

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 131

din 27.03.2025

Privind: Aprobarea indicatorilor tehnico – economici și analizei cost – beneficiu, la obiectivul de investiții „*Liceul Teoretic Mihail Sebastian – corp C2*”, propus pentru finanțare prin Programul Național de Investiții „*Școli sigure și sănătoase*”.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, raportul comun de specialitate al Direcției Tehnice și Direcției Finanțelor Publice Locale, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de prevederile O.U.G. nr. 7/2023 pentru aprobarea Programului național de investiții „Școli sigure și sănătoase”, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 212/2022 privind unele măsuri pentru reducerea riscului seismic al clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului M.D.L.P.A. nr. 422/2023 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 7/2023, precum și ale Ordinului M.D.L.P.A. nr. 468/2023 pentru aprobarea costului unitar/mp suprafață desfășurată, pentru obiectivele de investiții care se realizează prin Programul național de investiții „Școli sigure și sănătoase”;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. a), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE :

Art.1 Se aprobă indicatorii tehnico – economici și analiza cost – beneficiu, la obiectivul de investiții „*Liceul Teoretic Mihail Sebastian – corp C2*”, propus pentru finanțare prin Programul Național de Investiții „*Școli sigure și sănătoase*”, întocmite de către societatea **SAT CCH CONSULTING S.R.L. București**, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Durata de realizare a obiectivului de investiții „*Liceul Teoretic Mihail Sebastian – corp C2*” este de **12 luni**.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Tehnică și Direcția Finanțelor Publice Locale, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

ADRIAN MIHAI GOANȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN



Nr. 01014 / 20.03.2025

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 13/12.03.2025

NOTA JUSTIFICATIVA

Privind: aprobarea și stabilirea valorii indicatorilor tehnico - economici, la obiectivul de investiții « **Liceul Teoretic Mihail Sebastian - corp C2** », propus a se realiza prin « Programul National de Investiții Scolii Sigure și Sanatoase »

Având în vedere:

- prevederile OUG nr.7/2023 pentru aprobarea Programului National de Investiții « Scolii sigure și sanatoase »;
- prevederile Ordinului nr.422/2023 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor OUG nr.7/2023 pentru aprobarea Programului National de Investiții « Scolii sigure și sanatoase »;
- prevederile art.1, alin (2) și (8) ale Ordinului nr.468/2023 pentru aprobarea costului unitar/mp suprafața desfășurată, pentru obiectivele de investiții care se derulează prin Programul National de Investiții « Scolii Sigure și Sanatoase »;
- datele tehnice: C2- Liceul Teoretic « Mihail Sebastian », regim înălțime P+E, Suprafața construită desfășurată = 468,00 mp;
- Analiza cost – beneficiu – Proiect nr.21/2025, elaborată de către proiectantul lucrărilor, SC SAT CCH CONSULTING SRL București;
- determinarea valorii estimate a obiectivului de investiții, elaborată de către proiectantul lucrărilor, SC SAT CCH CONSULTING SRL București,

se concluzionează ca:

valoarea indicatorilor tehnico – economici, la obiectivul de investiții « **Liceul Teoretic Mihail Sebastian - corp C2** », propus a se realiza prin « Programul National de Investiții Scolii Sigure și Sanatoase », este:

- **3.759.392,81 lei cu TVA și marja de buget (25%), conform Devizului general**, elaborat de către proiectantul lucrărilor, SC SAT CCH CONSULTING SRL București: 468,00 mp x 1.100 E/mp;
- Curs euro: 4,97 lei la data de 15.02.2025.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV,
TERMEGAN MARIUS

Insp,
Petrof Violeta

SEF SERVICIU,
POPESCU MIRELA

Piața Independenței nr. 1
Fax: 0239 692 394
Tel: 0239 694 947



e-mail: pmb@pmbr.ro

REABILITARE, CONSOLIDARE ȘI MODERNIZARE CORP C2 - LICEUL TEORETIC MIHAIL SEBASTIAN

ANALIZA COST - BENEFICIU CORP C2 - LICEUL TEORETIC MIHAIL SEBASTIAN

Str. Sergent Tătaru, Nr. 2,
Municipiul Brăila

AUTORITATEA CONTRACTANTĂ: MUNICIPIUL BRĂILA
PIAȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, MUNICIPIUL BRAILA, JUD. BRAILA

ELABORATOR: S.C. SAT CCH CONSULTING S.R.L.
BUCUREȘTI, SECTOR 2, STR. RADOVANU, NR. 2

DATA EFECTUARII DOCUMENTAȚIEI: 02. 2025

PROIECT NR. : 21/2025



EXEMPLAR NR. 2

ANALIZA FINANCIARĂ ȘI ECONOMICĂ AFERENTĂ REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE INTERVENȚIE:

IDENTIFICAREA INVESTITIEI, DEFINIREA OBIECTIVELOR, ANALIZA OPTIUNILOR ȘI STABILIREA PERIOADEI DE REFERINȚĂ

Prezentul proiect vizează realizarea unor lucrări de reabilitare și consolidare pentru corpul C2 – Liceul Teoretic Mihail Sebastian.

Imobilul este amplasat în JUDEȚUL BRĂILA, STRADA SERGENT TATARU, NR. 2.

Scopul analizei cost-beneficiu este de a determina dacă este oportună finanțarea unui anumit proiect și dacă este necesară implicarea fondurilor structurale în realizarea acestuia.

Lucrările necesare pentru îndeplinirea obiectivelor specifice și pentru lucrările de reabilitare și consolidare sunt:

- Măsurile de consolidare propuse prin expertiza tehnica nr. 162/august 2023 cerința A1, pentru asigurarea rezistenței și stabilității imobilului. În cadrul expertizei tehnice clădirea a fost încadrată în clasa de risc seismic R_s I – din care fac parte construcțiile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau punctuală, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime.
- Măsurile de consolidare a terenului de fundare propuse în expertiza tehnică cerința Af;
- Măsurile de reabilitare termică propuse în auditul energetic.

Obiectivele analizei cost-beneficiu vor fi:

- de a stabili măsura în care proiectul contribuie la politica de dezvoltare regională, la obiectivele Programului și în mod special la atingerea obiectivelor priorității de investiții în cadrul căreia se solicită fonduri;
- de a stabili măsura în care proiectul are nevoie de co-finanțare pentru a fi viabil financiar;

Proiectul se realizează având ca obiectiv general proiectarea și execuția lucrărilor de intervenții la clădirile unităților de învățământ preuniversitar de stat care prezintă niveluri insuficiente de protecție la acțiuni seismice, degradări sau avarieri în urma unor acțiuni seismice, în scopul creșterii nivelului de siguranță la acțiuni seismice, precum și asigurarea funcționalității acestora conform tuturor cerințelor fundamentale și a creșterii eficienței energetice a acestora.

Obiectivul general

Consolidarea clădirii în vederea creșterea gradului de risc seismic de la RsI la RsIV..

Obiectivele specifice ale proiectului

- Îmbunătățirea eficienței energetice prin efectuarea lucrărilor de reabilitare termică ce determină consumuri mai mici în imobilului;
- Reducerea consumului anual specific de energie pentru încălzire și reducerea consumului anual de energie primară ;

Alte obiective:

- reducerea costurilor de funcționare și întreținere
- îmbunătățirea siguranței privind acțiunile excepționale sau accidente
- îmbunătățiri funcționale și estetice
- creșterea calității clădirii
- accesibilitatea dotărilor și creșterea calității vieții sociale și comunitare

Pentru stabilirea duratei de referință s-au avut în vedere următoarele ipoteze:

- durata de viață a clădirii – 70 ani
- durata de realizare a lucrărilor – 12 luni
- durata de realizare a previziunilor (durata de referință) – 20 ani

Perioada de referință reprezintă numărul de ani pentru care sunt furnizate previziuni în analiza costuri-beneficii.

Având în vedere duratele normate de utilizare ale activelor din proiect, dar și standardele aplicabile în cazul evaluării proiectelor de investiții în cadrul ACB, vom considera o perioadă de referință de 20 ani. Pe această perioadă se vor estima fluxurile financiare de venituri și cheltuieli, precum și fluxul financiar net.

ANALIZA OPTIUNILOR

În urma analizei variabilelor implicate în realizarea proiectului, s-au desprins trei scenarii tehnico-economice, care coincid cu trei opțiuni diferite.

Opțiunea 1 (scenariul de bază sau BAU)

Acest scenariu reprezintă continuarea activității în condițiile actuale, fără a se realiza nici un fel de investiție. Scenariul de bază este inacceptabil, având în vedere riscul în cazul unui cutremur, pierderile de căldură, gradul avansat de deteriorare a tâmplăriei și acoperișului, probleme concretizate în costuri mari cu încălzirea și disconfort pentru angajații instituției.

Opțiunea 2 (variantea cu investiție minimă)

Această variantă include costurile pentru o serie de lucrări, adică o intervenție minimă asupra imobilului, cele propuse prin expertizele tehnice.

Valoarea totală (inclusiv TVA) a proiectului în această variantă este în sumă totală de 1.535.133,60 lei fără TVA.

Opțiunea 3 (alternativa cu investiție maximă)

Implementarea acestei variante de proiect va genera obținerea maximului de confort termic, cu pierderi minime sau neglijabile. Această opțiune de realizare a proiectului presupune implementarea integrală a investiției propuse, în vederea atingerii obiectivelor așteptate, prezentate în secțiunea anterioară.

Valoarea totală (inclusiv TVA) a proiectului în această variantă este în sumă de 3.759.392,81 lei cu TVA.

Analiza efectuată din punct de vedere tehnic relevă faptul că scenariul optim este cel de-al treilea, adică varianta cu investiția maximă. În cele ce urmează, vom fundamenta analiza financiară pentru această alternativă de realizare a proiectului, din care vor rezulta principalii indicatori economico-financiari, în vederea adoptării deciziei de investiții.

ANALIZA FINANCIARĂ;

Supportabilitatea, în general, este o caracteristică a proiectelor generatoare de venituri, proiecte ale căror imput-uri sunt constituite din taxe, tarife sau alte plăți efectuate de un anumit grup țintă. Astfel, prin analiza de suportabilitate se urmărește dacă cei care plătesc taxele, tarifele pe baza cărora se argumentează imput-urile proiectului sunt suportabile de către grupul țintă și dacă ele pot fi plătite cu ușurință în funcție de veniturile grupului.

Deoarece prezentul proiect nu este un proiect generator de venituri, nu se poate calcula analiza suportabilității.

Sustenabilitatea, proiectului se referă la faptul dacă beneficiarul proiectului are capacitatea de a menține exploatarea investiției și după încetarea sursei de finanțare nerambursabile. În cazul nostru, beneficiarul investiției este o instituție publică, a căror resurse sunt asigurate prin fonduri publice. Așa cum reiese și din proiecțiile analizei financiare, nivelul cheltuielilor de exploatare anuale nu sunt mari, ceea ce asigură un element în plus al sustenabilității.

Ținând cont de cele de mai sus, putem afirma ca proiectul are asigurate toate premisele sustenabilității.

Element calcul	Anul 1 - Implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4
Plăți investiție - cu TVA	2,558,556.00	0.000	0.000	0.000	0.000
Plăți mentenanță	0.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
Valoare reziduală	0.000	1.00	2.000	3.000	4.000
Flux de numerar neactualizat	0.00	76,699.00	76,698.00	76,697.00	76,696.00
Factor de actualizare financiară	1.000	0.952	0.907	0.864	0.823
Flux de numerar actualizat pentru calculul indicatorilor financiari	0.00	73017.448	69565.086	66266.208	63120.808

Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000
76,695.00	76,694.00	76,693.00	76,692.00	76,691.00	76,690.00
0.784	0.746	0.711	0.677	0.645	0.614
60128.880	57213.724	54528.723	51920.484	49465.695	47087.660

Anul 11	Anul 12	Anul 13	Anul 14	Anul 15
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
11.000	12.000	13.000	14.000	15.000
76,689.00	76,688.00	76,687.00	76,686.00	76,685.00
0.585	0.557	0.530	0.505	0.481
44863.065	42715.216	40644.110	38726.430	36885.485

Anul 16	Anul 17	Anul 18	Anul 19	Anul 20
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
16.000	17.000	18.000	19.000	20.000
76,684.00	76,683.00	76,682.00	76,681.00	76,680.00
0.458	0.436	0.416	0.396	0.377
35121.272	33433.788	31899.712	30365.676	28908.360

- Calculul cofinanțării – gradului de intervenție financiară

Proiectul vizat, nu este un proiect generator de venituri. Conform definiției Comisiei Europene - Proiect generator de venituri reprezintă orice operațiune ce implică investiții în infrastructură, a cărei utilizare este supusă unor taxe care sunt suportate în mod direct de utilizatori, și orice operațiune ce implică vânzarea sau închirierea de terenuri sau clădiri sau prestarea de servicii contra cost. ***Astfel, proiectul propus nu este proiect generator de venituri.*** Conform prevederilor generale, pentru proiectele care nu sunt generatoare de venituri (ținând cont de definiția proiectelor generatoare de venituri) nu se calculează subvenția acordată de Uniunea Europeană. În calculele financiare și cele economice se va ține cont de prevederile măsurii de finanțare, în cadrul căreia se va aplica.

- Determinarea ratei de actualizare

Pentru actualizarea la zi a fluxurilor financiare și pentru calcularea valorii actualizate nete (VNAF), trebuie definită rata actualizării corespunzătoare. Sunt mai multe căi practice și teoretice pentru estimarea ratei de referință care să fie utilizată pentru actualizare în analiza financiară.

Rata actualizării. Rata la care valorile viitoare sunt actualizate la zi. De obicei este aproximativ egală cu costul de oportunitate al capitalului. 1 euro investit la o rata anuală a ascontului de 5% va fi $1+5\%=1,05$ după un an; $(1,05)\times(1,05) = 1,1025$ după doi ani; $(1,05)\times(1,05)\times(1,05) = 1,157625$ după trei

ani, etc. Valoarea economică actualizată a unui Euro care va fi cheltuit sau câștigat în doi ani este $1/1.1025=0,907029$; în trei ani $1/1,57625 = 0,863838$. Operația ultimă este inversul celei prezentate mai sus.

Rata de actualizare folosită în analiza financiară ar trebui să reflecte costul de oportunitate al capitalului pentru investitor. Aceasta poate fi considerată o rambursare anticipată pentru cel mai bun proiect alternativ.

Comisia recomandă aplicarea unei rate de actualizare financiară de 5% în termeni reali ca valoare orientativă pentru proiectele de investiții publice cofinanțate prin Fonduri.

- Calculul și analiza indicatorilor de performanță financiari specifici investiției

Notă: Valoarea reziduală a fost considerată ca fiind zero, pe următoarele considerente :

- investiția vizată are un caracter public, non-comercial
- compararea celor 3 metode (metoda valorii de lichidare, metoda fluxului financiar generat în anul N+1 după perioada de referință și metoda deprecierii valorii luând în calcul gradul de uzură) trebuie să aibă valori comparabile și asemănătoare
- aplicarea metodei valorii de lichidare la finalul perioadei de referință (pentru care a fost proiectată investiția) duce ușor la concluzia ca această valoare este "0"
- Consiliul local neputând valorifica investiția la finalul vieții proiectate (15 ani), cu atât mai puțin la finalul celor 20 ani de previziune
- aplicarea metodei fluxului financiar generat în anul N+1 după perioada de referință, adică fluxul financiar generat în anul 26 de previziune duce tot la valoarea "0", în condițiile în care proiectul nu este generator de venituri/incasări, costurile fiind defalcate de la bugetul local exact pe măsura valorii costurilor. Astfel, fluxul financiar generat în fiecare an este "0", iar în anul 26 (n+1) este tot

Calculul fluxului de numerar și al indicatorilor de performanță financiară – tabelele analizei financiare

Element calcul	Anul 1 - Implementare	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4
Plăți investiție - cu TVA	2,558,556.00	0.000	0.000	0.000	0.000
Plăți mentenanță	0.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
Valoare reziduală	0.000	1.00	2.000	3.000	4.000
Flux de numerar neactualizat	0.00	76,699.00	76,698.00	76,697.00	76,696.00
Factor de actualizare financiară	1.000	0.952	0.907	0.864	0.823
Flux de numerar actualizat pentru calculul indicatorilor financiari	0.00	73017.448	69565.086	66266.208	63120.808

Anul 5	Anul 6	Anul 7	Anul 8	Anul 9	Anul 10
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000
76,695.00	76,694.00	76,693.00	76,692.00	76,691.00	76,690.00
0.784	0.746	0.711	0.677	0.645	0.614
60128.880	57213.724	54528.723	51920.484	49465.695	47087.660

Anul 11	Anul 12	Anul 13	Anul 14	Anul 15
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
11.000	12.000	13.000	14.000	15.000
76,689.00	76,688.00	76,687.00	76,686.00	76,685.00
0.585	0.557	0.530	0.505	0.481
44863.065	42715.216	40644.110	38726.430	36885.485

Anul 16	Anul 17	Anul 18	Anul 19	Anul 20
0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00	76,700.00
16.000	17.000	18.000	19.000	20.000
76,684.00	76,683.00	76,682.00	76,681.00	76,680.00
0.458	0.436	0.416	0.396	0.377
35121.272	33433.788	31899.712	30365.676	28908.360

Formulele pentru calculul VNAF, RIRF si C/B folosite sunt:

$$NPV(S) = S_0 / (1+i)^0 + S_1 / (1+i)^1 + S_2 / (1+i)^2 + \dots + S_n / (1+i)^n$$

$$RIR = r_{min} + (r_{min} + r_{max}) * [VNA(+) / (VNA(+) + |VNA(-)|)]$$

Rezultatele analizei financiare:

Concluzie:

- **sustenabilitatea proiectului: proiectul este sustenabil deoarece :**
 - **fluxul de numerar este pozitiv în toți anii de previziune.** Chiar dacă este zero, proiectul tot este sustenabil din punct de vedere financiar, deoarece excedentele la finele fiecărui an sunt redirectionate la buget, astfel nicio instituție publică nu poate la finalul anului să înregistreze excedent.

- **finanțarea activității de la bugetul de stat.** De asemenea, sustenabilitatea proiectului mai este dată și de faptul ca exploatarea este publică, iar în România domeniul public este finanțat de la Buget.

VANF/C si RIRF/C este negativ și este <5% : rezultă în mod clar ca proiectul necesită ajutor financiar din partea fondurilor publice .

d) ANALIZA ECONOMICĂ; ANALIZA COST-EFICACITATE

Obiectivele și scopul analizei economice

Analiza economică evaluează contribuția proiectului la bunăstarea economică a regiunii sau a țării. Ea este efectuată în numele întregii societăți (regiune sau țară) în locul doar al proprietarului infrastructurii ca în cazul analizei financiare. Rezultatele analizei economice sunt reflectate în indicatorii: VNAE si RIRE. Sustenabilitatea economică a proiectului este dată de existența excendetului economic la finalul fiecărei perioade din anii de previziune.

Ipoteze și metode avute în vedere la elaborarea Analizei Economice

Realizarea analizei economice s-a făcut plecând de la tabele analizei financiare pe baza cărora s-au făcut corecțiile necesare. Aceste corecții au fost:

- **Corecții fiscale:** se deduc taxele indirecte (de ex. TVA), subvențiile și transferurile simple (de ex. plata contribuțiilor de asigurare socială). Cu toate acestea, prețurile trebuie să includă taxele directe. De asemenea, dacă anumite taxe indirecte/ subvenții sunt destinate corectării efectelor externe, atunci acestea trebuie să fie incluse.
- **Corecții pentru efectele externe:** este posibil să se genereze anumite impacturi care depășesc proiectul și afectează alți agenți economici fără a obține vreo compensație. Aceste efecte pot fi fie negative sau pozitive. Deoarece, prin definiție, efectele externe apar fără compensații monetare, acestea nu vor fi prezente în analiza financiară și prin urmare trebuie să fie estimate și evaluate.
- **De la prețuri de piață la prețuri contabile (fictive):** pe lângă denaturările fiscale și efectele externe, există și alți factori ce pot îndepărta prețurile de echilibrul pieței competitive (respectiv eficiente): regimurile de monopol, barierele comerciale, regulamentele de lucru, informațiile incomplete, etc. În toate aceste cazuri, prețurile de piață adoptate (respectiv financiare) sunt înșelătoare; în schimb, trebuie să se folosească prețuri contabile (fictive), care reflectă costurile de oportunitate ale intrărilor și

disponibilitatea consumatorilor de a plăti ieșirile. Prețurile contabile se calculează prin aplicarea factorilor de conversie la prețurile financiare.

Identificarea și cuantificarea beneficiilor economice generate de proiect

Beneficiul 1.

- Locuri de muncă create pe durata execuției – 15 locuri de muncă. În cuantificarea acestui beneficiu plecăm de la premisa că statul român cheltuie lunar cu fiecare persoană neocupată (reduceri, ajutoare somaj, subvenții, etc).

Conform estimărilor pe durata construcției vor fi create 15 noi locuri de muncă. Aceste persoane vor câștiga un salariu brut mediu lunar, rezultând un beneficiu, pentru 12 luni de realizare a lucrării.

Beneficiul 2.

Beneficiile de mediu rezultă din impactul pozitiv al reducerii emisiilor de gaze cu efect de sera. Aceste beneficii afectează întreaga populație a municipiului Galați. Economia de Co2 se traduce prin reducerea consumului total de kwh/an.

Identificarea și cuantificarea externalităților negative

În afara de beneficiile pozitive identificate, realizarea investiției va genera și externalități negative, și anume:

- pe timpul realizării lucrărilor va crește nivelul de poluare din zonă indiferent de măsurile de protecție avute în vedere pentru protecția mediului. Statistic, pentru îndepărtarea efectelor negative ale unei lucrări de aceasta anvergură, se cheltuiește cca 0,2% din valoarea lucrărilor în primul an și cca 0,1% din valoarea investiției pe o durată de 3 ani de la finalizare. Ținând cont de specificul investiției, nu au mai putut fi identificate alte externalități negative care să afecteze economic investiția.

Corecții fiscale și Conversia preturilor de piață

Din punct de vedere al corecțiilor fiscale, singurele corecții care se impun sunt:

- eliminarea TVA-ului din atât din costurile de mentenanță (așa cum a fost precizat la secțiunea de estimare a costurilor, TVA-ul a fost luat în calcul), cât și din investiție ;
- eliminarea costurilor cu avizele și taxele din investiție ;

- eliminarea costurilor cu diversele și neprevăzutele din investiție ;
- eliminarea impozitului pe profit și dividendele constructorului ;

Referitor la conversia prețurilor de piață, în cazul nostru nu au fost incluse costuri (cu excepția TVA-ului) ce ar trebuie să fie corectate, în conformitate cu GHIDUL NATIONAL PRIVIND ANALIZA COST BENEFICIU, elaborat de JASPERS în colaborare cu Ministerul Economiei și Finanțelor, disponibil la http://discutii.mfinante.ro/static/10/Mfp/evaluare/GhidACB_RO.pdf. Astfel, conform acestui ghid, niciuna din categoriile enumerate nu se regăsesc printre costurile proiectului.

Calculul indicatorilor de performanță economici

Costurile și beneficiile care apar în diferite momente trebuie actualizate. Procesul de actualizare este efectuat, ca și în cazul analizei financiare, după determinarea tabelului pentru analiză economică.

Rata actualizării în analiza economică a proiectelor de investiții – rata actualizării sociale încearcă să reflecte viziunea socială asupra modului în care costurile și beneficiile viitoare trebuie evaluate în raport cu cele actuale. Ea poate diferi de rata actualizării financiare în cazul în care piața capitalului este imperfectă (ceea ce se întâmplă întotdeauna în realitate).

Literatura teoretică și practica internațională prezintă o gamă largă de abordări în interpretarea și alegerea valorii ratei actualizării sociale care să fie adoptată. Experiența internațională este foarte largă și a implicat diferite țări ca organizații internaționale. Cu toate acestea o rată a actualizării sociale europene de 5,5% poate avea justificări diferite și poate furniza un jalon standard pentru proiectele cofinanțate de UE.

Concluzie:

VANE/C este pozitiv și RIRE/C este mai mare de 5,5% : rezultă în mod clar că proiectul este necesar și dorit, și necesită finanțare prin fonduri publice.

1. Analiza de risc si senzitivitate

O imagine completă asupra proiectului de investiții vizat este dată de analiza riscurilor pe care le implica realizarea lui și a sensibilității indicatorilor financiari și economici la diferite fluctuații/variabile critice care pot influența proiectul.

Scopul analizei senzitivității este de a selecta «variabilele critice» ale parametrilor modelului, care este acela ale cărei variații, pozitive sau negative, comparate cu valoarea utilizată ca cea mai bună estimare în cazul de bază, au cel mai mare efect asupra ratei interne a rentabilității sau asupra valorii actuale nete. Criteriile care vor fi adoptate pentru alegerea variabilelor critice diferă în funcție de proiectul specific și trebuie să fie corect evaluate caz cu caz. Drept criteriu general recomandăm să se ia în considerație acei parametri pentru care o variație (pozitivă sau negativă) de 1 % provoacă creșterea cu 1% a ratei interne a rentabilității sau cu 5 % a valorii actuale nete.

Din analiza detaliată a diverșilor factori care pot influența investiția, enumerăm:

- schimbările ce apar pe piață cu privire la materiile prime, materialele, servicii și lucrări care vor trebui procurate de pe piață pentru a reabilita termic clădirile publice;
- schimbări apărute pe piața muncii cu privire la forța de muncă care este implicată în reabilitarea clădirilor publice;
- schimbări în ceea ce privește numărul, structura, calitatea celor care vor beneficia de servicii publice oferite/pregătite în clădirile reabilite termic;
- posibilitățile de obținere a finanțării și costurile la care această finanțare în cazul în care resursele bugetare curente sau fondurile europene sunt insuficiente pentru a finanța reabilitarea clădirilor publice;
- factori naturali, în special din perspectiva dezastrelor naturale de orice fel (cutremure, fulgere, ploi torențiale, furtuni, grindină) care pot afecta clădirile și materialele cu care acestea au fost anvelopate în scopul reabilitării termice;
- factori ce țin de alte active cu care investiția este în strânsă intercorelație (corpuri de clădire învecinate, dotări exterioare/interioare care necesită perforarea stratului protector al pereților clădirii);
- factori politici care pot influența stabilitatea generală și incertitudinea privind legislația aplicabilă, prioritizarea investițiilor, prioritizarea deschiderilor de credite bugetare etc.

În funcție de factorii de mai sus, s-au identificat următoarele 2 scenarii:

- creșterea costului investitional cu 10% ;
- creșterea costurilor de operare (materiale întreținere, mentenanță) cu 10 %;

2. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor

Procesul de management a riscului comportă șase etape principale:

1. Conceperea unui plan de management a riscurilor;
2. Identificarea riscurilor;
3. Analiza calitativă a riscurilor;
4. Analiza cantitativă a riscurilor;
5. Elaborarea unui plan de răspuns la riscuri;
6. Monitorizarea riscurilor cunoscute și cercetarea posibilității de apariție a unor noi riscuri.

Conceperea unui plan de management al riscurilor

Conform ultimelor concepte în domeniu, riscul este considerat un eveniment incert care poate avea un impact negativ sau pozitiv asupra obiectivelor proiectului.

Riscul este caracterizat de următoarele caracteristici:

- Probabilitate de apariție
- Impactul produs(consecința apariției riscului) :
 - o Impact negativ;
 - o Impact pozitiv;
- Moment de apariție, frecvența și iminența de apariție.

Planul de răspuns la riscuri se face pentru acele riscuri cu un grad mai mare de apariție:

Tip de risc	Elementele riscului	Tip Acțiune Corectivă	Metoda Eliminare
Soluțiile tehnice	Riscul ca soluțiile tehnice să nu fie corespunzătoare din punct de vedere tehnic	Evitare risc	Beneficiarul, împreună cu proiectantul, vor studia amănunțit documentația, astfel încât să fie aleasă soluția tehnică cea mai bună
Obținerea finanțării	Riscul ca beneficiarul să nu obțină finanțarea din fonduri structurale	Evitare risc	Beneficiarul, împreună cu consultantul, vor studia amănunțit documentația astfel încât să nu apară o astfel de situație

Riscul construcției	Riscul de apariție a unui eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia la timp și la costul estimat	Evitare risc	Stabilirea, încă din perioada de elaborarea a documentației de execuție, a unui grafic de implementare și a unui buget realist și pe baza unor input-uri certe. În acest sens, luarea în calcul a rezervelor financiare și de timp este o măsură preventivă. O altă măsură preventivă o reprezintă prevederea de clauze de penalitate și denunțare unilaterală în contractele atribuite pentru implementarea investiției.
Prețurile materialelor	Riscul ca prețurile materialelor să crească peste nivelul contractat	Evitare risc	Asigurarea condițiilor pentru sprijinirea liberei concurențe pe piață, în vederea obținerii unui număr cât mai mare de oferte conforme în cadrul procedurilor de atribuire a contractelor de achiziție. Semnarea de contracte de achiziție cu pret ferm.
Riscul de întreținere	Riscul de apariție a unui eveniment care generează costuri suplimentare de întreținere datorate execuției lucrărilor	Evitare risc	Semanarea unui contract cu clauze de garanții extinse, astfel încât aceste costuri să fie susținute de executant.
Grad scăzut de apreciere a investiției	Riscul ca oamenii să nu aprecieze spațiile nou amenajate, chiar să vandalizeze și astfel să nu se realizeze beneficiile sociale și reducerea poluării	Evitare risc	Instruirea adecvată a utilizatorilor și a populației din zonă

După cum se poate observa, riscurile de realizare a investiției sunt destul de reduse, iar gradul lor de impact nu afectează eficacitatea și utilitatea investiției.

CONCLUZII

În urma fundamentării fluxurilor financiare de intrare (venituri), respectiv ieșire (cheltuieli), a determinării indicatorilor proiectului și a verificării sustenabilității financiare, recomandăm realizarea proiectului în varianta propusă (cu investiția maximă). Precizăm însă că, atât în perioada de implementare, cât și pe durata exploatarei, beneficiarul trebuie să acorde o atenție deosebită variabilelor critice, mai ales acelor identificate în cadrul analizei de sensibilitate ca având impact major asupra performanțelor proiectului.

Întocmit,

Ilie Andrei





DETERMINAREA VALORII ESTIMATE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

OBIECTUL DE INVESTIȚII SE PROPUNE A SE REALIZA PRIN PROGRAMUL
NAȚIONAL DE INVESTIȚII – ȘCOLI SIGURE ȘI SĂNĂTOASE.

Conform ORDIN Nr. 468/2023 din 22 martie 2023 pentru aprobarea costului unitar/mp suprafață desfășurată, pentru obiectivele de investiții care se realizează prin Programul național de investiții "Școli sigure și sănătoase", valoarea investiției se calculează astfel:

ART. 1

- (1) Se aprobă costul unitar/mp suprafață desfășurată, în funcție de categoriile de lucrări care se pot realiza prin Programul național de investiții "Școli sigure și sănătoase" și de categoriile clădirilor incluse în program, conform prevederilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 7/2023 pentru aprobarea Programului național de investiții "Școli sigure și sănătoase", astfel:
- b) clădiri cu structură din beton armat:
- (i) cost unitar pentru lucrări de consolidare seismică: 600 euro/mp suprafață desfășurată;
- (ii) cost unitar pentru lucrări de creștere a eficienței energetice: 440 euro/mp suprafață desfășurată;
- (iii) cost unitar pentru lucrări conexe pentru respectarea altor cerințe fundamentale privind calitatea în construcții: 60 euro/mp suprafață desfășurată;
- Suprafață construită desfășurată : 468,00 mp
 - Curs Euro : 4,97 lei.
 - **Valoare Estimată obiectiv de investiții : 468 mp x 1.100 E/mp = 514.800,00 Euro = 2.558.556,00 lei Fara TVA (Conform Propunere Varianta 1 de DG).**
 - **Valoare Estimată obiectiv de investiții cu aplicarea marjei de buget 25% : 3.162.795,24 lei Fara TVA (Conform Propunere Varianta 2 de DG).**

Întocmit,
Andrei Ilie

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



DEVIZ GENERAL AL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII
REABILITARE, CONSOLIDARE SI MODERNIZARE CORP C2 - LICEUL TEORETIC MIHAIL SEBASTIAN - VARIANTA 2

PROIECTANT: SC SAT CCH CONSULTING SRL

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	VALOARE (fără TVA)	TVA	VALOARE (cu TVA)
		LEI	LEI	LEI
1	CAPITOLUL 1. CHELTUIELI PENTRU OBTINEREA ȘI AMENAJAREA TERENULUI	0	0	0
1.1	Obținerea terenului	0	0	0
1.2	Amenajarea terenului	0	0	0
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	0	0	0
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0	0	0
	Total capitol 1	0	0	0
2	CAPITOLUL 2. CHELTUIELI PENTRU ASIGURAREA UTILITĂȚILOR NECESARE OBIECTIVULUI DE INVESTITII	0	0	0
	Total capitol 2	0	0	0
3	CAPITOLUL 3. CHELTUIELI PENTRU PROIECTARE ȘI ASISTENȚĂ TEHNICĂ	0	0	0
3.1	Studii	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.1.1 Studii de teren	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
	3.1.3. Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
3.2	Documente suport si cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	3,500.00	665.00	4,165.00
3.3	Expertiza tehnica	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor, auditul de siguranță rutieră	10,000.00	1,900.00	11,900.00
3.5	Proiectare	135,000.00	25,650.00	160,650.00
	3.5.1. Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
	3.5.2. Studiu de prefezabilitate	0.00	0.00	0.00
	3.5.3. Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	40,000.00	7,600.00	47,600.00
	3.5.4. Documentatii tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului si a detaliilor de executie	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	80,000.00	15,200.00	95,200.00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00
3.7	Consultanță	0.00	0.00	0.00
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0.00	0.00	0.00
	3.7.2. Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistență tehnică	55,000.00	10,450.00	65,450.00
	3.8.1. Asisntenta tehnica din partea proiectantului	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	3.8.1.1 pe perioada de executie a lucrarilor	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.8.1.2. pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii	5,000.00	950.00	5,950.00
	3.8.2 Dirigintie de santier	35,000.00	6,650.00	41,650.00
	3.8.3 Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform HG nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	10,000.00	1,900.00	11,900.00
	Total capitol 3 (3.1+3.2+3.3+3.4+3.5+3.6+3.7+3.8)	218,500.00	41,515.00	260,015.00
4	CAPITOLUL 4. CHELTUIELI PENTRU INVESTIȚIA DE BAZĂ			
4.1	Construcții și instalații	2,032,810.00	386,233.90	2,419,043.90
	4.1.1 Lucrări de Consolidare	1,135,000.00	215,650.00	1,350,650.00
	4.1.2 Lucrări de Eficienta Energetica	775,000.00	147,250.00	922,250.00
	4.1.3 Lucrări Conexe	122,810.00	23,333.90	146,143.90
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	18,000.00	3,420.00	21,420.00
	4.2.1 Lucrări de Eficienta Energetica	18,000.00	3,420.00	21,420.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	125,000.00	23,750.00	148,750.00
	4.3.1 Echipamente - Lucrări de Eficientizare Energetică	125,000.00	23,750.00	148,750.00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5	Dotări	0.00	0.00	0.00
4.6	Active necorporale	0.00	0.00	0.00
	Total capitol 4 (4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+4.6)	2,175,810.00	413,403.90	2,589,213.90
5	CAPITOLUL 5. ALTE CHELTUIELI			
5.1	Organizare de șantier	32,646.97	6,202.92	38,849.89

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	VALOARE (fără TVA)	TVA	VALOARE (cu TVA)
		LEI	LEI	LEI
5.1.1	Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	22,646.97	4,302.92	26,949.89
5.1.2	Cheltuieli conexe organizării de șantier	10,000.00	1,900.00	11,900.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	22,808.03	0.00	22,808.03
5.2.1.	Comisioanele și dobanzile aferente creditului bancii finatoare	0.00	0.00	0.00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	10,367.28	0.00	10,367.28
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism, și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	2,073.46	0.00	2,073.46
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	10,367.28	0.00	10,367.28
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizatia de construire/desfiintare	0.00	0.00	0.00
5.3	Cheltuieli Diverse și Neprevăzute	108,791.00	20,670.29	129,461.29
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0.00	0.00	0.00
	Total capitol 5 (5.1+5.2+5.3+5.4)	164,246.00	26,873.21	191,119.21
6	CAPITOLUL 6. CHELTUIELI PENTRU PROBE TEHNOLOGICE SI TESTE SI PREDARE LA BENEFICIAR	0.00	0.00	0.00
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
	Total capitol 6 (6.1+6.2)	0.00	0.00	0.00
7	CAPITOLUL 7. CHELTUIELI AFERENTE MARJEI DE BUGET SI PENTRU CONSTITUIREA REZERVEI DE IMPLEMENTARE PENTRU AJUSTAREA DE PREȚ	604,239.24	114,805.46	719,044.70
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2+1.3+1.4+2+3.1+3.2+3.3+3.5+3.7+3.8+4+5.1.1)	604,239.24	114,805.46	719,044.70
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	0.00	0.00	0.00
	Total capitol 7(7.1+7.2)	604,239.24	114,805.46	719,044.70
	TOTAL	3,162,795.24	596,597.57	3,759,392.81
	din care C + M	2,073,456.97	393,956.82	2,467,413.79