

01 / CONCLUZIE PROFESIONALĂ

Trei variante de dezvoltare pentru o proprietate

Studiu ilustrativ, cu date ipotetice, fără un amplasament concret. Limitele de construire sunt ipoteze ale modelului, nu reglementări aplicabile unui teren real. Calculele pot fi urmărite pe baza parametrilor prezentați mai jos.

Recomandăm continuarea condiționată a dezvoltării B+.

Analizăm conversia rezidențială și comercială, inclusiv costul rezolvării parcării. Testele financiare sunt îndeplinite, dar marja este redusă. Finalizarea achiziției depinde de documentarea datelor juridice, tehnice și de piață.

Indicatori de decizie B+	Rezultat calculat
Cost total / durată	5 293,0 mii EUR / 27 luni
Profit / cost total	16,4%
Valoare actualizată netă	96,0 mii EUR
Marjă pentru costuri suplimentare de dezvoltare	64,0 mii EUR
Plafon calculat al prețului de achiziție	1 260,9 mii EUR

De ce este incompletă varianta B inițială?

Cele 36 locuințe propuse și 400 m² de spații comerciale necesită 40 locuri de parcare conform ipotezei adoptate. Capacitatea maximă estimată pe baza suprafeței terenului este 18. Asigurarea a 22 locuri suplimentare adaugă 655,0 mii EUR, inclusiv costurile întârzierii; profitul raportat la cost scade de la 32,8% la 16,4%.

A nu îndeplinește testele financiare selectate. C depășește și limitele de construire presupuse. Niciuna nu reprezintă automat o variantă de rezervă.

Date de intrare și praguri de evaluare

Modelul folosește 65 parametri de intrare distincți. Parametrii esențiali de mai jos și registrul digital complet sunt ipoteze; rezultatele derivate sunt date calculate.

Parametru	Valoare ipotetică
Suprafața terenului	2 400 m ²
Amprenta corpului existent din față	600 m ²
Numărul de niveluri al corpului existent din față	4 niv.
Amprenta corpului din spate	400 m ²
Numărul de niveluri al corpului existent din spate	1 niv.
Procent maxim ipotetic de ocupare a terenului	50%
Coeficient maxim ipotetic de utilizare a terenului	1,50 m ² /m ²
Pondere minimă ipotetică a spațiilor verzi	25%
Alte suprafețe exterioare rezervate	260 m ²
Suprafață pe loc de parcare, inclusiv circulații	30 m ² /loc
Locuri de parcare presupuse pentru o locuință	1 loc/locuință
Suprafață comercială pe loc de parcare	100 m ² /loc
Suprafață medie minimă țintă a unei locuințe	60 m ² /locuință
Preț de achiziție ipotetic	1 200 000 EUR
Profit țintă raportat la costul total	15%
Rată reală anuală de actualizare	10%

Limitele de construire și parcare nu sunt cerințe legale aplicabile. Separăm ipotezele de intrare, rezultatele calculate și condițiile care necesită încă documentare.

Bilanț de suprafețe și limite de construire

- A • Modernizarea birourilor
- B • Conversie în locuințe și spații comerciale
- C • Demolare și reconstrucție

Cantitate sau raport	A	B	C
Suprafață desfășurată păstrată, m²	2 800	2 400	0
Suprafață desfășurată demolată, m²	0	400	2 800
Suprafață desfășurată nouă, m²	0	800	4 800
Suprafață desfășurată totală, m²	2 800	3 200	4 800
Suprafață închiriabilă, m²	2 100	2 560	3 840
Locuințe	0	36	64
Suprafață construită la sol, m²	1 000	1 000	1 300
Ocuparea terenului / coeficient de utilizare	41,7% / 1,17	41,7% / 1,33	54,2% / 2,00
Capacitate maximă estimată de parcare pe teren	18	18	8
Necesar calculat de parcaje	21	40	64

Varianta C depășește suprafața construită la sol admisă în ipoteză cu 100 m² și limita de suprafață desfășurată cu 1 200 m². Reevaluăm veniturile numai după reducerea programului sau documentarea altor drepturi de construire.

Numărul de locuințe este partea întreagă a raportului dintre suprafața rezidențială și suprafața medie minimă țintă. Nu înlocuiește un plan verificat. Indicatorii de ocupare și utilizare a terenului nu confirmă singuri posibilitatea autorizării.

04 / CONDIȚII PROFESIONALE

Adecvare tehnică și juridică

Constrângeri de construire și utilizare

Verificăm separat limitele ipotetice de ocupare a terenului și de suprafață desfășurată. Respectarea acestora nu confirmă utilizarea permisă, retragerile, înălțimea sau regimul de protecție.

Măsură: Revizuim orice variantă care depășește limitele. O eventuală modificare urbanistică se analizează separat; nu presupunem că va fi aprobată.

Documente: Reglementări urbanistice, plan de reglementări, acte de proprietate și evidențe cadastrale.

Adecvarea planului și a structurii

Numărul locuințelor este o valoare inițială rezultată din suprafața rezidențială și dimensiunea medie vizată a locuințelor. Analiza planurilor și verificările de specialitate trebuie să confirme că poate fi asigurată iluminarea naturală adecvată, că pot fi amenajate circulațiile, căile de evacuare și spațiile necesare instalațiilor și că pot fi îndeplinite cerințele aplicabile de accesibilitate. Suprafața în metri pătrați nu demonstrează, în sine, funcționalitatea unei locuințe.

Măsură: Solicităm studii de plan și evaluarea structurii. Constatările actualizează suprafața închiriabilă, mixul unităților și costurile unitare ale modernizării.

Documente: Relevee, investigații prin sondaje, expertiză structurală, strategie de securitate la incendiu și coordonarea instalațiilor.

Utilități și condiții de mediu

Capacitatea disponibilă a utilităților, starea de mediu a solului și eventualele componente periculoase ale materialelor existente trebuie încă investigate. Rezerva generală de cost nu înlocuiește investigațiile specifice și nu demonstrează că toate sarcinile suplimentare posibile pot fi finanțate.

Măsură: Solicităm confirmări de capacitate și investigații de mediu țintite. Lucrările suplimentare primesc poziții distincte în buget și calendar.

Documente: Confirmări ale operatorilor, calcule ale necesarului energetic, istoricul de mediu și prelevări de probe, dacă sunt justificate.

Titlul de proprietate, concordanța cadastrală, drepturile de utilizare și legalitatea clădirilor existente necesită verificări separate. Nu atribuim concluzii favorabile investigațiilor care nu au fost efectuate.

05 / AJUSTARE NECESARĂ ȘI IMPACT ASUPRA COSTURILOR

Varianta B+: rezolvarea deficitului de parcaje

Calculăm necesarul de parcaje din utilizările propuse și verificăm capacitatea terenului printr-un bilanț distinct de suprafețe.

Bilanțul suprafețelor variantei B	m²
Suprafața terenului	2 400
Suprafață construită la sol	1 000
Suprafață minimă ipotetică de spații verzi	600
Alte suprafețe exterioare rezervate	260
Suprafață rămasă pentru parcare	540

540 / 30 = 18,0; rezultă cel mult 18 locuri pe baza suprafeței. Necesari: 36 × 1 + 400 / 100 = 40. Deficit: 22 locuri.

Costul ajustării	mii EUR
Drepturi durabile și transferabile de parcare	550,0
Rezervă aferentă	82,5
Costuri suplimentare de deținere	22,5
Ajustare totală din B în B+	655,0

Cost unitar: €25 000/loc; rezervă: 15%; durată suplimentară: 3 luni × €7 500/lună. Acceptabilitatea drepturilor, distanța, accesul și transferabilitatea rămân condiții deschise. Un plan cotate de parcare trebuie să confirme estimarea maximă bazată pe suprafață.

Modelul costurilor de dezvoltare

Mii EUR fără TVA, la prețuri constante din septembrie 2026. Categoriile de cost rezultă din cantități, costuri unitare și bugete distincte.

Categorie de cost	A	B	B+	C
Modernizare	1 120,0	1 560,0	1 560,0	0,0
Construcție nouă	0,0	920,0	920,0	6 000,0
Demolare	0,0	40,0	40,0	280,0
Drepturi de parcare externe	0,0	0,0	550,0	0,0
Rezervă pentru lucrări	168,0	378,0	460,5	942,0
Proiectare, specialiști, pregătire	100,0	220,0	220,0	550,0
Deținere pe durata dezvoltării	120,0	180,0	202,5	420,0
Închiriere și punere în funcțiune	50,0	80,0	80,0	130,0
COST DE DEZVOLTARE	1 558,0	3 378,0	4 033,0	8 322,0
Preț de achiziție	1 200,0	1 200,0	1 200,0	1 200,0
Buget pentru costurile achiziției	60,0	60,0	60,0	60,0
COST TOTAL	2 818,0	4 638,0	5 293,0	9 582,0

Modernizare: A €400, B €650/m²; construcție nouă: B €1 150, C €1 250/m²; demolare: €100/m². Costurile se aplică suprafeței desfășurate. Rezervă: 15% pentru lucrări și, la B+, asigurarea parcarii. Bugetul achiziției: 5% din preț, nu o cotă legală de impozitare.

A și C nu includ rezolvarea propriilor deficite de parcaje. Lucrările de utilități și instalații sunt presupuse incluse în bugetul construcției; necesarul suplimentar identificat trebuie evaluat separat.

Ipoteze de venit și rezultate financiare

mii EUR, dacă nu se indică altfel	A	B	B+	C
Venit anual potențial din chirii	302,4	543,4	543,4	921,6
Venit operațional net anual	217,7	408,6	408,6	693,0
Valoare brută calculată a proprietății	2 903,0	6 286,3	6 286,3	11 088,7
Încasări nete din vânzare	2 845,0	6 160,5	6 160,5	10 866,9
Profit din dezvoltare	27,0	1 522,5	867,5	1 284,9
Valoare actualizată netă	-153,8	768,0	96,0	-304,8
Grad de ocupare	90%	94%	94%	94%
Rată de capitalizare	7,50%	6,50%	6,50%	6,25%
Profit / cost total	1,0%	32,8%	16,4%	13,4%
Durată, luni	12	24	27	36

Calculul veniturilor B și B+

$(2\,160 \times 18 + 400 \times 16) \times 12 \times 94\% \times 80\% = 408\,606,72 \text{ EUR / an}$

Chirii lunare: A birouri 12; B/B+ locuințe 18, spații comerciale 16; C locuințe 20 €/m². Costurile de exploatare ale proprietarului sunt 20% din chiriile încasate. Vânzare netă = venit operațional net anual / rată de capitalizare × (1 - 2% costuri de vânzare).

O rată de capitalizare comună celor două utilizări B/B+ este o simplificare. Costurile de exploatare exclud serviciul datoriei, impozitele și viitoarele înlocuiri majore. Profitul raportat la costul dezvoltării nu este un randament anual al investitorului.

Sensibilitate și scenariu nefavorabil combinat

Scenariu	Profit / cost	VAN, mii EUR
Scenariul de bază	16,4%	96,0
Chirii mai mici	4,8%	-401,2
Costuri de dezvoltare mai mari	4,5%	-446,3
Rată de capitalizare mai mare	4,3%	-418,3
Întârzierea finalizării	15,4%	-93,0
Scenariu nefavorabil combinat	-16,4%	-1 538,4

Modificări testate: chirii -10%; cost total de dezvoltare +15%; rată de capitalizare +0,75 puncte procentuale; întârziere 6 luni. Întârzierea adaugă €7 500/lună. Testul de cost majorează cheltuielile care includ deja rezerva.

Chirie × cost de dezvoltare

Variația chiriilor	Cost 0,0%	Cost 7,5%	Cost 15,0%
-10%	4,8%	-0,9%	-6,0%
0%	16,4%	10,1%	4,5%
10%	28,0%	21,1%	14,9%

Matricea arată profitul raportat la cost, la durată și rată de capitalizare neschimbate. O celulă favorabilă nu confirmă singură testul VAN ori fezabilitatea juridică și tehnică.

Îndeplinirea condițiilor în scenariul de bază B+ nu asigură o marjă suficientă pentru mai multe schimbări nefavorabile simultane. Susținem doar continuarea condiționată, până la documentarea datelor de piață și tehnice.

09 / CÂND TREBUIE SCHIMBATE CONDIȚIILE?

Praguri de decizie și flux de numerar

Prag B+	Limită calculată
Plafon al prețului de achiziție, mii EUR	1 260,9
Cost maxim de dezvoltare, mii EUR	4 097,0
Marjă pentru costuri suplimentare, mii EUR	64,0
Scădere proporțională maximă a chiriilor	1,19%
Rată maximă de capitalizare	6,579%

Fiecare prag păstrează ceilalți parametri neschimbați. Pentru prețul de achiziție folosim plafonul mai mic dintre cele rezultate din profitul raportat la cost și din VAN. Marjele nu se pot cumula.

Eșalonarea fluxului de numerar

Moment	Flux de numerar B+, mii EUR
Luna 0: achiziție și costuri aferente	-1 260,0
Lunile 1–26: cheltuială lunară de dezvoltare	-149,4
Luna 27: ultima cheltuială și vânzarea netă	6 011,2

Cheltuielile de dezvoltare sunt repartizate uniform lunar, cu vânzarea la final; nu presupunem chirii intermediare. VAN este suma fluxurilor lunare actualizate la o rată reală anuală de 10% . Achiziția nu se actualizează, fiind plătită în luna 0.

Acesta este un model de proiect fără credit. Etapele reale de plată, fiscalitatea, finanțarea și rezervele de lichiditate necesită calcule separate înainte de asumarea angajamentelor.

Condiții de blocare și consecințe pentru decizie

Condiție deschisă	Documente necesare	Consecință profesională
Utilizarea sau drepturile de construire nu sunt documentate	Analiză juridică și urbanistică; verificarea programului față de cerințe	Nu finalizăm achiziția; revizuim programul sau renunțăm
Deficitul de parcaje nu poate fi rezolvat	Plan cotate, drepturi externe acceptabile și contract	Reducem numărul de locuințe sau analizăm altă utilizare; recalculăm
Suprafața închiriabilă sau structura diferă	Relevu, studiu de plan, investigații și expertiză structurală	Revizuim suprafața, costul unitar și durata
Lucrări suplimentare de utilități sau mediu	Confirmări de capacitate și investigații țintite	Cost și calendar distinct; renegociere peste praguri
Datele de piață sau costurile nu sunt susținute	Tranzacții comparabile și prețuri detaliate	Revizuim prețul suportabil; renunțăm dacă rezultatul rămâne insuficient
Finanțare, fiscalitate sau lichiditate neclarificate	Model de finanțare și fiscalitate specific tranzacției	Nu începem dezvoltarea

Nu folosim un punctaj agregat care ar putea ascunde un impediment decisiv. Rezultatele financiare favorabile nu pot compensa un program nerealizabil juridic sau tehnic.

Sarcini, responsabilități și etape de decizie

Etapă de decizie	Sarcină și responsabil de specialitate	Documente de pregătit
Înainte de finalizarea achiziției	Enidea, client, avocat și arhitect: titlu, legalitate, soluție de parcare și acces pentru investigații	Condiții documentate, lista impedimentelor și protecții contractuale
Înainte de aprobarea programului	Arhitect și specialiști în structură, instalații și mediu: relevu, planuri, capacități și investigații	Tabel de suprafețe, cerințe tehnice și program revizuit
Înainte de aprobarea financiară	Consultanți de piață și costuri, finanțator și consultant fiscal: validarea datelor și condițiilor	Deviz actualizat, flux de numerar, plafon de preț și plan de lichiditate
Înainte de începerea dezvoltării	Client și echipa de proiect: autorizări, contracte, calendar și finanțare	Decizie de investiție aprobată și condiții de implementare

Pregătim o recomandare coordonată

Coordonăm investigațiile, actualizăm registrul parametrilor cu constatările și reevaluăm dezvoltarea. Specialiștii calificați desemnați emit opiniile profesionale aferente domeniilor lor. Clientul aprobă decizia finală de investiție.

Etapele indică ordinea, nu termene asumate. Pregătim calendarul detaliat al investigațiilor și autorizării după clarificarea documentelor și condițiilor de acces.

Metodă, legături între date și limite

Un singur registru, concluzii verificabile

Registrul complet include identificatori, definiții în română, valori, unități de măsură și statutul datelor. Fișierul CSV conține și rezultatele variantelor, scenariile de sensibilitate și fluxul lunar de numerar B+.

enidea-sample-parameters-ro.json

enidea-sample-model-ro.csv

Fișierele pot fi descărcate de pe pagina evaluării. Modificarea parametrilor necesită recalcularea și revizuirea concluziei profesionale. Fișierul de parametri nu este, singur, un instrument automat de evaluare.

RICS

La evaluarea variantelor de dezvoltare, veniturile, costurile și eşalonarea în timp trebuie analizate împreună. Examinăm modificările ipotezelor importante atât separat, cât și cumulativ. Referința are rol de orientare metodologică și nu reprezintă o validare a calculului ilustrativ.

[Valuation of development property](#)

ICMS Coalition

O clasificare transparentă a costurilor ne ajută să includem aceleași categorii în costurile de investiție, de întreținere și de reînnoire ulterioară pentru toate variantele comparate. Atât conținutul costurilor, cât și momentul apariției lor fac parte din comparație.

[International Cost Management Standard, 3rd edition](#)

Referințele oferă repere metodologice; nu validează ipotezele și nu certifică evaluarea. Surse verificate la 29 septembrie 2026.

Limitele utilizării profesionale

Studiul nu privește o proprietate, un client sau o localitate identificabilă. Toate datele de intrare sunt ipoteze, fără inspecție la fața locului, opinie a autorității ori valoare de piață documentată. Modelul exclude creditul, subvențiile, creșterea prețurilor, impozitele specifice tranzacției și TVA nerecuperabilă. Ponderea clădirii păstrate nu este un indicator al reducerii emisiilor de carbon. Rotunjirea poate produce mici diferențe de însumare.

ENIDEA • info@enidea.hu