

## MODERNIZAREA LICEULUI TEORETIC NICOLAE BĂLCESCU ȘI A STRĂZILOR ADIACENTE

MODERNIZATION AND EXTENTION OF THE NICOLAE BĂLCESCU HIGHSCHOOL &  
ADJACENT STREETS

CLUJ-NAPOCA

### Anexa 2.6 – CORELAREA PLAFONULUI MAXIMAL DE INVESTIȚIE CU PLAFONUL MAXIMAL PENTRU ONORARII DE PROIECTARE ȘI PREMII

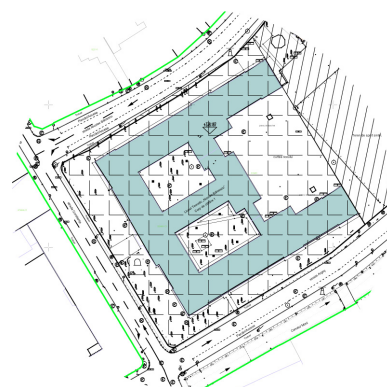
1. Estimarea plafonului maximal de investiție – Ansamblul Liceul teoretic Nicolae Bălcescu
2. Estimarea plafonului maximal de investiție pe domeniul public – Străzi adiacente
3. Estimarea plafonului maximal pentru onorarii de proiectare și premii

Anexă 1 – Costurile unor investiții similare

#### 1. ESTIMAREA PLAFONULUI MAXIMAL DE INVESTIȚIE - ANSAMBLUL LICEULUI TEORETIC NICOLAE BĂLCESCU

##### 1.1. – CLĂDIRI ISTORICE CARE SE MODERNIZEAZĂ

	arie utilă	arie construită	arie desfășurată
<b>CORP 1</b>	<b>5366,78</b>	<b>2557,68</b>	<b>7520,78</b>



##### 1.2. – CLĂDIRI PE CARE SE POATE INTERVENI

	arie utilă	arie construită	arie desfășurată
<b>CORP 2</b>	<b>1494,9</b>	<b>894,7</b>	<b>1844,00</b>
<b>CORP 3</b>	<b>599,93</b>	<b>238,05</b>	<b>714,15</b>
<b>SALA GYM</b>	<b>960</b>	<b>830</b>	<b>1180</b>
<b>CASA</b>	<b>86,17</b>	<b>107,71</b>	<b>107,71</b>
<b>ANEXE</b>		<b>256,85</b>	<b>256,85</b>



##### 1.3. – SUPRAFAȚA TOTALĂ CE SE POATE PROPUNE

În baza discuțiilor cu reprezentanții Autorității Contractante a fost estimată suprafața construită desfasurată totală (incluzând subsoluri) de maxim 17.620mp, care se încadrează în indicatorii urbanistici ai zonei (POT maxim 60%, CUT maxim = 2,2).

Folosind costuri de referință furnizate de expertiza de structura, devize din proiecte anterioare realizate pentru rezolvarea problemelor de infiltrații din demisolul liceului, alte costuri de referință pentru clădiri contemporane performante și funcționale, costul construcției a fost estimat la:

870e/mp – consolidare, modernizare pentru clădirea principală

50e/mp – demolări  
960e/mp – construcții noi  
70e/mp – amenajări exterioare curtea școlii

Investiția totală se referă la investiția de bază – construcții și instalații pentru corpurile de clădire și curtea școlii. Nu sunt luate în calcul amenajările interioare ale clădirilor, respectiv dotările clădirilor (mobiliere, echipament IT) și activele necorporale.

În baza estimărilor de suprafețe realizate în cadrul temei de proiectare a rezultat un cost mediu de 974,2e/mp raportat la suprafața desfășurată a clădirilor, dar care ia în considerare și amenajarea integrală a curții și împrejurimilor instituției.

	Arie construită desfășurată totală	total EUR ftva	EUR/mp desfasurat ftva	Total LEI ftva (1euro=4,88 lei)
<b>CORPURI NOI ȘI VECHI</b>	<b>17.620</b>			
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>14.808,5</b>			
		<b>17.166.100</b>	<b>974,2</b>	<b>83.770.570</b>

## 2. ESTIMAREA PLAFONULUI MAXIMAL DE INVESTIȚIE - STRĂZI ADIACENTE



	suprafață (mp)	EUR/mp ftva	total EUR ftva	EUR/mp/ ftva	total LEI ftva (1euro=4,88lei)
<b>Străzi adiacente</b>	<b>15.775,00</b>				
carosabil & pietonal	11775,00	200	2.355.000		
canalul Morii	4000,00	450	1.800.000		
<b>TOTAL</b>			<b>4.155.000</b>	<b>263,4</b>	<b>20.276.400</b>

Pentru evaluarea investiției la străzile adiacente, au fost luate în calcul valorile de proiectare pentru zonele cu dificultate medie de la concursul Amenajare urbană str. Kogălniceanu, str. Universității și adiacente, Cluj-Napoca. Nu au fost considerate costuri pentru desfacere dale de peste Canalul Morii și nici demolările construcțiilor din acest segment, ci doar amenajările ulterioare propuse în cadrul concursului.

### 3. ESTIMARE PLAFON MAXIMAL PENTRU ONORARII DE PROIECTARE ȘI PREMII

Baza de calcul a investiției conform capitolelor anterioare (fără dotări pentru amenajări interioare a clădirilor) este de:

CATEGORIE DE COSTURI	EUR ftva	LEI ftva
INVESTIȚIE ANSAMBLU LICEU (CLĂDIRI LICEU + CURTEA ȘCOLII)	17.166.100	83.770.570
INVESTIȚIE STRĂZI ADIACENTE	4.155.000	20.276.400
<b>TOTAL PLAFON MAXIMAL INVESTIȚIE</b>	<b>21.321.100</b>	<b>104.046.970</b>

Serviciile de proiectare raportate la investițiile estimate anterior se estimează la un procent de 2,5% pentru ansamblul liceului și 2% pentru străzile adiacente, respectiv:

CATEGORIE DE COSTURI	EUR ftva	LEI ftva
PROIECTARE ANSAMBLU LICEU 2,5%	429.152,5	2.094.260
PROIECTARE STRAZI ADIACENE 2%	83.100	405.520
<b>TOTAL PLAFON MAXIMAL PROIECTARE ANSAMBLU LICEU ȘI STRĂZI ADIACENTE</b>	<b>512.250</b>	<b>2.499.780</b>

Fondul de premiere este estimat la aproximativ 5% din plafonul maximal pentru onorarii de proiectare, respectiv:

PREMIU	EUR	LEI
PREMIUL 1 – VALOARE CONTRACT PROIECTARE ftva	<b>512.250</b>	<b>2.499.780</b>
PREMIUL 2 (inclusiv tva)	<b>17.000</b>	<b>83.000</b>
PREMIUL 3 (inclusiv tva)	<b>8.500</b>	<b>41.500</b>

Curs euro considerat 1euro = 4,88lei (22.02.2021)

Întocmit,

consilier profesional,  
arh. & urb. Elena Stoian

Data

12.05.2021



## Anexă 1 - COSTURILE UNOR INVESTIȚII SIMILARE

Pentru comparație, listăm investițiile pentru construcția unor dotări școlare din Elveția și Franța:

<https://bwarch.ch/projets/ece>

**Surface** 7800 m<sup>2</sup>

**Volume** 32700 m<sup>3</sup>

**Coût** chf 33'100'000

2018-2019 réalisation

<https://bwarch.ch/projets/eps>

**Surface** 3250 m<sup>2</sup>

**Volume** 17070 m<sup>3</sup>

**Coût** chf 16'800'000

2014-2015 réalisation

<https://bwarch.ch/projets/ecc>

**Surface** 3610 m<sup>2</sup>

**Volume** 21500 m<sup>3</sup>

**Coût** chf 16'300'000

2014-2015 réalisation

<https://bwarch.ch/projets/bov>

**Surface** 1180 m<sup>2</sup>

**Volume** 6910 m<sup>3</sup>

**Coût** chf 6'540'000

2009-2010 réalisation

[http://brenac-](http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/voltaire-secondary-school/)

[gonzalez.fr/en/projet/voltaire-secondary-school/](http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/voltaire-secondary-school/)

**Delivery** 2022

**Surface** 9 000 m<sup>2</sup>

**Cost** 19.8 M€ HT

[http://brenac-](http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/plaine-high-school/)

[gonzalez.fr/en/projet/plaine-high-school/](http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/plaine-high-school/)

**Delivery** 2017

**Surface** 15 500 m<sup>2</sup> - lycée 1000, internat, logements de fonction

**Cost** 34.17 M€ HT

<http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/the-grande-prairie-educational-hub/>

**Delivery** 2021

**Surface** 6 120 m<sup>2</sup> - Primary and nursery schools, day-care center and sports hub

**Cost** 19 M€ HT

[http://brenac-](http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/extension-of-emilie-chatelet-high-school/)

[gonzalez.fr/en/projet/extension-of-emilie-chatelet-high-school/](http://brenac-gonzalez.fr/en/projet/extension-of-emilie-chatelet-high-school/)

**Delivery** 2018

**Surface** 4 400 m<sup>2</sup>

**Cost** 8.2 M€ H

Întocmit,

consilier profesional  
arh. & urb. Elena Stoian

Data:  
20.01.2021