



# ANALIZA TEHNICO-ECONOMICA

## 1. SUPRAFETE CARACTERISTICE

### 1.A. SPATII EXISTENTE

#### Parter:

Foaier+bar	167,47 mp
Birou	24,31 mp
Birou	12,61 mp
Sala de mese	48,81 mp
Oficiu	13,76 mp
Bucătărie	16,94 mp
Birou administrație	23,79 mp
Birou	13,64 mp
Birou medic	17,05 mp
Coridor	27,73 mp
Vestiar	25,63 mp
Grup sanitar	26,92 mp
Coridor	25,03 mp
Vestiar	56,68 mp
Sala masaj	18,95 mp
W.C.	11,39 mp
Sauna+dusuri+piscina	72,45 mp
Sala de forta	82,11 mp
Vestiar antrenori	13,79 mp
Baie	34,77 mp
Centrală termică	11,07 mp

#### Etaj 1:

Coridor	141,01 mp
10 x camera cu două locuri	10x 13,14 mp
3 x camera cu două locuri	5x 12,96 mp
15x baie	15x 3,33 mp
Terase	244,80 mp

#### Mansarda:

Coridor	74,69 mp
7 x camera cu două locuri	7x 13,25mp
2 x camera cu două locuri	2x 13,54 mp
2 x camera cu două locuri	2x 13,30 mp
3 x camera cu două locuri	3x 13,02 mp
1 x camera cu două locuri	1x 19,60 mp



6x baie	6x 3,19 mp
3x baie	3x 3,35 mp
2x baie	2x 3,37 mp
3x baie	3x 3,21 mp
1x baie	6x 3,29 mp

**Regimul tehnic cladire existenta :**

A.u. Parter=708,22 mp

A.u. Etaj = 463,97 mp

A.u. Mansarda = 328,70 mp

A.u. Totală = 1 500, 89 mp

A.c. Totala =879,93 mp

A.d.=1 798,24 mp

A.totală terase=244,8 mp

**1.A. SPATII PROPUSE**

Spatiile de la nivele parter si mansarda nu vor suferii modificari.

La nivelul etajului 1, dupa realizarea celor 4 inchideri de terase vor rezulta urmatoarele spatii functionale si terase:

**Etaj 1:**

Coridor	141,01 mp
10 x camera cu doua locuri	10x 13,14 mp
3 x camera cu doua locuri	5x 12,96 mp
2 x sufragerie	2x 12,96 mp
2x camera cu doua locuri	2x 12,07 mp
2x hol	2x 5,98 mp
2x camera	2x 22,74 mp
2x baie	2x 5,65 mp
15x baie	15x 3,33 mp
Terasă	144,77 mp

**Suprafata extindere zona A-B:****Nota:** Zona de extindere A este identica in oglinda cu zona de extindere B.

A.c. Extindere zona A=A.c. Extindere zona B= 13,95 mp

A.c. zona A+zona B = 27,90 mp

A.u. Extindere zona A=A.u. Extindere zona B= 12,06 mp

A.u. zona A+zona B = 24,12 mp

**Suprafata extindere zona C-D:****Nota:** Zona de extindere C este identica in oglinda cu zona de extindere D.

A.c. Extindere zona C=A.c. Extindere zona D= 42,89 mp

A.c. zona C+zona D = 85,78 mp

A.u. Extindere zona C=A.u. Extindere zona D= 34,36 mp

A.u. zona C+zona D = 78,72 mp



**Suprafata extindere zona A-B+C-D:**

A.c. totala extindere zona A + zona B + zona C + zona D= 113,68 mp

A.u. totala extindere zona A + zona B + zona C + zona D= 102,84 mp

## 2. ANTEEVALUAREA INVESTITIEI

### 2.1. VALORI UNITARE exclusiv TVA 24 %

Conform „ONORARIILE DE REFERINȚĂ „ aprobate de Conferința Națională a OAR din 2005, reiese ca investitia face parte din categoria de investitii: „Cladiri de cazare si comerciale reprezentative,” investitie clasa III, avand valoarea estimata a costurilor

C+I este de 700 euro/ mp fara TVA 24%

Conform devizului general estimativ anexat reies urmatoarele:

Valoarea investitiei de baza C+M este de 66 797,00 euro fara TVA 24%

Valoarea investitiei C+M este destinata la 587,60 euro/mp fara TVA 24%

### 2.2. VALORI TOTALE DE INVESTITIE

#### 2.2.1 Constructii si montaj, pe zone de extindere:

Zona A:

A.c. 13,95 mp x 587,60 euro/mp = 8 197,86 euro

Zona B:

A.c. 13,95 mp x 587,60 euro/mp = 8 197,86 euro

Zona C:

A.c. 42,89 mp x 587,60 euro/mp = 25 202,14 euro

Zona D:

A.c. 42,89 mp x 587,60 euro/mp = 25 202,14 euro

---

**TOTAL: 113,68 mp x 587,60 euro/mp= 66 797,00 euro, fara TVA 24%**  
**88 828,28 euro TVA 24% inclus**

#### 2.2.2. Utilaje tehnologice:

Nu sunt necesare investitii in utilaje tehnologice.

#### 2.2.3. Cheltuieli complementare investitiei de baza

Dotari: 11 125,00 euro fara TVA 24%

**13 795, 00 euro TVA 24% inclus**

#### 2.2.4. Alte cheltuieli



Cheltuieli diverse, neprevazute, comisioane IGSIC, avize si acorduri, proiectare, verificare, scenariu de foc, asistenta tehnica etc.

Confrom Deviz General Estimativ anexat:

Total chetuieli : 14 381 euro fara TVA 24%

**17 832,44 euro TVA inclus**

## RECAPITULATIE

### A. Valori exprimate in euro:

Nr. crt	CAPITOL	DENUMIRE CAPITOL	VALORI EURO		
			FARA TVA 24%	TVA 24%	TOTAL CU TVA
2.	2.2.2.	Constructii si montaj	66 797,00	16 031,28	82 828,28
	2.2.3.	Dotari	11 125,00	2 670,00	13 795,00
	2.2.4.	Alte chetuieli	14 381,00	3 451,44	17 832,44
	<b>TOTAL</b>		<b>92,303,00</b>	<b>22 152,72</b>	<b>114 455,72</b>

### B. Valori exprimate in lei

Nr. crt	CAPITOL	DENUMIRE CAPITOL	VALORI EURO		
			FARA TVA 24%	TVA 24%	TOTAL CU TVA
2.	2.2.2.	Constructii si montaj	299 243,00	71 818,00	371 062,00
	2.2.3.	Dotari	49 840,00	11 962,00	61 802,00
	2.2.4.	Alte chetuieli	64 424,00	15 462,00	79 886,00
	<b>TOTAL</b>		<b>413 507,00</b>	<b>98 322,00</b>	<b>508 000,00</b>

## INDICATORI TEHNIC-ECONOMICI



## **1.TOTAL VALOARE DE INVESTITIE:**

exclusiv TVA 24%	=	92 303,00 euro =	413 507,00 lei
<b>inclusiv TVA 24%</b>	=	<b>100 704,00 euro =</b>	<b>508 000, 00 lei</b>

din care:

Constructii si montaj:

exclusiv TVA 24%	=	66 797,00 euro =	299 243,00 lei
inclusiv TVA 24%	=	82 828,00 euro =	371 062, 00 lei

## **2. NUMAR LOCURI DE CAZARE:**

**66 LOCURI dupa realizarea investitiei**

Întocmit,  
ing. Kelemen Ferenc