenue)	EUR	4%		149.731	184.081	205.953	208.666	213.705	219.094	224.535	230.113	235.833	241.689	247.696	253.852	260.162	266.630	273.260	280.059	287.021	294.160	301.479	308.979	316.663	324.540	332.626	340.903	349.393	358.091	367.000	376.147	385.515	395.117	404.958	415.048	425.387

Net cash flow	EUR		-8.727.415	-8.720.250	324.540	1.110.910	1.184.103	1.158.205	1.162.116	1.020.423	1.017.291	1.016.543	1.016.447	1.015.944	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447	1.015.447

Credite contractate (acoperirea anuală egală- rată si	EUR		9.377.606	10.758.212	10.335.212	10.033.199	9.321.184	8.604.170	7.887.155	7.170.141	6.453.127	5.736.113	5.019.099	4.302.085	3.585.071	2.868.057	2.151.042	1.434.028	717.014	0																
Credul finanțator (EUR/an)	EUR	6,0%		161.223	423.005	515.313	623.602	590.781	536.781	494.740	451.719	408.698	365.677	322.656	279.635	236.615	193.594	150.573	107.552	64.531	21.510															
Profit net				-10.336	73.448	300.029	377.706	404.912	535.159	615.169	696.123	778.027	860.902	944.773	1.029.648	1.115.536	1.202.450	1.290.398	1.379.393	1.469.445	1.560.566	1.652.766	1.746.056	1.840.448	1.935.953	2.032.583	2.130.349	2.229.263	2.329.337	2.430.584	2.533.015	2.636.643	2.741.481	2.847.541	2.954.836	3.063.378
Marja Profit net			17%	-0%	2%	6%	7%	8%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	20%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%

Discounted Cash flow																																			
Rata de actualizare	%	8																																	
Perioada de actualizare	an		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
Factor actualizare			1,000	0,926	0,857	0,794	0,735	0,681	0,630	0,583	0,540	0,500	0,463	0,429	0,397	0,368	0,340	0,315	0,292	0,270	0,250	0,232	0,215	0,199	0,184	0,170	0,158	0,146	0,135	0,125	0,116	0,107	0,099	0,092	0,085
Cashflow anual actualizat	EUR	DC	-8.727.415	300.540	951.920	940.510	854.911	694.109	644.018	594.529	549.143	508.143	470.599	435.999	403.888	373.859	345.555	319.662	295.901	274.026	253.821	235.100	217.704	201.489	186.330	172.120	158.763	146.172	134.270	122.988	112.264	102.041	92.268	82.898	73.890
Discounted cash flow actualizat Hotel	EUR			21.347.643	=	12.619.103	comare																												

Analiza				3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
WACC	%	8%		8,0%	8,0%	11,3%	11,6%	11,9%	12,2%	12,5%	12,9%	13,2%	13,5%	14,0%	14,3%	14,7%	15,1%	15,5%	15,9%	16,4%	16,8%	17,2%	17,7%	18,2%	18,6%	19,1%	19,6%	20,1%	20,6%	21,1%	21,7%	22,3%	22,9%	23,5%	24,1%	24,8%
IRR	%	#N/A																																	
VAN	EUR	4.440.000																																	
Termenul de recuperare	an	12 ani																																	
Ke/Kv	EUR			32,5	41,5	43,8	44,0	46,2	50,4	51,7	53,0	54,3	55,7	57,1	58,5	59,9	61,4	63,0	64,6	66,2	67,8	69,5	71,3	73,0	74,9	76,7	78,7	80,8	82,8	84,7	86,8	89,0	91,2	93,5	95,8	98,2
CONTAM	EUR			26,1	34,8	39,3	40,3	41,3	42,3	43,3	44,4	45,5	46,6	47,8	49,0	50,2	51,4	52,7	54,0	55,4	56,7	58,1	59,6	61,1	62,6	64,1	65,7	67,3	69,0	70,7	72,5	74,3	76,1	78,0	80,0	82,0

Anexa 2.2.c- Cash- flow Hotel 4*- 30 ani

Valoare investitie	16,544,480 €
Rata inflatiei	2.50%
Cursul EUR	4.6

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Nr Camere	nr		282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282
Nr Camere disponibile	nr			73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720	73 720
Nr Camere vandute	nr			29 711	37,348	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752	48,752
Vanzari/noapte	nr	DCF 1 2		25 653	44 457	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903	48,903
Grad de ocupare vandut	%		0 0%	40%	50%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Pret mediu/camera (ADR)	EUR			81	83	85	87	89	91	94	96	98	101	103	106	108	111	114	117	120	123	126	129	132	135	139	142	146	150	153	157
RevPar	EUR			32	41	47	48	49	50	51	53	54	56	57	58	60	61	63	64	66	68	69	71	73	75	77	79	82	84	87	89
Venituri departamente																															
Cazare	EUR	64%			2,366,907	3,082,313	3,452,645	3,538,961	3,627,435	3,718,121	3,811,074	3,906,351	4,004,010	4,104,110	4,206,713	4,311,881	4,419,678	4,530,170	4,643,424	4,759,510	4,878,497	5,000,460	5,125,471	5,253,608	5,384,948	5,519,572	5,657,561	5,799,000	5,943,975	6,092,575	6,244,839	6,401,011
Food & Beverage	EUR	25%			951,570	1,077,850	1,157,506	1,186,443	1,216,104	1,246,507	1,277,670	1,309,611	1,342,352	1,375,911	1,410,308	1,445,566	1,481,705	1,518,748	1,556,718	1,595,634	1,635,525	1,676,413	1,718,324	1,761,282	1,805,314	1,850,447	1,896,708	1,944,126	1,992,729	2,042,547	2,093,611	2,145,951
Evenimente	EUR	7%			270,000	322,875	350,947	359,221	347,701	356,394	365,303	374,436	383,797	393,392	403,227	413,307	423,640	434,231	445,087	456,214	467,619	479,310	491,292	503,575	516,164	529,068	542,295	555,852	569,749	583,992	598,592	613,557
Sali conferinte-inchiriere	EUR	1%			28,600	29,920	30,258	31,014	31,790	32,585	33,399	34,234	35,090	35,967	36,866	37,788	38,733	39,701	40,694	41,711	42,754	43,823	44,918	46,041	47,192	48,372	49,581	50,821	52,091	53,394	54,728	56,097
SPA	EUR	3%			99 992	109,756	117 402	119 517	121 604	123,745	125 938	128 187	130 491	132 854	135 275	137,757	140 301	142 908	145 581	148 320	151 128	154 007	156 957	159 981	163 080	166 257	169 514	172 852	176 273	179 780	183 374	187 058
Total Revenue	EUR	100%			3,743,268	4,622,954	5,058,826	5,215,158	5,344,635	5,477,351	5,613,385	5,752,819	5,895,740	6,042,233	6,192,389	6,346,299	6,504,056	6,665,759	6,831,502	7,001,389	7,175,524	7,354,012	7,536,963	7,724,487	7,916,699	8,113,716	8,315,659	8,522,651	8,734,817	8,952,291	9,175,196	9,403,674
Costuri materiale/marfuri	EUR	16%			595,781	720,944	788,456	809,193	828,423	850,158	871,412	893,197	915,527	938,416	961,876	986,923	1,010,571	1,035,835	1,061,731	1,088,274	1,115,481	1,143,368	1,171,952	1,201,251	1,231,283	1,262,065	1,293,616	1,325,957	1,359,106	1,393,083	1,427,910	1,463,608
Cazare- materii prime si materiale &vesticii calcate	EUR	12%			287,500	387,450	414,317	424,675	435,292	446,175	457,329	468,762	480,481	492,493	504,806	517,426	530,361	543,620	557,211	571,141	585,420	600,055	615,057	630,433	646,194	662,349	678,907	695,880	713,277	731,109	749,387	768,121
F&B + evenimente- materiale, marfuri	EUR	25%			305,392	359,128	372,113	381,416	390,951	400,725	410,743	421,012	431,537	442,326	453,384	464,718	476,336	488,245	500,451	512,962	525,786	538,931	552,404	566,214	580,370	594,879	609,751	624,994	640,619	656,635	673,051	689,877
Sali conferinte - materii prime si materiale &vesticii	EUR	10%			2,860	2,952	3,025	3,101	3,179	3,258	3,340	3,423	3,509	3,597	3,687	3,779	3,873	3,970	4,069	4,171	4,275	4,382	4,492	4,604	4,719	4,837	4,958	5,082	5,209	5,339	5,473	5,610
SPA - materiale , servicii spalerie	EUR	10%			9,009	10,960	11,748	11,952	12,160	12,374	12,594	12,819	13,049	13,285	13,527	13,776	14,030	14,291	14,558	14,832	15,113	15,400	15,695	15,998	16,308	16,626	16,951	17,285	17,627	17,978	18,337	18,706
Costuri cu salariile	EUR	17%			636,000	851,990	668,158	684,962	702,025	719,676	737,665	756,004	774,704	794,277	814,734	834,487	855,349	876,733	898,651	921,118	944,146	967,749	991,943	1,016,742	1,042,160	1,068,214	1,094,918	1,122,292	1,150,350	1,178,108	1,206,586	1,235,801
Cazare	EUR	5%			122,400	125,460	128,597	131,811	135,107	138,484	141,945	145,495	149,133	152,861	156,682	160,599	164,614	168,730	172,948	177,272	181,703	186,245	190,902	195,675	200,567	205,581	210,720	215,988	221,388	226,923	232,596	238,411
F&B + evenimente	EUR	32%			302,400	309,960	317,709	325,652	333,793	342,138	350,691	359,458	368,445	377,656	387,098	396,775	406,694	416,862	427,283	437,965	448,914	460,137	471,641	483,432	495,518	507,906	520,603	533,618	546,959	560,633	574,649	589,015
SPA	EUR	27%			28,400	27,000	27,727	28,430	29,141	29,869	30,616	31,381	32,166	32,970	33,794	34,639	35,505	36,393	37,303	38,235	39,191	40,171	41,175	42,204	43,259	44,341	45,449	46,586	47,750	48,944	50,168	51,422
Administrative	EUR	5%			184,800	169,420	194,156	199,069	203,985	209,084	214,311	219,669	225,161	230,790	236,560	242,474	248,535	254,749	261,118	267,646	274,337	281,195	288,225	295,431	302,818	310,387	318,148	326,100	334,253	342,609	351,174	359,953
Total cheltuieli directe	EUR	33%			1,231,781	1,572,444	1,457,054	1,484,055	1,531,448	1,569,734	1,608,977	1,649,202	1,690,432	1,732,692	1,776,010	1,820,410	1,865,920	1,912,568	1,960,382	2,009,392	2,059,627	2,111,117	2,163,895	2,217,993	2,273,443	2,330,279	2,388,536	2,448,249	2,509,455	2,572,192	2,636,496	2,702,409
Costuri indirecte	EUR				588,781	677,693	732,634	750,950	769,614	788,600	808,469	828,921	849,200	870,464	892,172	914,422	937,208	960,655	984,568	1,009,128	1,034,309	1,060,104	1,086,553	1,113,682	1,141,450	1,169,932	1,199,127	1,229,054	1,259,728	1,291,162	1,323,387	1,356,419
Costul administrative	EUR	4%			149,731	184,981	202,553	208,608	213,765	219,054	224,535	230,113	235,830	241,689	247,696	253,852	260,162	266,630	273,260	280,056	287,021	294,160	301,479	308,978	316,668	324,549	332,628	340,900	349,393	358,091	367,006	376,147
Utilitati	EUR	6%			242,400	248,460	254,672	261,039	267,564	274,253	281,110	288,137	295,341	302,724	310,292	318,050	326,001	334,151	342,505	351,067	359,844	368,840	378,061	387,513	397,201	407,131	417,309	427,742	438,435	449,396	460,631	472,147
Marketing si vanzari	EUR	5%			119,735	153,111	172,832	178,948	181,372	185,906	190,554	195,318	200,201	205,206	210,336	215,594	220,984	226,508	232,171	237,975	243,925	250,023	256,274	262,680	269,247	275,978	282,878	289,950	297,199	304,629	312,244	320,051
Reparatii/mentenanta	EUR	2%			74,805	92,041	101,777	104,360	106,893	109,547	112,268	115,056	117,915	120,845	123,848	126,926	130,081	133,315	136,630	140,028	143,510	147,080	150,739	154,490	158,334	162,274	166,313	170,453	174,699	179,046	183,504	188,073
Total costuri operationale	EUR	49%			1,016,973	1,259,126	1,193,208	1,344,991	1,391,662	1,388,934	2,417,444	2,477,629	2,539,717	2,603,166	2,668,181	2,734,832	2,803,148	2,873,173	2,944,948	3,018,518	3,093,927	3,171,221	3,250,449	3,331,655	3,414,893	3,500,211	3,587,667	3,677,308	3,769,191	3,863,364	3,959,883	4,058,827
Profit operational net (GOP)	EUR	51%			1,734,495	2,551,384	2,808,545	2,870,166	3,043,973	3,118,817	3,195,941	3,274,994	3,356,023	3,439,077	3,524,208	3,611,467	3,700,908	3,792,585	3,886,553	3,982,871	4,081,597	4,182,791	4,286,515	4,392,851	4,501,806	4,613,506	4,727,957	4,845,261	4,965,523	5,088,834	5,215,311	5,344,848	
Costuri management	EUR				288,306	377,578	427,581	438,676	449,456	460,507	472,037	483,763	495,702	508,072	520,689	533,622	546,878	560,455	574,362	588,607	603,200	618,297	633,870	649,427	665,979	682,123	699,102	716,435	734,323	752,808	771,327	790,628
Taxa management (4% din venituri)	EUR	4%			95,830	122,409	128,109	141,556	145,097	148,725	152,443	156,254	160,160	164,164	168,269	172,475	176,787	181,207	185,737	190,380	195,140	200,018	205,018	210,144	215,398	220,783	226,302	231,959	237,759	243,703	249,796	256,040
Incentive fee (10% din GOP)	EUR	10%			192,470	255,150	280,855	287,017	304,357	311,482	319,594	327,499	335,802	343,908	352,421	361,147	370,091	379,258	388,655	398,287	408,160	418,279	428,651	439,283	450,181	461,351	472,800	484,535	496,564	508,893	521,531	534,485
Alte cheltuieli	EUR				348,288	382,639	402,111	407,164	412,343	417,652	423,093	428,671	434,387	440,247	446,253	452,410	458,720	465,186	471,811	478,613	485,578	492,718	500,038	507,537	515,228	523,109	531,184	539,464	547,950	556,649	565,565	574,705
Asigurari	EUR	0.2%			33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003	33,003
Impozite pe imobil	EUR	1%			165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405	165,405
Redevente	EUR	4%	0	0	148,731	184,981	203,553	208,608	213,765	219,054	224,535	230,113	235,830	241,689	247,696	253,852	260,162	266,630	273,260	280,056	287,021	294,160	301,479	308,978	316,668	324,549	332,628	340,908	349,393	358,091	367,008	376,147
NOI	EUR	30.4%			1,138,370	1,607,439	1,864,752	1,918,029	1,987,930	2,051,494	2,078,276	2,132,497	2,190,933	2,249,009	2,309,579	2,371,584	2,435,148	2,500,321	2,567,093	2,635,539	2,705,698	2,777,615	2,851,319	2,926,877	3,004,334	3,083,731	3,165,094	3,248,496	3,333,973	3,421,587	3,511,411	3,603,471
Amortizare	EUR				413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662	413,662
Impozit pe profit	EUR				0	220,457	264,770	273,722	282,650	292,303	301,944	311,625	321,954	332,335	342,977	353,884	365,064	376,523	388,268	400,308	412,649	425,298	438,263	451,553	465,174	479,127	493,448	508,117	523,153	538,564	554,361	570,553
CAPEX depozit pentru reparatii majore	EUR	2%				92,041	101,777	104,360	106,893	109,547	112,268	115,056	117,915	120,845	123,848	126,926	130,081	133,315	136,630	140,028	143,510	147,080	150,739	154,490	158,334	162,274	166,313	170,453	174,699	179,046	183,504	188,073
Reserve for FF&E (3% of total revenue)	EUR	4%			148,731	184,981	203,553	208,608	213,765	219,054	224,535	230,113	235,830	241,689	247,696	253,852	260,162	266,630	273,260	280,056	287,021	294,160	301,479	308,978	316,668	324,549	332,628	340,908	349,393	358,091	367,008	376,147
Net cashflow	EUR		-4,273,240	-9,272,219	518,543	1,110,316	1,251,822	1,721,611	1,564,411	1,305,523	1,417,671	1,415,643	1,512,825	1,554,119	1,595,059	1,575,572	1,672,841	1,724,872	1,756,501	1,815,611	1,864,076	1,916,005	1,969,548	2,015,171	2,084,154	2,154,911	2,227,496	2,301,966	2,378,379	2,456,795	2,537,276
Credite curente/de (curentizate anuale egale)- sold si	EUR		5,377,605	10,755,212	10,755,212	10,034,188	9,321,164	8,604,170	7,887,155	7,170,141	6,453,127	5,736,113	5,019,099	4,302,085	3,585,071	2,868,057	2,151,042	1,434,028	717,014	0											
Costul financiare (8%/an)	EUR	8.0%	161,328	483,665	645,313	623,602	580,781	537,781	494,740	451,719	408,698	365,677	322,656	279,636	236,615	193,594	150,573	107,552	64,531	21,510											
Profit net					-79,355	73,448	300,378	377,166	486,012	535,139	616,169	686,123	770,027	260,902	944,773	1,028,665	1,118,608	1,202,818	1,290,731	1,379,970	1,449,935	1,497,414	1,567,199	1,658,203	1,659,436	1,704,295	1,755,035	1,818,348	1,872,063	1,932,233	1,992,979	2,055,035
Marja Profit net		10%			-2%	2%	6%	7%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%	20%	20%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	22%	22%	22%
Discounted Cash flow																															
Rata de actualizare	%	8%	0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0	19.0	20.0	21.0	22.0	23.0	24.0	25.0	26.0	27.0	28.0
Factorul de actualizare	an		1 000	1 000	0.926	0.857	0.794	0.735	0.681	0.630	0.583	0.540	0.500	0.463	0.429	0.397	0.368	0.340	0.315	0.292	0.270	0.250	0.232	0.215	0.199	0.184	0.170	0.158	0.146	0.135	0.125
Cash flow actualizat	EUR	DC	-4,273,240	-9,272,219	480,040	951,809	994,109	1,265,545	1,065,411	822,779	826,298	764,552	756,413	719,554	684,944	625,144	616,313	586,456	553,601	529,515	503,301	479,001	456,637	433,427	414,550	396,911	379,524	363,405	348,570	334,035	319,817
Suma cashflow anual actualizat Hotel	EUR			-13,792,179	=	-12,840,370	-11,846,261	-10,580,716	-9,515,305	-8,692,526	-7,866,228	-7,101,676	-6,345,263	-5,625,709	-4,940,765	-4,315,621	-3,699,308	-3,112,852	-2,559,251	-2,029,750	-1,526,449	-1,047,448	-591,811	-157,384	257,527	654,438	1,051,362	1,430,886	1,794,291	2,142,861	2,476,896	2,796,713

			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Anului	%	10%	0.9%	8.7%	11.3%	11.8%	11.8%	12.2%	12.5%	12.8%	13.2%	13.6%	14.0%	14.3%	14.7%	15.1%	15.5%	15.9%	16.4%	16.8%	17.2%	17.7%	18.2%	18.6%	19.1%	19.5%	20.1%	20.7%	21.2%	21.8%
Yield	%	8%																												
RIR	%	8%																												
VAN	EUR	-13,792,179																												
Termenul de recuperare	an	12 ani																												
RoVar	EUR		32.5	41.5	48.8	48.0	48.2	50.4	51.7	53.0	54.3	55.7	57.1	58.5	59.9	61.4	63.0	64.6	66.2	67.8	69.5	71.3	73.0	74.9	76.7	78.7	80.8	82.8	84.7	86.8
GOPVar	EUR		28.1	34.8	39.3	40.3	41.3	42.3	43.3	44.4	45.5	46.6	47.8	49.0	50.2	51.4	52.7	54.0	55.4	56.7	58.1	59.5	61.1	62.6	64.1	65.7	67.3	69.0	70.7	72.5

Anexa 2.3.a – Cash-flow Cladire birouri -40 ani

Valoare investitie	15.585.650
Rata inflatie	2,6%
Indice anual inflatie - EURO CP	1%
Curs Eur	4,6

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Impozitabile pt.Ly	mp			3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%	3,97%
Grad de ocup. pare	%			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Chirie/m p CLA	E..R			13,00	13,13	13,26	13,39	13,53	13,66	13,80	13,94	14,08	14,22	14,36	14,50	14,65	14,80	14,94	15,09	15,24	15,40	15,55	15,71	15,86	16,02	16,18	16,34	16,51	16,67	16,84	17,01	17,18	17,35	17,52	17,70	17,87	18,05	18,23	18,42	18,60	18,78
Chirii birouri	EUR			1.998.256	1.971.819	1.907.537	1.924.412	1.819.418	1.836.641	1.853.997	1.868.617	1.885.202	1.902.064	1.919.075	1.936.265	1.953.620	1.971.164	1.988.878	2.006.765	1.804.833	1.843.081	1.861.512	1.880.127	1.898.928	1.917.917	1.937.097	1.956.467	1.976.032	1.995.792	2.015.750	2.035.908	2.056.267	2.076.830	2.097.598	2.118.574	2.139.760	2.161.157	2.182.769	2.204.597	2.226.643	2.248.909
Parcari				51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020	51.020
Venituri chirii	EUR			1.607.255	1.622.819	1.638.937	1.654.412	1.670.446	1.686.641	1.702.997	1.719.617	1.736.202	1.753.064	1.770.075	1.787.265	1.804.620	1.822.164	1.839.878	1.857.765	1.875.833	1.894.081	1.912.512	1.931.127	1.949.928	1.968.917	1.988.097	2.007.467	2.027.032	2.046.792	2.066.750	2.086.908	2.107.267	2.127.830	2.148.598	2.169.574	2.190.760	2.212.157	2.233.769	2.255.597	2.277.643	2.299.909
Cheltuieli nerecuperabile 0%	EUR			32.145	32.466	32.771	33.088	33.409	33.733	34.060	34.392	34.728	35.071	35.418	35.765	36.092	36.443	36.798	37.155	37.517	37.882	38.250	38.623	38.999	39.378	39.762	40.149	40.541	40.938	41.338	41.743	42.145	42.567	42.972	43.384	43.801	44.243	44.675	45.112	45.553	45.998
Total cheltuieli operationale	EUR			32.145	32.466	32.771	33.088	33.409	33.733	34.060	34.392	34.728	35.071	35.418	35.765	36.092	36.443	36.798	37.155	37.517	37.882	38.250	38.623	38.999	39.378	39.762	40.149	40.541	40.938	41.338	41.743	42.145	42.567	42.972	43.384	43.801	44.243	44.675	45.112	45.553	45.998
Profit operational net (EBOP)	EUR			1.575.111	1.590.352	1.606.166	1.621.324	1.637.037	1.652.908	1.668.937	1.685.227	1.701.474	1.717.993	1.734.657	1.751.500	1.768.528	1.785.721	1.803.079	1.820.610	1.838.316	1.856.199	1.874.261	1.892.504	1.910.930	1.929.538	1.948.335	1.967.318	1.986.492	2.005.852	2.025.412	2.045.170	2.065.122	2.085.273	2.105.626	2.126.182	2.146.944	2.167.911	2.189.087	2.210.472	2.232.068	2.253.911
Redevente	EUR	0	0	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
NOI	EUR			1.425.111	1.440.352	1.456.166	1.471.324	1.487.037	1.502.908	1.518.937	1.535.227	1.551.474	1.567.993	1.584.657	1.601.500	1.618.528	1.635.721	1.653.079	1.670.610	1.688.316	1.706.199	1.724.261	1.742.504	1.760.930	1.779.538	1.798.335	1.817.318	1.836.492	1.855.852	1.875.412	1.895.170	1.915.122	1.935.273	1.955.626	1.976.182	1.996.944	2.017.911	2.039.087	2.060.472	2.082.068	2.103.911
Amortizare	EUR			435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434	435.434
Impozit pe profit	EUR			191.560	193.593	195.653	197.942	199.967	202.133	204.349	206.610	208.819	211.067	213.359	215.697	218.080	220.511	222.990	225.519	228.100	230.733	233.421	236.164	238.964	241.823	244.741	247.720	250.762	253.868	257.039	260.276	263.581	266.955	270.400	273.917	277.508	281.174	284.917	288.739	292.641	296.625
CAPEX	EUR	8.273.300	8.273.300	0	0	85.501	86.376	86.810	87.466	88.120	88.781	89.448	90.122	90.803	91.491	92.185	92.887	93.595	94.311	95.033	95.763	96.500	97.245	97.997	98.757	99.524	100.299	101.081	101.872	102.670	103.476	104.291	105.113	105.944	106.783	107.630	108.486	109.351	110.224	111.106	111.996
Net cash flow	EUR	-8.273.300	-8.273.300	1.339.553	1.356.324	1.284.779	1.298.006	1.316.783	1.330.445	1.344.657	1.357.165	1.373.578	1.388.434	1.404.772	1.419.315	1.437.259	1.452.424	1.469.054	1.486.004	1.504.249	1.522.703	1.477.339	1.509.025	1.527.547	1.546.214	1.565.035	1.584.009	1.603.139	1.622.426	1.641.870	1.661.473	1.681.236	1.701.159	1.721.243	1.741.490	1.761.899	1.782.472	1.803.211	1.824.117	1.845.189	1.866.430
Credite contractate (amortizate cu.	EUR	5.977.656	10.705.212	10.705.212	10.038.198	9.321.684	8.634.170	7.887.155	7.170.441	6.453.727	5.736.113	5.018.999	4.302.885	3.585.771	2.868.657	2.151.542	1.434.428	717.314	0																					
Cost al finantare (6M/an)	EUR	161.329	403.305	645.343	623.802	580.781	537.761	494.740	451.719	408.698	365.677	322.656	279.636	236.615	193.594	150.573	107.552	64.531	21.510																					
Profit net				302.816	237.138	222.955	230.011	338.569	334.264	456.135	506.004	562.173	618.102	674.744	731.228	787.848	844.803	901.495	959.527	594.189	1.009.489	1.032.915	1.037.494	1.052.219	1.067.092	1.082.113	1.097.284	1.112.607	1.128.084	1.143.715	1.159.502	1.175.447	1.191.552	1.207.818	1.224.246	1.240.838	1.257.597	1.274.523	1.291.619	1.308.886	1.326.324
Marja profit		45%		11%	15%	16%	17%	26%	23%	33%	29%	32%	35%	38%	41%	44%	48%	49%	52%	33%	53%	53%	54%	54%	54%	54%	55%	55%	55%	56%	56%	56%	56%	56%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%

Discounted Cash flow																																							
Rata de actualizare	%	7,65%																																					
Perioada de actualizare	an	0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Rata de actualizare		1,00	1,00	0,93	0,87	0,81	0,75	0,71	0,67	0,62	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,41	0,39	0,36	0,34	0,32	0,30	0,28	0,26	0,24	0,23	0,21	0,20	0,19	0,17	0,16	0,15	0,14	0,13	0,12	0,11	0,11	0,10	0,09	0,08	0,08	0,07
Cash-flow anual actualizat	EUR	-8.273.300	-8.273.300	1.339.553	1.260.244	1.109.253	1.004.810	913.321	826.953	748.789	676.814	613.284	554.204	501.571	453.384	410.130	371.284	336.326	304.726	276.000	249.705	225.373	203.601	184.004	166.316	150.307	135.772	122.625	110.722	99.966	90.268	81.548	73.732	66.750	60.437	54.733	49.581	44.931	40.736	36.952
Suma cash-flow anual actualizat	EUR			18.155.650																																			

Analiza		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Yield	%	10,65%		8,73%	8,83%	8,92%	9,01%	9,11%	9,20%	9,30%	9,40%	9,50%	9,60%	9,70%	9,80%	9,90%	10,01%	10,11%	10,22%	10,32%	10,43%	10,54%	10,65%	10,76%	10,87%	10,98%	11,10%	11,22%	11,34%	11,46%	11,57%	11,70%	11,82%	11,94%	12,06%	12,18%	12,30%	12,44%	12,57%	12,70%	12,84%
ISR	%	7,48%																																							
VAN	EUR	1.326.350																																							
Terminal de recuperare	an	13 ani																																							

Anexa 2.3.b – Cash-flow Cladire birouri 35 ani

Valoare investitie	19.512.449
Rata inflatie	2.5%
Indice anual indexare - EURO CPI	1%
Curs Eur	1

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Suprafata chiria (GLA)	mp				9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976	9.976
Grad de ocupare	%				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Chirie mp GLA	EUR				13.50	13.13	13.26	13.39	13.53	13.66	13.80	13.94	14.08	14.22	14.36	14.50	14.65	14.80	14.94	15.09	15.24	15.40	15.55	15.71	15.86	16.02	16.18	16.34	16.50	16.67	16.84	17.01	17.18	17.35	17.52	17.70	17.87
Chirii birouri	EUR				1,655,256	1,671,810	1,687,527	1,693,402	1,619,466	1,635,661	1,651,987	1,668,507	1,685,202	1,702,054	1,719,075	1,736,266	1,753,628	1,771,164	1,788,876	1,806,765	1,824,833	1,843,081	1,861,512	1,880,127	1,898,928	1,917,917	1,937,097	1,956,467	1,976,032	1,995,792	2,015,750	2,035,908	2,056,267	2,076,830	2,097,598	2,118,574	2,139,760
Parcari					51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
Venituri chirii	EUR	0%			1,607,256	1,622,810	1,638,527	1,654,402	1,670,466	1,686,661	1,702,987	1,719,507	1,736,202	1,753,054	1,770,075	1,787,266	1,804,628	1,822,164	1,839,876	1,857,765	1,875,833	1,894,081	1,912,512	1,931,127	1,949,928	1,968,917	1,988,097	2,007,467	2,027,032	2,046,792	2,066,750	2,086,908	2,107,267	2,127,830	2,148,598	2,169,574	2,190,760
Costuri nerecuperabile 2%	EUR				32,145	32,456	32,771	33,088	33,409	33,733	34,060	34,390	34,724	35,061	35,401	35,745	36,093	36,443	36,798	37,155	37,517	37,882	38,250	38,623	38,999	39,378	39,762	40,149	40,541	40,935	41,335	41,738	42,145	42,557	42,972	43,391	43,815
Total costuri operationale	EUR	2%			32,145	32,456	32,771	33,088	33,409	33,733	34,060	34,390	34,724	35,061	35,401	35,745	36,093	36,443	36,798	37,155	37,517	37,882	38,250	38,623	38,999	39,378	39,762	40,149	40,541	40,935	41,335	41,738	42,145	42,557	42,972	43,391	43,815
Profit operational net (EGP)	EUR	98%			1,575,111	1,590,354	1,605,756	1,621,314	1,637,057	1,652,928	1,668,927	1,685,117	1,701,478	1,717,993	1,734,674	1,751,520	1,768,536	1,785,721	1,803,079	1,820,610	1,838,316	1,856,199	1,874,261	1,892,504	1,910,928	1,929,539	1,948,335	1,967,318	1,986,492	2,005,857	2,025,415	2,045,173	2,065,122	2,085,273	2,105,626	2,126,182	2,146,944
Pedrderi	EUR	4%	0	0	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
NOI	EUR	89.5%			1,445,111	1,460,312	1,475,756	1,491,324	1,507,057	1,522,928	1,538,927	1,555,117	1,571,478	1,587,993	1,604,674	1,621,520	1,638,536	1,655,721	1,673,079	1,690,610	1,708,316	1,726,199	1,744,261	1,762,504	1,780,928	1,799,539	1,818,335	1,837,318	1,856,492	1,875,857	1,895,415	1,915,173	1,935,122	1,955,273	1,975,626	1,996,182	2,016,944
Amortizare	EUR				435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434
Impozit pe profit	EUR	16%			164,548	163,989	166,653	168,942	171,467	173,936	176,661	179,161	181,767	184,410	187,078	189,774	192,496	195,246	198,023	200,828	203,661	206,522	209,412	212,331	216,279	218,257	221,264	224,302	227,369	230,468	233,597	236,760	239,959	243,194	246,466	249,778	253,132
CAPEX	EUR	4.0%	0,273,249	0,273,249	0	0	65,543	65,676	66,810	67,466	68,120	68,781	69,448	70,122	70,803	71,491	72,185	72,887	73,595	74,311	75,033	75,763	76,500	77,245	77,997	78,757	79,524	80,299	81,081	81,872	82,670	83,476	84,291	85,113	85,944	86,783	87,630
Net cash flow	EUR		-0,273,249	-0,273,249	1,253,553	1,260,374	1,243,711	1,257,306	1,269,787	1,281,446	1,294,267	1,307,115	1,320,263	1,333,461	1,346,792	1,360,255	1,373,854	1,387,588	1,401,462	1,415,471	1,429,621	1,443,914	1,458,349	1,472,928	1,487,651	1,502,525	1,517,547	1,532,718	1,548,041	1,563,517	1,579,148	1,594,936	1,610,811	1,626,916	1,643,251	1,659,820	1,676,672
Creditor contractat (incasabile an.	EUR		5,377,005	10,755,212	10,038,160	9,321,184	8,604,170	7,887,155	7,170,141	6,453,127	5,736,113	5,019,099	4,302,085	3,585,071	2,868,057	2,151,042	1,434,028	717,014	0																	
Costuri financiare (4%an)	EUR	0.0%	161,329	483,965	645,313	622,802	580,781	537,761	494,740	451,719	408,699	365,677	322,656	279,636	236,615	193,594	150,573	107,552	64,531	21,510																	
Profit net					292,815	237,158	227,556	233,011	238,589	304,234	459,135	606,804	662,173	618,392	674,744	731,228	787,848	844,603	901,495	958,527	594,188	1,008,480	1,022,915	1,037,494	1,052,219	1,067,092	1,082,113	1,097,284	1,112,607	1,128,084	1,143,716	1,159,502	1,175,447	1,191,552	1,207,818	1,224,246	1,240,839
Marja profit		43%			18%	15%	14%	14%	15%	19%	28%	37%	41%	38%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	35%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%	59%
Discounted Cash flow																																					
Rata de actualizare	%		7.00%																																		
Perioada de actualizare	an		0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Rata de actualizare			1.00	1.00	0.93	0.87	0.82	0.76	0.71	0.67	0.62	0.58	0.54	0.51	0.48	0.44	0.41	0.39	0.35	0.34	0.32	0.30	0.28	0.26	0.24	0.23	0.21	0.20	0.18	0.17	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12	0.11	0.11
Cash-flow anual actualizat	EUR	0€	-0,273,249	-0,273,249	1,169,591	1,097,000	1,015,289	958,659	904,610	859,862	826,958	782,759	716,105	677,864	650,651	609,970	570,181	538,131	507,954	479,479	452,562	427,057	402,945	380,203	358,760	338,510	320,122	302,870	286,625	271,341	256,988	243,536	230,961	219,240	208,347	198,255
Suma cash-flow anual actualizat	EUR				17,411,349																															

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Analiza																																					
Yield	%		10.37%		8.73%	8.65%	8.92%	9.01%	9.11%	9.23%	9.30%	9.46%	9.50%	9.66%	9.76%	9.80%	9.90%	10.01%	10.11%	10.22%	10.32%	10.43%	10.54%	10.65%	10.76%	10.86%	10.96%	11.10%	11.22%	11.34%	11.46%	11.57%	11.70%	11.82%	11.94%	12.66%	12.19%
RR	%		7.14%																																	
VAN	EUR		864,768																																	
Termen de recuperare	an		13 ani																																	

Anexa 2.3.b – Cash-flow Cladire birouri 30 ani

[illegible]	16 515 483
[illegible]	25%
[illegible] - EURO CPI	1%
[illegible]	16

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
[illegible]	m.p.				9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976	9,976
[illegible]	%				100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	EUR				13.00	13.13	13.26	13.39	13.53	13.66	13.80	13.94	14.08	14.22	14.36	14.50	14.65	14.80	14.94	15.09	15.24	15.40	15.55	15.71	15.86	16.02	16.18	16.34	16.51	16.67	16.84	17.01
[illegible]	EUR				1,555,255	1,571,819	1,587,537	1,603,412	1,619,446	1,635,641	1,651,997	1,668,517	1,685,202	1,702,054	1,719,075	1,736,266	1,753,628	1,771,164	1,788,876	1,806,765	1,824,833	1,843,081	1,861,512	1,880,127	1,898,928	1,917,917	1,937,097	1,956,467	1,976,032	1,995,792	2,015,750	2,035,908
[illegible]	EUR				51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000	51,000
[illegible]	EUR	3%			1,607,256	1,622,819	1,638,537	1,654,412	1,670,446	1,686,641	1,702,997	1,719,517	1,736,202	1,753,054	1,770,075	1,787,266	1,804,628	1,822,164	1,839,876	1,857,765	1,875,833	1,894,081	1,912,512	1,931,127	1,949,928	1,968,917	1,988,097	2,007,467	2,027,032	2,046,792	2,066,750	2,086,908
[illegible]	EUR				32,145	32,456	32,771	33,088	33,409	33,733	34,060	34,390	34,724	35,061	35,401	35,745	36,093	36,443	36,798	37,155	37,517	37,882	38,250	38,623	38,999	39,378	39,762	40,149	40,541	40,936	41,335	41,738
[illegible]	EUR	2%			32,145	32,456	32,771	33,088	33,409	33,733	34,060	34,390	34,724	35,061	35,401	35,745	36,093	36,443	36,798	37,155	37,517	37,882	38,250	38,623	38,999	39,378	39,762	40,149	40,541	40,936	41,335	41,738
[illegible]	EUR	98%			1,575,111	1,590,362	1,605,766	1,621,324	1,637,037	1,652,908	1,668,937	1,685,127	1,701,478	1,717,993	1,734,673	1,751,520	1,768,536	1,785,721	1,803,079	1,820,610	1,838,316	1,856,199	1,874,261	1,892,504	1,910,930	1,929,539	1,948,335	1,967,318	1,986,492	2,005,857	2,025,415	2,045,170
[illegible]	EUR	4%	0	0	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
[illegible]	EUR	69%			1,445,111	1,460,362	1,475,766	1,491,324	1,507,037	1,522,908	1,538,937	1,555,127	1,571,478	1,587,993	1,604,673	1,621,520	1,638,536	1,655,721	1,673,079	1,690,610	1,708,316	1,726,199	1,744,261	1,762,504	1,780,930	1,799,539	1,818,335	1,837,318	1,856,492	1,875,857	1,895,415	1,915,170
[illegible]	EUR				435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434	435,434
[illegible]	EUR	19%			161,548	163,989	166,453	168,942	171,457	173,996	176,561	179,151	181,767	184,410	187,078	189,774	192,495	195,246	198,023	200,828	203,661	206,522	209,412	212,331	215,279	218,257	221,264	224,302	227,369	230,468	233,597	236,758
[illegible]	EUR	4.8%	8,273,240	8,273,240	0	0	66,541	66,176	65,818	67,466	68,120	68,781	69,448	70,122	70,803	71,491	72,185	72,887	73,595	74,311	75,033	75,763	76,500	77,245	77,997	78,757	79,524	80,299	81,081	81,872	82,670	83,476
[illegible]	EUR		-8,273,240	-8,273,240	1,203,563	1,255,374	1,243,771	1,256,035	1,269,763	1,281,445	1,294,257	1,307,165	1,320,263	1,333,461	1,346,792	1,360,255	1,373,854	1,387,593	1,401,469	1,415,471	1,429,621	1,443,914	1,458,349	1,472,928	1,487,653	1,502,525	1,517,547	1,532,718	1,548,041	1,563,517	1,579,148	1,594,935
[illegible]	EUR		5,377,606	10,755,212	10,755,212	10,038,188	9,321,184	8,604,170	7,887,155	7,170,141	6,453,127	5,736,113	5,019,099	4,302,085	3,585,071	2,868,057	2,151,042	1,434,028	717,014	0											
[illegible]	EUR	6.0%	161,329	483,965	645,313	623,802	560,781	537,761	494,749	451,719	408,689	365,677	322,655	279,636	236,615	193,594	150,573	107,552	64,531	21,510										
[illegible]					202,816	237,138	227,556	283,011	338,569	394,234	459,125	506,084	562,173	618,392	674,744	731,228	787,848	844,603	901,495	958,527	994,188	1,008,480	1,022,915	1,037,494	1,052,219	1,067,092	1,082,113	1,097,284	1,112,607	1,128,084	1,143,715	1,159,502
[illegible]		41%			13%	16%	14%	17%	20%	23%	28%	29%	32%	35%	38%	41%	44%	48%	49%	52%	53%	53%	53%	54%	54%	54%	54%	55%	55%	55%	55%	56%

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
[illegible]	1.00	0.93	0.87	0.82	0.76	0.71	0.67	0.62	0.58	0.54	0.51	0.48	0.44	0.41	0.39	0.36	0.34	0.32	0.30	0.28	0.26	0.24	0.23	0.21	0.20	0.18	0.17	0.16	0.15
[illegible]	-8,273,240	1,199,591	1,132,303	1,015,268	959,353	904,610	853,622	805,958	760,799	718,155	677,854	639,651	603,570	570,101	538,131	507,554	479,459	452,552	427,202	403,246	380,633	359,263	339,140	320,122	302,170	285,225	269,231	254,133	239,822
		16 392 151																											

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
[illegible]					8.73%	8.83%	8.92%	9.01%	9.11%	9.20%	9.30%	9.40%	9.50%	9.60%	9.70%	9.80%	9.90%	10.01%	10.11%	10.22%	10.32%	10.43%	10.54%	10.65%	10.76%	10.88%	10.99%	11.10%	11.22%	11.34%	11.46%	11.57%
[illegible]	%	83.00%																													
[illegible]	%	8.83%																													
[illegible]	EUR	-447 329																													
[illegible]	an	13 ani																													

99

Anexa 2.4. –cash-flow Parking

Valoare investiție	22.914.977
Rata inflație	2.5%
Curs Eur	4.9

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Nr. Parcari	Nr.				223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
Nr. abonamente/an	Nr.	250%			223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
Pret abonament	E.P.				50	53	50	47	42	43	44	45	47	48	49	50	51	52	53	54	56	57	58	59	61	63	64	65	67	69	71	73	75	77	79	80	82	85	87	89	91	93
Nr bilete ore/zi/bilete pe ore	Nr				4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Pret ridicare	E.P.				0.50	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Venituri de abonamente an	EUR	30%			107,250	108,945	102,694	96,511	110,209	121,253	124,283	127,390	130,575	133,837	137,183	140,613	144,127	147,730	151,423	155,209	159,089	163,066	167,143	171,322	175,605	179,995	184,495	189,107	193,834	198,680	203,647	208,738	213,956	219,305	224,787	230,407	236,167	242,071	248,123	254,326	260,684
Venituri din bilete/an	EUR	70%			249,666	220,062	209,707	202,665	215,542	223,430	228,516	233,864	240,253	246,759	253,378	260,113	266,966	273,940	281,038	288,264	295,620	303,110	310,737	318,504	326,414	334,470	342,675	351,032	359,544	368,214	377,047	386,044	395,210	404,548	414,061	423,753	433,627	443,687	453,936	464,378	475,017
Total venituri	EUR	100%			356,916	329,007	312,401	299,176	325,751	344,683	352,799	361,254	370,828	380,596	390,561	400,726	411,093	421,670	432,461	443,473	454,709	466,176	477,880	489,826	502,019	514,465	527,170	540,139	553,378	566,894	580,694	594,782	609,166	623,853	638,848	654,160	669,794	685,758	702,059	718,704	735,701
Costuri																																								
Utilități primemateriale	EUR	2%			7,653	8,050	8,251	8,457	8,669	8,885	9,108	9,336	9,569	9,809	10,055	10,306	10,564	10,828	11,099	11,377	11,661	11,953	12,252	12,559	12,873	13,195	13,526	13,864	14,211	14,566	14,930	15,303	15,685	16,077	16,479	16,891	17,313	17,746	18,189	18,644	19,110
Mentenanță	EUR	5%			19,656	20,148	20,652	21,168	21,697	22,239	22,795	23,365	23,949	24,548	25,162	25,791	26,436	27,097	27,774	28,468	29,180	29,910	30,657	31,424	32,210	33,015	33,840	34,686	35,553	36,442	37,353	38,287	39,244	40,225	41,231	42,261	43,318	44,401	45,511	46,649	47,815
Utilități	EUR	10%			10,726	10,995	11,269	11,551	11,840	12,135	12,439	12,750	13,069	13,396	13,731	14,074	14,426	14,786	15,156	15,535	15,923	16,321	16,729	17,148	17,576	18,016	18,466	18,928	19,401	19,886	20,383	20,893	21,415	21,950	22,499	23,062	23,638	24,229	24,835	25,456	26,092
Salarii	EUR	11%			43,200	44,280	45,387	46,522	47,685	48,877	50,099	51,351	52,635	53,951	55,300	56,682	58,099	59,552	61,040	62,566	64,131	65,734	67,377	69,062	70,789	72,558	74,372	76,231	78,137	80,090	82,093	84,145	86,248	88,404	90,614	92,880	95,202	97,582	100,022	102,522	105,085
Asigurari	EUR	0.15%			535	548	562	576	590	605	620	636	652	668	685	702	720	738	756	775	795	815	835	856	877	899	922	945	969	993	1,018	1,043	1,069	1,096	1,123	1,151	1,180	1,209	1,239	1,270	1,302
Impozite	EUR	1%			3,569	3,290	3,124	2,992	3,258	3,447	3,528	3,613	3,708	3,806	3,906	4,007	4,111	4,217	4,325	4,435	4,547	4,662	4,779	4,898	5,020	5,145	5,272	5,401	5,534	5,669	5,807	5,948	6,092	6,239	6,388	6,542	6,698	6,858	7,021	7,187	7,357
Servicii executate de terti	EUR				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Total cheltuieli operationale	EUR	46%			102,332	105,169	107,215	109,376	105,527	107,806	109,104	110,693	114,909	117,391	119,931	122,630	125,553	128,470	131,350	134,454	137,248	140,273	143,573	146,954	150,455	154,009	157,713	161,476	165,327	169,242	173,228	177,279	181,453	185,741	190,142	194,658	199,298	204,060	208,948	213,963	219,111
Profit operational net (EBIT)	EUR	54%			254,584	223,838	205,186	189,800	220,224	236,877	243,695	250,561	255,919	263,205	270,630	278,096	285,540	293,200	301,111	309,019	317,461	325,903	334,307	342,872	351,564	360,356	369,457	378,663	388,207	397,848	407,865	417,864	428,015	438,312	448,756	459,348	470,088	480,976	492,012	503,197	514,532
Rezultat	EUR	46%			254,584	223,838	205,186	189,800	220,224	236,877	243,695	250,561	255,919	263,205	270,630	278,096	285,540	293,200	301,111	309,019	317,461	325,903	334,307	342,872	351,564	360,356	369,457	378,663	388,207	397,848	407,865	417,864	428,015	438,312	448,756	459,348	470,088	480,976	492,012	503,197	514,532
Amortizare	EUR				534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916	534,916
Impozit pe profit	EUR	16%			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NOI	EUR	102%			813,417	758,754	740,102	724,716	755,140	771,793	778,611	785,477	790,835	798,121	805,546	813,012	820,456	828,116	836,027	843,935	852,377	860,819	869,223	877,788	886,480	895,272	904,373	913,579	923,123	932,764	942,781	952,780	962,931	973,228	983,672	994,264	1,005,004	1,015,892	1,026,928	1,038,113	1,049,448
CAPEX	EUR	3%	11,349,488	11,349,488				12,281	12,703	13,018	13,341	13,677	14,019	14,370	14,729	15,097	15,475	15,861	16,258	16,664	17,081	17,508	17,945	18,394	18,854	19,325	19,809	20,304	20,812	21,332	21,865	22,412	22,972	23,546	24,135	24,738	25,357	25,991	26,641	27,307	27,989	28,689
Net cash flow	EUR		-11,349,488	-11,349,488	813,417	758,754	740,102	712,435	742,437	758,775	765,270	771,800	776,816	783,751	790,817	797,915	804,981	812,255	819,769	827,271	835,296	843,311	851,278	859,394	867,626	875,947	884,314	892,960	901,969	910,968	920,066	929,256	938,540	947,918	957,390	966,954	976,611	986,360	996,201	1,006,124	1,016,139
Cradita contractata (contributia unuia equity- restul diferit an	EUR		7,565,992	14,731,845	14,731,845	13,731,655	12,709,265	11,709,658	10,709,658	9,667,395	8,627,107	7,643,317	6,665,527	5,634,734	4,603,940	3,573,150	2,542,360	1,541,570	990,780	0																			
Costuri finantare (DSRA)	EUR	0.8%	230,674	682,633	882,711	853,237	824,648	795,282	670,745	617,207	559,650	500,200	440,265	382,558	323,661	264,613	205,669	147,110	88,271	29,424																			
Profit net					-446,631	-804,470	-865,006	-808,111	-821,190	-534,287	-376,347	-219,196	-164,616	-43,654	-14,443	63,001	133,186	132,035	243,370	222,209	348,631	340,661	382,868	430,762	466,737	428,023	469,015	453,422	496,732	468,312	494,211	508,438	521,012	538,888	553,023	568,372	584,317	601,719	618,076	636,003	653,426
Marja Profit net						-244%	-264%	-247%	-251%	-163%	-115%	-67%	-50%	-13%	-4%	19%	40%	40%	74%	68%	107%	104%	117%	132%	143%	131%	144%	140%	153%	144%	152%	165%	170%	174%	179%	184%	189%	194%	200%	206%
Rata de actualizare	%		7%																																				
Perioada de actualizare	an		0	1	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0	19.0	20.0	21.0	22.0	23.0	24.0	25.0	26.0	27.0	28.0	29.0	30.0	31.0	32.0	33.0	34.0	35.0	36.0	37.0	38.0
Rata de actualizare		1.000	0.935	0.873	0.816	0.763	0.713	0.666	0.623	0.582	0.544	0.508	0.475	0.444	0.415	0.388	0.362	0.339	0.317	0.296	0.277	0.258	0.242	0.226	0.211	0.197	0.184	0.172	0.161	0.150	0.141	0.131	0.123	0.115	0.107	0.100	0.094	0.087	0.082	0.076
Cash flow actualizat	EUR	0%	-11,349,488	-11,349,488	759,935	662,621	588,924	525,218	462,716	441,616	416,722	392,741	369,273	347,979	327,988	309,153	291,332	274,911	259,442	244,954	231,296	217,988	205,911	194,000	182,455	171,744	161,844	152,555	143,966	135,911	128,284	120,988	114,124	107,660	101,566	95,815	90,381	85,242	80,377	75,767	71,394
Suma cash flow-uri actualizate Parking	EUR				4,112,478																																		

Analiza			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
WACC	%	7.92%			1.00%	1.11%	1.11%	1.11%	1.23%	1.23%	1.31%	1.31%	1.31%	1.41%	1.41%	1.51%	1.51%	1.61%	1.61%	1.71%	1.71%	1.81%	1.81%	1.91%	1.91%	2.01%	2.01%	2.11%	2.11%	2.21%	2.21%	2.31%	2.31%	2.41%	2.51%	2.61%	2.71%	2.81%	2.91%	2.91%	3.01%	3.11%
NPV	%	-1.67%																																						
NPV	EUR	-11,553,191																																						
Termen de recuperare	an	>40																																						

Anexa 2.5- Cash flow Hotel & Parking

Valoarea investitiei	141.114.477 €
Rata inflatiei	2,5%
Curs EUR	4,9

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Venituri hotel	EUR			3,775,353	4,599,484	5,068,778	5,156,587	5,323,362	5,450,751	5,591,265	5,730,153	5,872,429	6,018,191	6,167,561	6,321,529	6,479,184	6,639,648	6,804,026	6,973,733	7,147,103	7,324,563	7,507,197	7,694,356	7,886,215	8,082,870	8,284,442	8,491,053	8,702,830	8,919,901	9,142,399	9,370,459	9,604,220	9,843,826	10,089,415	10,341,150	10,598,178	10,860,633	11,128,649	11,402,364	11,682,923	11,969,446
Venituri parking	EUR			543,184	554,048	573,304	584,950	602,484	617,547	633,486	649,324	665,457	682,093	699,146	716,640	734,556	752,920	771,743	791,037	810,813	831,084	851,860	873,157	894,986	917,360	940,294	963,801	987,896	1,012,594	1,037,909	1,063,856	1,090,453	1,117,714	1,145,657	1,174,298	1,203,655	1,233,747	1,264,591	1,296,206	1,328,611	1,361,826
Total venituri operationale	EUR			4,318,537	5,153,532	5,642,082	5,741,537	5,925,846	6,067,298	6,224,750	6,379,477	6,537,886	6,700,285	6,866,707	7,038,169	7,213,740	7,392,568	7,575,769	7,764,770	7,957,916	8,155,647	8,359,057	8,567,513	8,781,201	9,000,182	9,225,502	9,455,347	9,691,797	9,934,000	10,183,108	10,438,315	10,699,832	10,967,829	11,242,464	11,523,908	11,812,332	12,108,911	12,413,823	12,727,232	13,049,317	13,381,435
Costuri hotel	EUR	35%		2,110,992	2,404,723	2,619,808	2,666,304	2,739,344	2,809,008	2,889,109	2,962,949	3,036,662	3,112,233	3,189,918	3,269,926	3,351,135	3,434,700	3,520,013	3,608,008	3,698,455	3,790,919	3,885,443	3,982,456	4,081,837	4,183,894	4,288,269	4,395,337	4,505,111	4,617,869	4,732,916	4,851,312	4,972,206	5,096,636	5,223,717	5,354,560	5,487,365	5,624,972	5,765,647	5,910,673	6,059,203	6,211,377
Costuri parking	EUR			90,404	89,928	91,873	93,978	96,459	98,882	87,258	83,859	78,187	77,661	77,302	76,193	76,402	76,952	78,764	81,958	80,205	85,128	82,816	84,814	86,934	89,108	91,336	93,619	95,959	98,358	100,817	103,338	105,921	108,569	111,283	114,065	116,917	119,840	122,836	125,907	129,055	132,281
Alte costuri	EUR			418,420	448,662	486,976	492,809	497,867	492,455	487,874	484,438	484,184	501,860	510,963	517,875	532,359	533,802	546,485	561,174	558,102	557,223	565,812	571,883	578,641	587,491	595,518	604,780	612,218	620,100	628,701	638,084	648,215	657,770	667,591	677,829	687,908	698,605	708,105	720,106	730,715	743,417
Asigurari	EUR	0,15%		41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658	41,658
Impozite pe imobil	EUR	1%		222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566	222,566
Rezerva	EUR	4%	0	108,135	108,803	107,751	107,784	107,343	214,219	223,659	223,205	234,809	244,215	253,178	252,950	259,135	265,571	272,181	278,969	286,942	292,919	300,207	307,810	315,737	323,994	332,589	341,527	350,818	360,470	370,492	380,893	391,681	402,866	414,457	426,464	438,896	451,763	465,076	478,845	493,082	507,799
Total cheltuieli operationale				2,984,756	3,316,339	3,610,307	3,710,511	4,203,869	3,318,165	3,465,321	3,921,438	3,809,722	3,804,256	3,774,856	3,881,330	3,950,802	4,042,467	4,156,492	4,270,302	4,410,301	4,434,910	4,514,791	4,641,330	4,752,410	4,864,233	4,980,956	5,098,165	5,219,668	5,343,065	5,469,521	5,598,166	5,729,868	5,865,263	6,004,063	6,147,513	6,294,618	6,444,955	6,599,668	6,757,903	6,919,819	7,084,569
Profit operational brut				1,333,781	2,737,193	2,031,775	2,030,026	1,722,977	2,749,133	2,759,429	2,458,039	2,727,964	2,896,029	3,091,851	3,156,839	3,263,938	3,350,101	3,419,277	3,494,468	3,547,615	3,720,737	3,844,266	3,926,183	4,029,803	4,116,948	4,208,226	4,297,182	4,372,129	4,474,052	4,568,587	4,665,146	4,765,964	4,838,566	4,938,401	5,041,951	5,144,846	5,248,956	5,344,159	5,451,455	5,554,328	5,664,113	5,779,747
Alte venituri	EUR			111,882	137,071	152,065	156,818	158,707	162,973	167,317	171,904	176,774	181,942	186,809	191,837	196,541	199,183	204,436	209,797	214,465	219,748	225,316	230,819	236,542	242,456	248,484	254,969	261,809	267,937	274,167	280,536	287,333	295,165	302,517	310,053	317,778	325,695	333,811	342,129	350,655	359,394
Rezerve for FF&E (% din total venituri)	EUR	3,0%		111,882	137,071	152,065	156,818	158,707	162,973	167,317	171,904	176,774	181,942	186,809	191,837	196,541	199,183	204,436	209,797	214,465	219,748	225,316	230,819	236,542	242,456	248,484	254,969	261,809	267,937	274,167	280,536	287,333	295,165	302,517	310,053	317,778	325,695	333,811	342,129	350,655	359,394
Amortizare	EUR			978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561	978,561
Impozit pe profit	EUR			133,438	192,259	242,426	250,364	264,078	276,159	287,940	303,056	312,465	325,163	334,168	336,291	345,206	354,204	359,451	402,268	422,455	438,940	454,811	471,023	487,253	504,464	522,253	540,219	558,725	577,550	596,929	616,748	637,054	657,888	678,293	700,101	722,537	745,529	770,003	794,226	818,965	845,158
NOI	EUR	43,3%		4,319,322	5,015,825	5,813,205	6,035,225	6,148,240	6,672,264	6,695,603	6,554,677	7,028,858	7,154,861	7,351,616	7,455,704	7,670,819	7,765,856	8,101,553	8,222,568	8,334,836	8,577,859	8,719,507	8,870,615	9,031,612	9,197,837	9,369,448	9,546,618	9,729,547	9,918,440	10,113,512	10,314,991	10,523,111	10,738,116	10,960,263	11,189,811	11,427,026	11,672,184	11,925,564	12,187,450	12,458,127	12,737,882	13,026,999
CAPEX deposit acquisto costuri CAPEX	EUR	5%	16,972,747	16,972,747				155,838	159,707	163,973	167,317	171,904	176,774	181,942	186,809	191,837	194,361	199,183	204,436	209,797	214,465	219,748	225,316	230,819	236,542	242,456	248,484	254,969	261,809	267,937	274,167	280,536	287,333	295,165	302,517	310,053	317,778	325,695	333,811	342,129	350,655	359,394
Net cash flow	EUR		-16,972,747	-12,653,425	-8,777,525	-2,939,935	2,163,327	1,824,231	2,670,603	2,554,678	2,214,831	2,747,181	2,441,985	2,554,931	2,722,058	2,856,981	2,870,419	3,057,935	3,142,468	3,249,956	3,527,849	3,645,276	3,781,547	3,947,018	4,112,966	4,284,440	4,461,678	4,644,931	4,834,482	5,030,633	5,233,705	5,444,016	5,661,892	5,887,742	6,121,918	6,364,847	6,616,973	6,878,772	7,150,722	7,433,298	7,727,009	8,032,405
Costuri contractuale (consultanta asistenta tehnica+ audit financiar)	EUR		12,770,528	-56,497,667	-56,497,667	-32,709,263	-22,601,140	-20,370,665	-18,455,641	-16,874,668	-15,520,230	-13,582,430	-11,681,659	-10,106,923	-8,684,018	-6,786,265	-5,932,011	-3,976,008	-1,937,604	0																					
Costuri financiare (DSRA)	EUR	6,0%	382,604	-382,604	-1,530,419	-1,477,869	-1,359,221	-1,227,163	-1,071,445	-1,013,615	-932,749	-856,800	-784,012	-692,140	-592,875	-488,407	-356,520	-254,671	-152,802	-50,934																				
Profit net				-84,589	318,955	728,804	883,623	1,107,548	1,555,965	1,555,760	1,519,963	1,878,503	1,843,837	2,060,934	2,139,938	2,345,541	2,519,928	2,680,922	2,861,195	2,995,224	3,164,180	3,312,864	3,221,466	3,390,102	3,387,078	3,553,438	3,561,496	3,644,704	3,810,108	3,814,618	3,810,099	4,018,231	4,012,938	4,024,262	4,019,269	4,027,837	4,028,938	4,027,269	4,029,466	5,010,159
Marja Profit net		25%		-2%	6%	13%	15%	19%	26%	25%	24%	29%	28%	29%	30%	32%	34%	35%	37%	38%	39%	39%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%

Discounted Cash Flow																																								
Rata de actualizare	%	8%																																						
Perioada de actualizare	an	0	1	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0	26,0	27,0	28,0	29,0	30,0	31,0	32,0	33,0	34,0	35,0	36,0	37,0	38,0	39,0	40,0
Rata de actualizare		0,926	0,857	0,794	0,735	0,681	0,630	0,583	0,540	0,500	0,463	0,429	0,397	0,368	0,340	0,315	0,292	0,270	0,250	0,232	0,215	0,199	0,184	0,170	0,158	0,146	0,135	0,125	0,116	0,107	0,099	0,092	0,085	0,079	0,073	0,068	0,063	0,058	0,054	0,050
Cash flow actualizat anual	EUR	-16.510.743	-10.833.679	-6.972.413	-2.160.935	1.473.780	1.149.992	1.557.351	1.380.334	1.277.255	1.021.435	1.178.552	969.194	1.001.759	925.265	901.152	837.931	826.252	770.153	819.158	759.539	725.411	695.234	699.772	677.504	649.210	627.314	604.613	584.517	560.377	538.753	520.151	502.453	484.116	467.136	451.513	434.247	419.337	404.784	390.587
Suma cash flow anual actualizat total	EUR		10.510.743																																					

Anuitate			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Yield	%	8,0%			4,0%	5,1%	5,7%	5,9%	6,0%	6,2%	6,4%	6,5%	6,7%	6,9%	7,0%	7,2%	7,4%	7,5%	7,8%	8,0%	8,2%	8,4%	8,6%	8,7%	8,9%	9,1%	9,3%	9,5%	9,7%	9,8%	10,0%	10,2%	10,4%	10,6%	10,8%	11,0%	11,1%	11,3%	11,5%	11,6%	11,8%	12,0%
RIP	%	8%																																							
VAN	EUR																																								
Termen de recuperare	an	17 ani																																							

Anexa 2.6- Cash-flow Cladire birouri & parking

Valoare investitie	24,160,057
Rata inflatie	3%
Indice anual inflatie - EURO CPI	1%
Curs Eur	4.6

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Venituri chirii Office	EUR	6%		1,566,528	1,571,810	1,587,207	1,603,402	1,619,435	1,635,310	1,651,037	1,666,617	1,682,052	1,697,344	1,712,495	1,727,504	1,742,370	1,757,092	1,771,669	1,786,098	1,800,378	1,814,508	1,828,485	1,842,309	1,855,978	1,869,490	1,882,844	1,896,038	1,909,071	1,921,941	1,934,647	1,947,188	1,959,562	1,971,769	1,983,807	1,995,676	2,007,375	2,018,903	2,030,260	2,041,445	2,052,457	2,063,296	2,073,962
Venituri Parking	EUR			518,565	568,958	580,338	591,800	603,345	614,972	626,682	638,476	650,353	662,314	674,359	686,488	698,701	710,998	723,379	735,844	748,393	761,026	773,743	786,544	799,429	812,397	825,449	838,585	851,804	865,107	878,493	891,962	905,515	919,151	932,870	946,673	960,559	974,528	988,580	1,002,715	1,016,933	1,031,233	1,045,616
Total venituri operationale	EUR			2,085,093	2,140,767	2,167,544	2,195,202	2,223,780	2,253,282	2,283,719	2,315,093	2,347,405	2,380,658	2,414,854	2,449,992	2,486,071	2,523,090	2,561,048	2,599,942	2,639,771	2,680,534	2,722,228	2,764,853	2,808,407	2,852,890	2,898,301	2,944,639	2,991,904	3,040,094	3,089,208	3,139,245	3,190,204	3,242,084	3,294,883	3,348,599	3,403,232	3,458,781	3,515,245	3,572,623	3,630,913	3,690,115	3,750,228
Alte costuri -non-exportabile Office	EUR	2%		31,331	31,436	31,751	32,058	32,369	32,713	33,040	33,371	33,704	34,041	34,381	34,725	35,073	35,423	35,778	36,135	36,497	36,862	37,230	37,603	37,979	38,358	38,742	39,129	39,521	39,916	40,315	40,718	41,125	41,537	41,952	42,371	42,795	43,223	43,655	44,092	44,533	44,978
Costuri parking	EUR			154,264	156,229	158,203	160,208	162,474	164,993	166,815	169,056	171,430	173,826	176,278	178,784	181,372	184,014	186,723	189,499	192,345	195,262	198,251	201,317	204,458	207,678	210,978	214,361	217,828	221,382	225,025	228,759	232,586	236,508	240,530	244,652	248,877	253,207	257,645	262,195	266,863	271,650
Total costuri operationale	EUR	12%		185,595	187,666	189,954	192,266	194,843	197,706	199,855	202,426	204,834	207,867	210,657	213,509	216,444	219,438	222,501	225,635	228,842	232,124	235,482	238,919	242,437	246,036	249,720	253,490	257,349	261,298	265,340	269,477	273,712	278,045	282,482	287,024	291,672	296,430	301,301	306,287	311,396	316,628
Profit operational net (EBIT)	EUR	12.1%		1,937,417	1,934,112	1,951,259	1,970,937	2,016,879	2,043,369	2,077,434	2,103,836	2,133,755	2,164,260	2,195,238	2,226,743	2,258,777	2,291,329	2,324,560	2,358,307	2,392,695	2,427,374	2,462,867	2,498,966	2,535,633	2,573,053	2,611,077	2,649,771	2,689,165	2,729,259	2,770,003	2,811,513	2,853,765	2,896,774	2,940,556	2,985,105	3,030,510	3,076,815	3,123,713	3,171,641	3,220,416	3,270,087
Pret teren	EUR	4%	0	0	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000
Amortizare	EUR			1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655	1,031,655
Impozit pe profit	EUR	16%		298,834	297,370	254,083	264,853	273,894	282,966	292,561	301,699	311,277	321,075	330,958	341,019	351,271	361,699	372,302	383,068	394,001	405,222	416,577	428,125	439,881	451,839	464,007	476,389	488,988	501,813	514,865	528,147	541,667	555,430	569,440	583,700	598,223	613,007	628,053	643,368	658,956	674,820
NOI	EUR	58.8%		1,518,577	1,566,723	1,575,189	1,593,606	1,610,076	1,627,410	1,643,013	1,672,413	1,691,919	1,717,174	1,734,238	1,753,743	1,777,566	1,753,613	1,822,177	1,843,119	1,858,134	1,878,152	1,893,633	1,913,753	1,940,627	1,966,926	1,991,813	2,017,616	2,041,928	2,070,617	2,097,607	2,125,943	2,153,677	2,182,060	2,211,126	2,240,916	2,271,470	2,302,830	2,335,035	2,368,126	2,402,141	2,437,120	2,473,103
CAPEX	EUR	3.0%	19,930,043	19,930,043	0	0	64,507	66,495	68,551	67,201	69,227	69,169	70,163	71,164	72,177	73,203	74,257	75,324	76,400	77,505	78,640	79,785	80,960	82,155	83,344	84,573	85,826	87,093	88,395	89,710	91,060	92,430	93,824	95,245	96,691	98,164	99,665	101,194	102,751	104,338	105,954	107,601
Net cash flow	EUR		-19,930,043	-18,411,466	1,518,577	1,566,723	1,510,682	1,543,581	1,559,185	1,576,212	1,603,186	1,622,750	1,647,011	1,663,074	1,681,566	1,704,363	1,679,356	1,746,853	1,766,719	1,780,629	1,799,512	1,813,848	1,833,793	1,858,471	1,883,582	1,907,473	1,931,042	1,955,103	1,982,791	2,009,212	2,036,282	2,063,017	2,090,466	2,118,696	2,147,646	2,177,139	2,207,144	2,237,461	2,267,976	2,298,369	2,328,765	2,358,149
Credite comercializate (cumulate cu cele din ani)	EUR		12,720,500	25,447,000	25,447,000	23,769,233	22,074,419	20,372,665	18,673,041	16,978,038	15,290,274	13,592,630	11,884,626	10,180,823	8,489,019	6,791,215	5,092,411	3,396,608	1,697,804	0																					
Costuri financiare (IRS-ire)	EUR	6.0%	202,006	1,446,018	1,526,022	1,427,059	1,325,221	1,223,560	1,121,465	1,019,016	917,748	815,650	713,912	611,138	509,275	407,337	305,324	203,235	101,068																					
Profit net	EUR			-1,020,501	-541,411	-356,825	-178,809	-866,075	-335,962	-114,921	-293,870	-172,716	-31,128	70,192	192,601	316,666	438,613	561,550	686,814	758,739	788,312	834,275	822,826	824,444	875,565	900,181	925,229	950,707	976,636	1,003,024	1,029,882	1,057,218	1,085,044	1,113,369	1,142,204	1,171,559	1,201,446	1,231,876	1,262,861	1,294,412	1,326,541
Marja	%	7%		-4.6%	-4.5%	-4.2%	-3.6%	-3.8%	-3.1%	-1.8%	-3.3%	-3.7%	-2.2%	1%	4%	6%	8.2%	10%	12%	13%	13%	14%	13%	13%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%

Discounted Cash Flow																																								
Rata de actualizare	%	7.03%																																						
Perioada de actualizare	an	0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00
Rata de actualizare		1.00	0.93	0.87	0.82	0.76	0.71	0.67	0.62	0.58	0.54	0.51	0.48	0.44	0.41	0.39	0.36	0.34	0.32	0.30	0.28	0.26	0.24	0.23	0.21	0.20	0.18	0.17	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12	0.11	0.11	0.10	0.09	0.09	0.08	0.07	0.07
Cash-flow anual actualizat	EUR	0.0	-18,530,043	-1,419,353	1,358,758	1,362,488	1,284,807	1,283,836	1,214,870	921,614	871,992	824,743	788,156	748,022	708,183	669,253	624,949	584,189	545,754	508,974	474,234	441,855	411,668	382,709	355,933	331,158	307,844	286,124	265,863	247,033	229,551	213,350	198,367	184,537	171,803	160,107	149,397	139,623	130,738	122,699
Suma cash flow-uri anuale actualizat Office	EUR			21,530,565																																				

Analiza		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
YoM	%	4.35%		3.93%	3.97%	4.02%	4.07%	4.12%	4.17%	4.22%	4.27%	4.32%	4.37%	4.41%	4.46%	4.51%	4.56%	4.60%	4.65%	4.70%	4.75%	4.80%	4.84%	4.89%	4.93%	4.98%	5.02%	5.06%	5.10%	5.15%	5.20%	5.24%	5.28%	5.33%	5.37%	5.41%	5.45%	5.49%	5.53%	5.57%	5.61%
IRR	%	9.02%																																							
VAN	EUR																																							
Termen de recuperare	an	23 ani																																							

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Nr. 546639/15.11.2018

RAPORT

al Colectivului de coordonare şi supervizare pentru pregătirea şi atribuirea contractului de concesiune *a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106*

În conformitate cu prevederile art. 17 si următoarele din H.G. nr. 867/16 noiembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări şi concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări şi concesiunile de servicii.

Prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 976 din 28 noiembrie 2017 s-a aprobat Studiul de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, pentru optiunea 1 care prevedea un termen de concesiune de 25 de ani.

Obiect: propunerea de revizuire a studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, Bdul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin H.C.L. Cluj-Napoca nr. 976 din 28 noiembrie 2017.

În data de 02.11.2018 s-a întrunit *comisia de coordonare şi supervizare în vederea realizării demersurilor necesare atribuirii contractului de concesiune a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106,* şi a reprezentanţilor prestatorului de servicii S.C.E.P.M.C.CONSULTING S.R.L. Cluj-Napoca, în scopul discutării şi recepţionării documentaţiei tehnice.

Raportat la :

- Asigurarea unei atractivităţi cât mai mari pentru potenţialii ofertanţi, astfel încât să se creeze premisele unei proceduri de atribuire a concesiunii cât mai competitive;

- Evoluţia din ultimul an a pieţei imobiliare (creşterea valorii terenurilor) a dus la necesitatea recalculării redevenţei minime pe care concesionarul urmează să o plătească Municipiului Cluj-Napoca;

- De asemenea, creşterea potenţială a ofertei hoteliere/de birouri pe segmentul similar în Cluj Napoca a fost actualizată, în zona centrală a Clujului fiind noi structuri hoteliere în pregătire. Aceasta a dus la previziuni financiare mai prudente pentru veniturile estimate ale potenţialilor

concesionari;

- Previziuni mai prudente (mai mici) pentru concesionar, combinate cu cheltuieli mai mari (redevenţă mai mare) conduc la o perioadă mai mare pentru amortizarea investiţiei şi atingerea unor indicatori economici atractivi;

- Faptul că, după 20-25 de ani de funcţionare, imobilele cu destinaţia prevăzută în studiu necesită lucrări ample de reparaţii şi reamenejare. Astfel, a trebuit luată în calcul o perioadă rezonabilă pentru recuperarea cheltuielilor de reinvestiţie;

prestatorul, S.C. E.P.M.C.CONSULTING S.R.L., a propus revizuirea Studiului de oportunitate in ceea ce priveste durata concesiunii pentru optiunea 1, aprobata prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, stabilind o perioadă de 40 de ani.

Ca urmare a celor prezentate,

PROPUNEM

Promovarea unui proiect de hotărâre privind revizuirea studiului de fundamentare a deciziei de concesionare a lucrărilor pentru realizarea şi exploatarea unor imobile cu funcţiuni complexe pe terenul aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989 nr. 106, aprobat prin Hotărârea nr. 976 din 28 noiembrie 2017, sub aspectul termenului concesiunii, respectiv 40 de ani.

Preşedinte : DAN ŞTEFAN TARCEA .....
Membri: IULIA ARDEUŞ .....
CORINA CIUBAN .....
VIRGIL PORUŢIU .....
LIANA HENŢ .....
LUCIA LUPEA .....
IOAN BOGDAN .....
VOICHIŢA COSMA .....
NICOLETA SORINA GHERMAN .....

104