

**CENTRUL INTEGRAT DE TRANSPLANT CLUJ-NAPOCA  
JUSTIFICAREA VALORII DE INVESTIȚIE**

## CUPRINS

<b>1. Justificare valoare de investiție Centrul Integrat de Transplant.....</b>	<b>3</b>
1.1. Estimare valoare totală de investiție clădire .....	3
1.2. Estimare cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului .....	6
<b>2. Justificare valoare de investiție Amenajare Ansamblu Clinici Universitare .....</b>	<b>7</b>
2.1. Estimare valoare totală de investiție Amenajare Ansamblu Clinici Universitare.....	7
2.2. Estimare cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului pentru amenajarea Ansamblului Clinicilor Universitare .....	10
<b>3. Sinteză costuri.....</b>	<b>11</b>
3.1. Valoare totală de investiție estimată .....	11
3.2. Cheltuieli estimate pentru proiectare și asistență tehnică .....	12

## LISTA DE FIGURI

<b>Tabel 1</b> Estimare valoare totală de investiție - Centru Integrat de Transplant.....	<b>5</b>
<b>Tabel 2</b> Estimare cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului - Centru Integrat de Transplant .....	6
<b>Tabel 3</b> Estimare valoare totală de investiție – Amenajare Ansamblu Clinici Universitare .....	9
<b>Tabel 4</b> Estimare cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului - Amenajare Ansamblu Clinici Universitare.....	10
<b>Tabel 5</b> Valoare totală de investiție estimată .....	11
<b>Tabel 6</b> Estimare - cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică.....	12

## 1. JUSTIFICARE VALOARE DE INVESTIȚIE CENTRUL INTEGRAT DE TRANSPLANT

Estimarea valorii totale de investiție s-a făcut pornind de la indicatorii de cost adoptați în cadrul studiului de fezabilitate realizat de către Ministerul Sănătății pentru Spitalului Regional de Urgență Cluj, prin raportarea acestora la o valoare medie / mp construit. Calculul s-a făcut prin rotunjirea în sus a suprafeței construite desfășurate estimate, de la 26.570 mp la **27.000 mp**. Tabelul de mai jos detaliază acest demers pentru principalele capitole. Valorile exprimate sunt în euro, fără TVA.

### 1.1. ESTIMARE VALOARE TOTALĂ DE INVESTIȚIE CLĂDIRE <sup>1</sup>

Capitol	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)
<b>CAP. 1</b>	<b>Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>	<b>15</b>	<b>405.500</b>
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	3,00	81.000
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	8,00	216.000
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	4,00	108.000
<b>CAP. 2:</b>	<b>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului</b>	<b>50,00</b>	<b>1.350.000</b>
	(alimentare cu apa, canalizare, alimentare gaze naturale, agent termic, energie electrica, drumuri de acces, telecomunicații, alte utilități)		
<b>CAP. 3:</b>	<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>	<b>159,00</b>	<b>4.293.000</b>
3.1	Studii (studii de teren, raport privind impactul asupra mediului, alte studii specifice)	1,50	40.500
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	1,50	40.500
3.3	Expertizare tehnică	2,00	54.000
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	4,00	108.000
3.5	Proiectare (anteproiect, studiu de fezabilitate/documentație de avizare a	80,00	2.160.000

<sup>1</sup> Include și cheltuielile pentru proiectare și asistență tehnică.



<b>Capitol</b>	<b>Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli</b>	<b>Preț estimat (euro / mpc)</b>	<b>Total (euro, fără TVA)</b>
	lucrărilor de intervenții și deviz general, documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor, verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, proiect tehnic și detalii de execuție)		
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție <b>Se va realiza de către beneficiar.</b>	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00
3.8	Asistența tehnică din care:	70,00	1.890.000
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	20,00	540.000
3.8.2	Dirigenție de șantier <b>(costuri suportate de către beneficiar)</b>	50,00	1.350.000
<b>CAP. 4:</b>	<b>Cheltuieli pentru investiția de bază</b>	<b>2.220,00</b>	<b>59.940.000</b>
4.1	Construcții și instalații	1.550,00	41.850.000
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale		
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	50,00	1.350.000
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	500,00	13.500.000
4.5	Dotări	90,00	2.430.000
4.6	Active necorporale	30,00	810.000
<b>CAP. 5:</b>	<b>Alte cheltuieli</b>	<b>319,00</b>	<b>8.613.000</b>
5.1	Organizare de șantier  (lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier, cheltuieli conexe organizării șantierului)	45,00	1.215.000
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	20	540.000
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	250,00	5.400.000
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	4,00	108.000
<b>CAP. 6:</b>	<b>Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>	<b>75,00</b>	<b>2.025.500</b>



Capitol	Denumirea capitolului și subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	70,00	1.890.000
6.2	Probe tehnologice și teste	5,00	135.000
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2.838,00</b>	<b>76.626.000</b>
<b>Din care C+M</b> (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		1.660,00	44.820.000

**Tabel 1** Estimare valoare totală de investiție - Centru Integrat de Transplant

## 1.2. ESTIMARE CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ AFERENTE CONTRACTULUI DE PROIECTARE

Capitol	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)	Pondere în valoarea totală <sup>2</sup>
<b>CAP. 3:</b>	<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>	<b>109,00</b>	<b>2.943.000</b>	<b>100%</b>
3.1	Studii (studii de teren, raport privind impactul asupra mediului, alte studii specifice)	1,50	40.500	1,38%
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	1,50	40.500	1,38%
3.3	Expertizare tehnică	2,00	54.000	1,83%
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	4,00	108.000	
3.5	Proiectare (anteproiect, studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general, documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor, verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, proiect tehnic și detalii de execuție)	80,00	2.160.000	73,39%
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	Se va realiza de către Autoritatea Contractantă		
3.7	Consultanță	0,00	0.00	
3.8	Asistentă tehnică – include doar:	20.00	540.000	18,35%
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	20,00	540.000	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>109,00</b>	<b>2.943.000</b>	<b>100%</b>

**Tabel 2** Estimare cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului -  
Centru Integrat de Transplant

<sup>2</sup> Ponderea este calculată în raport cu cheltuielile de proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului.

## 2. JUSTIFICARE VALOARE DE INVESTIȚIE

### AMENAJARE ANSAMBLU CLINICI UNIVERSITARE

Estimarea valorii totale de investiție s-a făcut pornind de la indicatorii de cost adoptați pentru amenajarea urbană și peisajeră a unor spații urbane similare din Municipiul Cluj-Napoca, prin raportarea acestora la o valoare medie / mp amenajat. Calculul s-a făcut prin rotunjirea în sus a suprafeței estimate, de la 46.979 mp la **47.000 mp**, **distribuiți astfel:**

- **39.000 mp (82.90%) - suprafețe carosabile, scări și alei pietonale;**
- **8.000 mp (17,10%) – parcuri și zone verzi;**

Tabelul de mai jos detaliază acest demers pentru principalele capitole. Valorile exprimate sunt în euro, fără TVA.

#### 2.1. ESTIMARE VALOARE TOTALĂ DE INVESTIȚIE AMENAJARE ANSAMBLU CLINICI UNIVERSITARE<sup>3</sup>

Capitol	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)
<b>CAP. 1</b>	<b>Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului</b>	<b>4,00</b>	<b>188.000</b>
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	4,00	188.000
<b>CAP. 2:</b>	<b>Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului</b>	<b>1,00</b>	<b>47.000</b>
	(alimentare cu apa, canalizare, alimentare gaze naturale, agent termic, energie electrica, drumuri de acces, telecomunicații, alte utilități)		
<b>CAP. 3:</b>	<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>	<b>9,00</b>	<b>423.000</b>
3.1	Studii (studii de teren, raport privind impactul asupra mediului, alte studii specifice)	0,50	23.500
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,10	4.700
3.3	Expertizare tehnică	0,10	4.700

<sup>3</sup> Include și cheltuielile pentru proiectare și asistență tehnică.



Capitol	Denumirea capitolului și subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor <b>(nu este cazul)</b>	0,00	0,00
3.5	Proiectare  (anteproiect, studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general, documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor, verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, proiect tehnic și detalii de execuție)	3,00	141.000
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție <b>Se va realiza de către beneficiar.</b>	0,00	0,00
3.7	Consultanță din care:	2,30	108.100
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	1,80	84.600
3.7.2	Auditul financiar	0,50	23.500
3.8	Asistența tehnică din care:	3,00	141.000
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	1,00	47.000
3.8.2	Dirigenție de șantier <b>(costuri suportate de către beneficiar)</b>	2,00	94.000
<b>CAP. 4: Cheltuieli pentru investiția de bază</b>		<b>156,00</b>	<b>7.412.500</b>
4.1	Construcții și instalații	145,00 <sup>4</sup>	6.895.500
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	1,00	47.000
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	5,00	235.000
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00
4.5	Dotări	5,00	235.000
4.6	Active necorporale	0,00	0,00
<b>CAP. 5: Alte cheltuieli</b>		<b>22,00</b>	<b>1.034.000</b>
5.1	Organizare de șantier  (lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier, cheltuieli conexe organizării șantierului)	10,00	470.000

<sup>4</sup> Valoarea estimată reprezintă o valoare ponderată între un cost mediu de 105 euro/mp pentru reabilitarea spațiilor verzi și 155 euro/mp pentru reabilitarea aleilor carosabile și pietonale. Ponderele respectă raportul suprafețelor respective în suprafața totală, respectiv 17,10% suprafețe alocate spațiilor verzi și 82,90% suprafețe alocate aleilor pietonale și carosabile.





Capitol	Denumirea capitolului și subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	2,00	94.000
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	10,00	470.000
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00
<b>CAP. 6:</b>	<b>Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>192,00</b>	<b>9.104.500</b>
<b>Din care C+M</b> (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		161,00	7.647.500

**Tabel 3** Estimare valoare totală de investiție – Amenajare Ansamblu Clinici Universitare



**2.2. ESTIMARE CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE ȘI ASISTENȚĂ  
TEHNICĂ AFERENTE CONTRACTULUI DE PROIECTARE PENTRU  
AMENAJAREA ANSAMBLULUI CLINICILOR UNIVERSITARE**

Capitol	Denumirea capitolului și subcapitolelor de cheltuieli	Preț estimat (euro / mpc)	Total (euro, fără TVA)	Pondere în valoarea totală <sup>5</sup>
<b>CAP. 3:</b>	<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică</b>	<b>6,50</b>	<b>305.500,00</b>	<b>100%</b>
3.1	Studii (studii de teren, raport privind impactul asupra mediului, alte studii specifice)	0,50	23.500	7,69%
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,10	4.700	1,54%
3.3	Expertizare tehnică	0,10	4.700	1,54%
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	Nu este cazul.		
3.5	Proiectare (anteproiect, studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general, documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor, verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție, proiect tehnic și detalii de execuție)	3,00	141.000	46,15%
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	Se va realiza de către beneficiar.		
3.7	Consultanță: include doar	1,80	84.600	27,69%
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	1,80	84.600	
3.8	Asistența tehnică – include doar:	1,00	47.000	15,38%
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	1,00	47.000	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>6,50</b>	<b>305.500,00</b>	<b>100%</b>

**Tabel 4** Estimare cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului - Amenajare Ansamblu Clinici Universitare

<sup>5</sup> Ponderea este calculată în raport cu cheltuielile de proiectare și asistență tehnică aferente proiectantului.

### 3. SINTEZĂ COSTURI

#### 3.1. VALOARE TOTALĂ DE INVESTIȚIE ESTIMATĂ

	<b>Preț estimat</b> (euro / mp)	<b>Total</b> (euro, fără TVA)
<b>Valoare totală de investiție clădire Centru de Transplant</b>	<b>2.838,00</b>	<b>76.626.000</b>
ScD estimată 27.000 mp		
Valoare totală C+M	1.660	44.820.000
Procent C+M din valoarea totală de investiție		58%
<b>Valoare totală de investiție Amenajare Ansamblul Clinicilor Universitare</b>	<b>192</b>	<b>9.104.500</b>
So estimată 47.000 mp		
Valoare totală C+M	161	7.647.500
Procent C+M din valoarea totală de investiție		84%
<b>Valoare totală de investiție</b>	<b>-</b>	<b>85.730.500</b>
Valoare totală C+M	-	52.467.500
Procent C+M din valoarea totală de investiție		61%

**Tabel 5** Valoare totală de investiție estimată

### 3.2. CHELTUIELI ESTIMATE PENTRU PROIECTARE ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ

	<b>Preț estimat</b> (euro / mp)	<b>Total</b> (euro, fără TVA)
<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică clădire Centru de Transplant</b>	<b>159</b>	<b>4.293.000</b>
ScD estimată 27.000 mp		
<b>din care – costuri aferente echipei de proiectare</b>	<b>109</b>	<b>2.943.000</b>
Procent din valoarea totală de investiție		5,75%
Procent din C+M		9,60%
<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică Amenajare Ansamblul Clinicilor Universitare</b>	<b>9,00</b>	<b>423.000</b>
Sd estimată 47.000 mp		
<b>din care – costuri aferente echipei de proiectare</b>	<b>6,50</b>	<b>305.500</b>
Procent din valoarea totală de investiție		4,65%
Procent din C+M		5,55%
<b>Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică totale</b>	<b>-</b>	<b>4.716.000</b>
<b>din care – costuri aferente echipei de proiectare</b>	<b>-</b>	<b>3.248.500</b>
Procent din valoarea totală de investiție		5,65%
Procent din C+M		9,00%

**Tabel 6** Estimare - cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică

arh. Andreea Tănase

Consilier Profesional

