

**1.1. Principali indicatori tehnico-economici aferenți investiției:**

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj (C+M), în conformitate cu devizul general;

Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: flux cumulat, valoare actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu a fost realizată ținând cont de elementele principale:

- Valoarea totală a investiției este de 4.287.072,74 lei (valoare inclusiv TVA)
- Construcții-montaj (C+M): 2.802.694,63 lei (valoare inclusiv TVA)

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

**Indicatori Fizici:**

- Durata estimată de execuție a lucrărilor – 24 de luni
- Durata estimată a investiției (cu etapa obținere a DTAC) – 30 luni
- Indicatori Urbanistici:
- Suprafață existentă (amprentă la sol și desfășurată): 91,83 mp
- Suprafață amprentă la sol TOTAL: 446,85 mp din care 91,83 mp suprafață reabilitată și 355,02 mp suprafață construită nouă
- Suprafață construită desfășurată TOTAL: 559,52 mp din care 91,83 mp suprafață reabilitată și 466,28 mp suprafață construită nouă
- P.O.T. propus = 38,32%
- (conf. CU - POT max. = 40%)
- C.U.T. propus = 0,48
- (conf. CU - CUT max. = 1)
- Suprafețe spații verzi: 332 mp
- Suprafețe alei pietonale + carosabil: 389 mp

**Arii utile Centru de zi – Corp C1 + Extindere**

| Denumire | Număr încăpere | Arie (mp) |
|----------|----------------|-----------|
|----------|----------------|-----------|

| Denumire                            | Număr încăpere | Arie (mp) |
|-------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>Parter</b>                       |                |           |
| Hol                                 | E.1            | 4,7       |
| Cabinet medical                     | E.2            | 15,8      |
| Izolator                            | E.3            | 11,3      |
| Grup Sanitar                        | E.4            | 4,7       |
| Frizerie                            | E.5            | 15,2      |
| Vestiar                             | E.6            | 15,1      |
| Grup sanitar                        | E.7            | 6         |
| Recepție                            | P.1            | 25,6      |
| Chicinetă                           | P.2            | 10,4      |
| Sală Multifuncțională               | P.3            | 84,9      |
| Birou Consiliere                    | P.4            | 6,7       |
| Hol                                 | P.5            | 38,6      |
| Grup sanitar B                      | P.6            | 11,8      |
| Grup sanitar F                      | P.7            | 11,9      |
| Depozitare                          | P.8            | 3,3       |
| Casa scării                         | P.9            | 7,8       |
| Lift                                | P.10           | 3,1       |
| Sp. Tehnic                          | P.11           | 9,6       |
| Cabinet psihologie                  | P.12           | 16,6      |
| Cabinet fizioterapie                | P.13           | 12,3      |
| Vestiar kinetoterapie               | P.14           | 4,4       |
| Cabinet kinetoterapie               | P.15           | 43,6      |
| <b>Arie utilă parter = 363,3 mp</b> |                |           |
| <b>Etaj</b>                         |                |           |
| Hol                                 | P.1            | 21,91     |
| Birou Conducere                     | P.2            | 10,51     |
| Depozitare                          | P.3            | 9,22      |
| G.S.                                | P.4            | 8,71      |
| Birou                               | P.5            | 22,34     |
| <b>Arie utilă etaj = 72,6 mp</b>    |                |           |
| <b>Arie utilă TOTAL = 435,9 mp</b>  |                |           |

| Arii totale pe obiectul de investiție "Reabilitare/modernizare construcție existentă și extindere construcție cu destinația Centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice" din strada str. Lorena, nr. 33 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Suprafața utilă totală                                                                                                                                                                                                        | 435,9 mp  |
| Suprafața construită desfășurată totală                                                                                                                                                                                       | 559,52 mp |

c) indicatori financiari, socio-economici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: flux cumulat, valoare actuală netă, rata internă de rentabilitate și raportul cost-beneficiu a fost realizată ținând cont de elementele principale:

- Valoarea totală a investiției este de 4.287.072,74 lei (valoare inclusiv TVA)
- Valoarea totală a investiției este de 3.606.571,00 (valoare fără TVA)
- Construcții-montaj (C+M): 2.802.694,63 lei (valoare inclusiv TVA)
- Construcții-montaj (C+M): 2,355,205.58 lei (valoare fără TVA)

Indicatori Fizici:

- Durata estimată de execuție a lucrărilor – 24 de luni
- Durata estimată a investiției (cu etapa obținere a DTAC) – 30 luni

Ținta imediată a obiectivului de investiții o reprezintă extinderea corpului de clădire existent (Corp C1) cu un nou corp de clădire conectat structural și funcțional. Aceste două corpuri de clădiri fiind conectate structural și funcțional între ele.

În demersul de proiectare a investiției s-a urmărit alegerea unui sistem constructiv eficient, iar soluțiile tehnice de asigurare a utilităților tehnico-edilitare s-au modelat pornindu-se de la raționamentul legat de funcționalitatea spațiilor interioare, organizate în concordanță cu exigențele de funcționare, precum și de la criteriul costurilor minime în exploatare.

În ceea ce privește dotarea obiectivului, s-a mizat pe achiziționarea unor echipamente și dotări noi care să permită funcționarea Centrului de zi la cele mai înalte standarde.

Propunerile tehnice formulate în cadrul Documentației pentru Autorizarea Lucrărilor de intervenție au fost detaliate, astfel încât listele de cantități și devizul general să poată să fie cât mai apropiate de costurile reale ale investiției.

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

- Durata estimată de execuție a lucrărilor – 24 de luni
- Durata estimată a investiției (cu etapa obținere a DTAC) – 30 luni

*Teodor Nicol*  


*Paul Andrei*  
