



ORDINUL  
ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA

# REGENERAREA URBANĂ A ZONEI PIEȚEI CIBIN SIBIU

## CONCURS DE SOLUȚII

---

### **ANEXA 2.6.** ESTIMAREA VALORII DE INVESTIȚIE ȘI PROIECTARE



## CUPRINS

1. Metodologie de calcul.....	4
1.1. Estimarea valorii de investiție .....	4
1.2. Estimarea valorii de proiectare.....	5
1.3. Considerente privind conversia valorilor de investiție .....	5
2. Obiectiv de investiții 1.....	7
2.1. Suprafețe construite desfășurate estimate .....	7
2.2. Ansamblu construit.....	8
2.2.1. Parcare supraterană și nod inter-modal .....	8
2.2.2. Piața agroalimentară și funcțiuni conexe .....	10
2.2.3. Ansamblu construit. Costuri de execuție estimate .....	11
2.3. Amenajare urbană spații publice adiacente Pieței Cibin .....	11
2.4. Obiectiv de investiții 1. Costuri de execuție estimate .....	13
3. Obiectiv de investiții 2.....	14
4. Costuri de execuție estimate. Total .....	15
5. Valoare de proiectare estimată .....	16
6. Fond de premiere propus .....	17



## LISTĂ TABELE

<b>Tabel 1</b> Media anuală a indicelui de cost în construcții (ICC) .....	6
<b>Tabel 2</b> Estimare suprafață construită desfășurată și suprafață amenajare urbană ...	7
<b>Tabel 3</b> Raportul dintre suprafața construită desfășurată și numărul de locuri de parcare .....	7
<b>Tabel 4</b> Parcare supraterrană. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare ....	9
<b>Tabel 5</b> Parcare supraterrană. Valori medii de investiție aferente unor proiecte similare în SUA și Marea Britanie .....	10
<b>Tabel 6</b> Piață agroalimentară. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare ..	10
<b>Tabel 7</b> Ansamblu construit. Cost de execuție estimat.....	11
<b>Tabel 8</b> Amenajare spații publice. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare .....	12
<b>Tabel 10</b> Obiectiv de investiții 1. Costuri de execuție estimate .....	13
<b>Tabel 11</b> Modernizare străzi centrale. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare .....	14
<b>Tabel 11</b> Costuri de execuție estimate .....	15
<b>Tabel 12</b> Valoare de proiectare estimată.....	16
<b>Tabel 13</b> Fond de premiere propus .....	17



## 1. METODOLOGIE DE CALCUL

---

### 1.1. ESTIMAREA COSTURILOR DE EXECUȚIE

Pentru a estima plafonul maxim aferent costurilor de execuție este necesar un studiu comparativ pentru investiții similare. Dat fiind caracterul unic al ansamblului propus, șansa de a identifica investiții cu un mixaj funcțional similar era redusă, motiv pentru care studiul comparativ a fost realizat ținând cont de cele două obiective de investiții care fac obiectul concursului:

#### OBIECTIV DE INVESTIȚII 1: CLĂDIRE PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ ȘI PARCARE PIAȚA CIBIN. AMENAJARE URBANĂ SPAȚII PUBLICE DIN ZONA ADIACENTĂ PIEȚEI CIBIN.

Ansamblul construit propus în cadrul concursului va include următoarelor funcțiuni: parcare supraterană, piață agroalimentară, nod inter-modal și funcțiuni conexe (spații de expoziție, spații de alimentație publică, spații de birouri). Acest ansamblu construit va fi însoțit și de o serie de propuneri de amenajare a spațiilor publice. Secțiunea privind amenajarea spațiilor publice din zona adiacentă Pieței Cibin include atât spațiile publice rezultate în interiorul ansamblului construit, cât și străzile limitrofe pieței, respectiv străzile Malului, Cibinului și Piața Cibin și Turnului (porțiunea dintre strada Malului și strada Piața Cibin, inclusiv parcare din fața Siemens).

Costurile de execuție aferente acestui obiectiv s-au estimat în baza unui studiu comparativ pentru fiecare dintre funcțiunile menționate anterior. Costul de execuție estimat reprezintă suma costurilor de execuție estimate pentru fiecare funcțiune care intră în componența ansamblului construit, ponderate în raport cu suprafețele alocate acestor funcțiuni.

#### OBIECTIV DE INVESTIȚII 2: AMENAJARE URBANĂ SPAȚII PUBLICE – ZONA DE LEGĂTURĂ A PIEȚEI CIBIN CU CENTRUL ISTORIC

Cel de al doilea obiectiv de investiții include spațiile publice care asigură legătura dintre Piața Cibin și Centrul Istoric: strada Turnului (porțiunea dintre strada Piața Cibin și strada Târgu Vinului), strada Măsarilor, strada Moș Ion Roată și piațeta din fața Teatrului Gong.



Costurile de execuție aferente acestui obiectiv s-au estimat în baza unui studiu comparativ, care include proiecte similare implementate în municipiul Cluj-Napoca. Costul de execuție estimat reprezintă suma costurilor de execuție estimate pentru fiecare spațiu public ce intră în concurs, ponderate în raport cu suprafețele aferente acestor spații.

## 1.2. ESTIMAREA VALORII DE PROIECTARE

Estimarea valorii de proiectare s-a făcut prin raportare procentuală la costurile de execuție estimate. Procentele alocate fiecărei tipologii funcționale s-au stabilit în baza onorariilor de referință aprobate de Conferința Națională a Ordinului Arhitecților din România din 30-31 mai 2005.

## 1.3. CONSIDERENTE PRIVIND CONVERSIA VALORILOR DE INVESTIȚIE

În procesul de analiză a unor investiții similare au fost selectate doar proiecte care au indicatori tehnico-economici aprobați prin hotărâri ale consiliilor locale. Valorile luate în calcul reprezintă contravaloarea C+M. Acestea sunt exprimate în lei și nu includ TVA. Pentru a avea un indicator care să permită compararea proiectelor, contravaloarea C+M s-a raportat la suprafața construită desfășurată aferentă fiecărui proiect.

Dat fiind faptul că acest demers de analiza a unor investiții similare include proiecte realizate în ani diferiți, s-au parcurs următorii pași pentru a asigura o comparație corectă:

1. Costul de execuție / mp exprimate în lei, aferent anului în care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici ai fiecărui proiect, a fost actualizat cu media anuală a indicelui de cost în construcții (ICC). Pentru a obține media anuală, s-au prelucrat datele publicate de către Institutului Național de Statistică pentru indicatorul CNS107C - Indici de cost în construcții - an de baza 2015, disponibile online aici: <http://statistici.INSSE.ro:8077/tempo-online/#/pages/tables/insse-table>. Mediile anuale folosite pentru actualizare costurilor de execuție sunt detaliate mai jos, acestea având drept an de referință anul 2015.



An	ICC	An	ICC	An	ICC
2005	61,78%	2011	100,19%	2016	100,98%
2006	68,39%	2012	106,61%	2017	108,01%
2007	74,39%	2013	103,01%	2018	124,11%
2008	86,90%	2014	102,04%	2019	134,54%
2009	89,46%	2015	100,00%	2020	136,06%
2010	91,93%	2016	100,19%	2021	152,54%
				2022	169,60%*

**Tabel 1** Media anuală a indicelui de cost în construcții (ICC)

Sursa datelor: INS, baza de date Tempo Online, indicator CNS107C, iunie 2022. Date prelucrate de autori.

\* Datele aferente anului 2022, reprezintă media aferentă primului trimestru (ianuarie – martie 2022).

Formula folosită pentru actualizarea costului de execuție / mp este următoarea

$$CE_{(2022)} = CE_{(n)} \times ICC_{(2022)} / ICC_{(n)}$$

unde:

$CE_{(2022)}$  reprezintă costul de execuție / mp actualizat la nivelul anului 2022, exprimat în lei/mp;

$CE_{(n)}$  reprezintă costul de execuție / mp aferent anului în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici, exprimat în lei/mp;

$ICC_{(2022)}$  reprezintă valoarea indicelui de cost în construcții aferent primului trimestru al anului 2022;

$ICC_{(n)}$  reprezintă valoarea indicelui de cost în construcții aferent anului în care s-au aprobat indicatorii tehnico-economici,

- Costul de execuție / mp estimat pentru obiectivele aferente concursului reprezintă media aritmetică a indicatorilor menționați la punctul 1, rezultați în urma actualizării.
- Costurile de execuție estimate sau valorile de proiectare au fost convertite ulterior actualizării utilizând valoarea medie a cursului de schimb leu-euro pentru Q1 2022 publicat de Eurostat: 1 euro = 4,9465 lei.

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ERT\\_BIL\\_EUR\\_Q/default/table?lang=en&category=ert.ert\\_bil.ert\\_bil\\_eur](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ERT_BIL_EUR_Q/default/table?lang=en&category=ert.ert_bil.ert_bil_eur)



## 2. OBIECTIV DE INVESTIȚII 1

### 2.1. SUPRAFEȚE CONSTRUITE DESFĂȘURATE ESTIMATE

Estimarea suprafeței construite desfășurate s-a realizat prin abordarea punctuală a fiecărei funcțiuni propuse și detalierea acestora în raport cu cerințelor programului de arhitectură aferent. Suprafețele construite estimate astfel au fost rotunjite în sus, pentru a asigura un grad mai ridicat de flexibilitate în abordarea temei de către concurenți. Valorile obținute sunt detaliate în **Tabel 2**:

Funcțiune		Suprafață construită desfășurată (mp)	
		Estimată	Rotunjită
1	Parcare supratrană (325 locuri) și nod intermodal	9.888	10.000
2	Piață agroalimentară	6.741	7.000
3	Funcțiuni conexe	2.800	3.000
<b>Total I Ansamblu construit</b>		<b>19.429</b>	<b>20.000</b>
Amenajare urbană		12.450	<b>12.500</b>

**Tabel 2** Estimare suprafață construită desfășurată și suprafață amenajare urbană

În ceea ce privește parcare supratrană s-a realizat o verificare a estimărilor de suprafață cu investiții similare, ținând cont de raportul dintre suprafața construită desfășurată și numărul locurilor de parcare. Valorile de referință ale acestui indicator sunt detaliate în **Tabel 3**, pentru o serie de proiecte realizate în diverse state europene:

Proiect	SCD (mp)	Locuri (nr)	SCD/loc (mp)
1 Danemarca I Aalborg Parking facility I4 Østre Havn	11.625	390	29,81
2 Danemarca I Aalborg Parking house (G2) Østre Havn	15.200	590	25,76
3 Franța I Strasbourg I Danube vert car park	6.960	340	20,47
4 Portugalia I Guimarães Caldeiroa car parking	15.000	500	30,00
5 Olanda I Amsterdam I Parkeergarage A1	7.500	245	30,61
<b>valoare medie</b>			<b>27,33</b>

**Tabel 3** Raportul dintre suprafața construită desfășurată și numărul de locuri de parcare



În cazul de față, raportul dintre suprafața construită estimată (10.000 mp) și numărul minim de locuri de parcare solicitat concurenților (325 locuri) este de **30,76 mp**.

După cum se poate observa și din tabelul de mai sus, valorile proiectelor deja finalizate converg spre 27,50 mp / loc de parcare. Considerăm justificată asigurarea unei flexibilități de 10% în raport cu această medie în faza de concurs, asigurând concurenților oportunitatea de a optimiza aceste estimări prin soluțiile propuse.

## 2.2. ANSAMBLU CONSTRUIT

### 2.2.1. PARCARE SUPRATERANĂ ȘI NOD INTER-MODAL

Estimarea costurilor de execuție aferente parcării supratereane s-a făcut prin raportarea la o suită de proiecte similare deja implementate în România. Pentru comparație, s-au folosit și un set de valori medii de investiție pentru parcări supratereane din State Unite ale Americii și Marea Britanie. Acestea sunt detaliate în **Tabel 4** și **Tabel 5**, prezentate mai jos.

Proiectele selectate includ parcări supratereane din Oradea, Cluj-Napoca, Popești Leordeni și București, ai căror indicatori tehnico-economici au fost aprobați în perioada 2019-2020. După cum se poate observa, **costurile medii de execuție** aferente unor parcări supratereane, actualizate cu indicele de cost în construcții, converg spre o valoare de **702 euro / mp, fără TVA**. Drept urmare, s-a luat în calcul un cost de execuție estimat pentru realizarea parcării supratereane și a nodului intermodal de **700 euro/mp fără TVA, respectiv 7.000.000 euro, fără TVA**.

Conform datelor publicate pe site-uri de specialitate din Statele Unite ale Americii și Marea Britanie, valoarea medie de investiție pentru realizarea unei parcări supratereane, actualizată cu indicele de cost în construcții, se situează în jurul sumei de **885 euro/mp**. Astfel, un cost de execuție de 700 euro/mp se situează la 80% din această valoare medie, fapt justificabil prin diferențele de costuri operaționale dintre cele două zone economice și includerea anumitor taxe.





		Date generale		Costuri de execuție			
		An aprobare SF	Suprafață (mp)	Valoare inițială (conform SF)		Conversie ICC	
				C+M lei, fără TVA	lei/mp	lei/mp	euro/mp
1	<b>Oradea</b>   Construire clădire parcaje supraetajate pe str. Brașovului	2019	11.781	15.192.351	1.290	1.626	329
2	<b>Oradea</b>   Construire clădire parcaje multietajate, Oradea, zona str. Academiei – George Barițiu	2019	8.355	14.311.737	1.713	2.159	437
3	<b>Cluj-Napoca</b>   Proiectare și execuție parking Hasdeu, str. Păstorului nr. 67-69	2019	11.389	23.658.996	2.077	2.619	529
4	<b>Cluj-Napoca</b>   Parking, aleea Azuga	2019	9.857	24.972.200	2.533	3.194	646
5	<b>Cluj-Napoca</b>   Parking, str. Troțușului nr. 5	2019	9.487	24.307.800	2.562	3.230	653
6	<b>Popești - Leordeni</b>   Amenajare parc și parcare supaterana	2019	6.235	17.111.920	2.744	3.460	699
7	<b>Sibiu</b>   Amenajare parcare supraetajată, Hipodrom	2019	9.756	28.199.867	2.891	3.644	737
8	<b>București</b>   Parcare etajată P+2E, Calea Rahovei nr. 327	2021	4.800	19.758.727	4.116	4.577	925
9	<b>București</b>   Parcare etajată P+3E cu zona de piață volantă, șoseaua Alexandriei 22-24	2021	11.064	49.892.449	4.509	5.014	1.014
10	<b>București</b>   Amenajare parcare supraetajată P+2E strada Barca nr. 2	2021	3.672	17.234.969	4.694	5.218	1.055
Valori medii					2.913	3.474	702

**Tabel 4** Parcare supaterană. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare

*Notă: Costurile de execuție inițiale sunt cele publicate de către autoritățile contractante în documentațiile încărcate în SEAP sau cele care apar în hotărârile de consiliul local aferente proiectelor. Pentru a avea același punct de referință, respectiv un set de indicatori tehnico-economici aprobați, din care se poate extrage valoarea C+M, nu s-au luat în calcul valorile de atribuire a contractelor de proiectare și execuție, chiar dacă ele se regăsesc în SEAP pentru parte din proiectele incluse în analiză.*



Zonă	an	Valoare de investiție (euro / mp)			
		inițială		actualizată cu ICC	
		minim	maxim	minim	maxim
1 SUA	2020	471	754	587	940
2 Marea Britanie	2018	647	826	884	1.129
valoare medie				735	1.034

**Tabel 5** Parcare supratrană. Valori medii de investiție aferente unor proiecte similare în SUA și Marea Britanie

## 2.2.2. PIAȚA AGROALIMENTARĂ ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

Estimarea costurilor de execuție aferente pieței agroalimentare s-a făcut prin raportarea la o suită de indicatori tehnico-economici aprobați de către autoritățile locale din România. S-au selectat proiecte care vizează construcția unor piețe agroalimentare închise în Constanța, Arad sau București.

După cum se poate observa din analiza prezentată în **Tabel 6**, costurile medii de execuție aferente unor piețe agroalimentare, actualizate cu indicele de cost în construcții, converg spre o valoare de **806 euro/mp, fără TVA**. Astfel, costul de execuție estimat pentru realizarea pieței agroalimentare este de **800 euro/mp fără TVA, respectiv 5.600.000 euro, fără TVA**.

		Date generale		Costuri de execuție			
		An aprobare SF	Suprafață (mp)	Valoare inițială (conform SF)		Conversie ICC	
				C+M lei, fără TVA	lei/mp	lei/mp	euro/mp
1	<b>București I</b> Construire complex comercial multifuncțional Piața Agroalimentară Mureș	2012	23.425	48.475.806	2.069	3.292	666
2	<b>Constanța I</b> Reamenajare piață agroalimentară TicTac	2021	505	1.424.370	2.821	3.136	634
3	<b>Arad I</b> Amenajare Hală și copertine în Piața Obor, prin relocarea celor din Piața Catedralei și a zonei adiacente	2022	2.128	9.114.192	4.283	4.283	866
4	<b>București I</b> Construire imobil zona Bobocica	2021	911	4.285.754	4.704	5.231	1.057
		Valori medii		3.469	3.985	806	

**Tabel 6** Piață agroalimentară. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare



Pentru estimarea costurilor de execuție pentru suprafața construită aferentă **funcțiunilor conexe** s-a luat în calcul aceeași valoare de referință, costul dotării și amenajării interioare a spațiilor respective urmând să revină operatorilor economici care își vor desfășura activitatea acolo. Astfel, estimarea s-a făcut folosind o valoare medie de **800 euro/mp, fără TVA**, corespunzând unui cost de execuție de **2.400.000 euro, fără TVA**.

### 2.2.3. ANSAMBLU CONSTRUIT. COSTURI DE EXECUȚIE ESTIMATE

Ținând cont de costurile de execuție detaliate în subcapitolele anterioare, costul de execuție estimat pentru ansamblul construit aferent concursului este de **15.000.000 euro, fără TVA**, detaliată în **Tabel 7**. Media ponderată a acestor valori este de **750 euro/mp construit, fără TVA**.

Funcțiune	SCD	Cost de execuție	
	mp	euro	euro/mp
1 Parcare supradetaliată (325 locuri) și nod intermodal	10.000	7.000.000	700
2 Piață agroalimentară	7.000	5.600.000	800
3 Funcțiuni conexe	3.000	2.400.000	800
<b>Ansamblu construit</b>	<b>20.000</b>	<b>15.000.000</b>	<b>750</b>

**Tabel 7** Ansamblu construit. Cost de execuție estimat

### 2.3. AMENAJARE URBANĂ SPAȚII PUBLICE ADIACENTE PIEȚEI CIBIN

Estimarea costurilor de execuție aferente amenajării urbane a spațiilor publice din zona adiacentă Pieței Cibin s-a făcut prin raportarea la o suită de indicatori tehnico-economici aprobați de către autoritățile locale din România pentru proiecte cu un nivel similar de complexitate. S-au selectat proiecte care vizează reamenajarea spațiilor publice din zona centrală, situate în Cluj-Napoca, Reșița și Oradea. Suprafața desfășurată aferentă spațiilor publice adiacente Pieței Cibin luată în calcul a fost de **12.500 mp**.

După cum se poate observa din analiza prezentată în **Tabel 8** **Tabel 6**, valorile medii pentru costurile de execuție aferente proiectelor de reamenajare a spațiilor publice din zonele urbane centrale, actualizate cu indicele de cost în construcții, converg spre o valoare de **274 euro/mp, fără TVA**. Costul de execuție pentru reamenajarea



spațiilor publice adiacente pieței luat în calcul în cadrul concursului este de **260 euro/mp fără TVA, respectiv 3.250.000 euro, fără TVA.**

		Date generale		Costuri de execuție			
		An aprobare SF	Suprafață (mp)	Valoare inițială (conform SF)		Conversie ICC	
				C+M lei, fără TVA	lei/mp	lei/mp	euro/mp
1	<b>Cluj-Napoca I</b> Creșterea și îmbunătățirea spațiului pietonal în zona urbana - modernizarea străzilor Regele Ferdinand, Emil Zola, Sextil Pușcariu, Tipografiei și a scuarului CEC	2018	13.252	11.597.845	875	1.196	242
2	<b>Cluj-Napoca I</b> Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului, modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și ciclistice pe malurile râului zona 3 – platoul Sălii Sporturilor	2018	14.742	13.695.056	929	1.269	257
3	<b>Reșița I</b> Reabilitare șase străzi de legătura între B-dul Revoluția din Decembrie și B-dul A.I.Cuza și modernizare pietonala în zona dalei urbane centrale	2018	27.790	26.751.723	963	1.315	266
4	<b>Oradea I</b> Pietonalizare zona Libertății	2018	6.195	5.986.876	966	1.321	267
5	<b>Cluj-Napoca I</b> Lucrări de amenajare urbană strada Mihail Kogălniceanu, strada Universității și străzile adiacente	2019	25.000	27.150.519	1.086	1.665	337
Valori medii					2.893	1.353	274

**Tabel 8** Amenajare spații publice. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare



#### 2.4. OBIECTIV DE INVESTIȚII 1. COSTURI DE EXECUȚIE ESTIMATE

Costurile de execuție estimate pentru Obiectivul 1 sunt de **18.250.000 euro, fără TVA.**

Funcțiune	SCD	Costuri de execuție	
	mp	euro	euro/mp
1 Ansamblu construit	20.000	15.000.000	750
2 Amenajare urbană	12.500	3.250.000	260
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>18.250.000</b>	<b>-</b>

**Tabel 9** Obiectiv de investiții 1. Costuri de execuție estimate



### 3. OBIECTIV DE INVESTIȚII 2

Estimarea costurilor de execuție aferente modernizării spațiilor publice de legătură a Pieței Cibin cu Centrul Istoric s-a făcut prin raportarea la o suită de indicatori tehnico-economici aprobați de către autoritățile locale din România pentru proiecte cu un nivel similar de complexitate. S-au selectat proiecte care vizează modernizarea unor străzi, implementate în municipiul Cluj-Napoca. Suprafața desfășurată aferentă spațiilor publice din zona de legătură a Pieței Cibin cu Centrul Istoric luată în calcul a fost de **15.000 mp**.

După cum se poate observa din analiza prezentată în **Tabel 10**, valorile medii pentru costurile de execuție aferente proiectelor de modernizare străzilor din zonele urbane centrale, actualizate cu indicele de cost în construcții, converg spre o valoare de **184 euro/mp, fără TVA**. Astfel, costul de execuție estimat pentru obiectivul de investiții 2 este de **180 euro/mp fără TVA, respectiv 2.700.000 euro, fără TVA**.

		Date generale		Costuri de execuție			
		An aprobare SF	Suprafață (mp)	Valoare inițială (conform SF)		Conversie ICC	
				C+M lei, fără TVA	lei/mp	lei/mp	euro/mp
1	<b>Cluj-Napoca I</b> Modernizare strada Cardinal Iuliu Hossu din Cluj-Napoca	2020	15.687	8.394.925	535	667	135
2	<b>Cluj-Napoca I</b> Creșterea și îmbunătățirea spațiului pietonal în zona urbana: reabilitare și extindere zona pietonala Piața Lucian Blaga, strada Republicii (primul tronson), strada Napoca, strada Petru Maior și strada Emil Isac și amenajare piste de biciclete	2018	20.350	14.966.201	735	1.005	203
3	<b>Cluj-Napoca I</b> Amenajare coridoare pietonale: Strada Molnar Piuariu	2018	4.000	3.172.923	793	1.084	219
Valori medii					688	919	184

**Tabel 10** Modernizare străzi centrale. Costuri de execuție aferente unor proiecte similare



#### 4. COSTURI DE EXECUȚIE ESTIMATE. TOTAL

Costurile de execuție estimate pentru obiectivele asumate prin concurs sunt detaliate în **Tabel 11**. Acestea se ridică la suma de **20.950.000 euro, fără TVA**, din care 18.250.000 euro, fără TVA, reprezintă costurile de execuție aferente regenerării Pieței Cîbin.

	Costuri de execuție (fără TVA)	
	euro	lei
Obiectiv de investiții 1	18.250.000	90.273.625
Obiectiv de investiții 2	2.700.000	13.355.550
<b>Total</b>	<b>20.950.000</b>	<b>103.629.175</b>

**Tabel 11** Costuri de execuție estimate

Aceste estimări au caracter indicativ. Valoarea totală de investiție se va stabili în urma realizării studiului de fezabilitate.



## 5. VALOARE DE PROIECTARE ESTIMATĂ

Estimarea valorii de proiectare s-a făcut diferențiat, în funcție de tipul de servicii prestate și complexitatea procesului de proiectare, prin raportarea procentuală la costurile de execuție aferente lucrărilor contractate. Acestea li s-au adăugat costurile aferente realizării Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată și costurile estimative ale cercetării arheologice preventive.

	Costuri de execuție	% CE	Valoare de proiectare (fără TVA)	
	euro		euro	lei
<b>1 Obiectiv de investiții 1</b>	<b>18.250.000</b>	<b>3,50%</b>	<b>639.500</b>	<b>3.163.287</b>
Parcare supraterană și nod intermodal	7.000.000	3,75%	262.500	1.298.456
Piață agroalimentară	5.600.000	3,75%	210.000	1.038.765
Funcțiuni conexe	2.400.000	4,25%	102.000	504.543
Amenajare urbană	3.250.000	2,00%	65.000	321.523
<b>2 Obiectiv de investiții 2</b>	<b>2.700.000</b>	<b>1,50%</b>	<b>40.500</b>	<b>200.333</b>
<b>3 PUZCP</b>			<b>60.000</b>	<b>296.790</b>
<b>4 Cercetare arheologică preventivă</b>			<b>15.000</b>	<b>74.198</b>
<b>Sinteza</b>	<b>20.950.000</b>	<b>3,60%</b>	<b>755.000</b>	<b>3.734.608</b>

**Tabel 12** Valoare de proiectare estimată





## 6. FOND DE PREMIERE PROPUȘ

Fondul de premiere propus este detaliat în **Tabel 13**. Pentru a asigura atractivitatea concursului pe plan internațional, s-a avut în vedere ca valoarea premiului III să acopere costurile necesare participării la concurs, în cadrul unui birou de arhitectură internațional. Valoarea premiului II se calculează prin dublarea valorii premiului III, considerând excedentul valoric drept o recunoaștere a meritelor pentru poziția dobândită.

Valoare propusă (fără TVA)			
	Pondere	euro	lei
Premiul I	<b>100%</b>	755.000	3.734.608
Premiul II	3,05%	23.000	113.770
Premiul III	1,52%	11.500	56.885
Total		<b>789.500</b>	<b>3.905.263</b>

**Tabel 13** Fond de premiere propus

Consilieri Profesionali

**arh. Andreea Tănase**

**arh. Toader Popescu**