

Calculator simplificat de rentabilitate a investiției (ROI)

Ghid rapid pentru utilizatori

Această ghid de utilizare explică modul de completare a câmpurilor obligatorii ale Calculatorului ROI pentru renovările clădirilor. Oferă exemple, surse de date tipice și sfaturi practice, astfel încât chiar și persoanele fără expertiză să îl poată utiliza cu încredere calculatorul.

Cuprins

Termeni Cheie	2
Cui se adresează calculatorul?	2
Sfaturi pentru utilizatori	2
Secțiuni de intrare	3
A. Informații despre clădire și profil energetic	3
B. Economii financiare legate de economiile de energie și SRE	4
C. Costurile proiectului de renovare	4
D. Contribuția la valoarea de piață a bunurilor imobiliare	5
Rezultate finale	5

Termeni Cheie

- ★ **ROI (Rentabilitatea investiției):** O măsură financiară care arată cât de multe beneficii (economii + creșterea valorii proprietății) obțineți în comparație cu costul renovării.
Exemplu : ROI de 5%/ an înseamnă că recuperați 5% din investiție în fiecare an.
- ★ **Perioada de recuperare a investiției:** Numărul de ani necesari pentru ca beneficiile totale (economii + creșterea valorii) să fie egale cu costul renovării.
- ★ **MAB (clădire cu mai multe apartamente):** O clădire rezidențială cu mai multe apartamente (de exemplu , bloc de apartamente).
- ★ **RES (Surse de Energie Regenerabilă):** energie verde locală cum ar fi panouri solare, cazane pe biomasă sau pompe de căldură.
- ★ **Zona Condiționată :** Partea clădirii care este încălzită sau răcită, măsurată în metri pătrați (m²).

Cui se adresează calculatorul?

- **Utilizatori principali:** manageri de proiect, personal municipal, asociații de locuințe, proprietari de clădiri, consultanți.
- **Publicul larg:** cei interesați să vadă dacă renovarea este rentabilă.

Sfaturi pentru utilizatori

- Utilizare **estimări prudente** – datele prea optimiste pot genera ROI înșelător.
- Dacă sunteți nesigur, bazați-vă pe **medii regionale** sau **valori fictive** (aceleași înainte și după).
- Tratați aceasta ca un **instrument de evaluare preliminară**, nu un substitut pentru o analiză de fezabilitate sau tehnico-financiară completă.
- Acest tutorial prezintă toate datele în **euro (€)** . Puteți folosi propria monedă – aceasta nu va schimba rezultatele finale, deoarece rentabilitatea investiției și amortizarea sunt rapoarte, nu valori absolute.

Secțiuni de intrare

⚠ **Atenție:** Evitați să ghiciți. Dacă nu știți, folosiți valori conservatoare sau egale înainte/după.

A. Informații despre clădire și profil energetic

- **ID clădire:** Text liber pentru identificare (nume, număr bloc sau cod intern).
- **Suprafața condiționată (încălzită/utilă) :** Oricare dintre
 - Dimensiunea medie a apartamentelor × număr de apartamente ,
SAU
 - Suprafața totală încălzită a clădirii:

Total building conditioned area available

☒ Yes

Sursă: audit energetic , desene arhitecturale , documentația clădirii .

- **Număr de apartamente :** Unități rezidențiale numai (exclueți spațiile comerciale dacă sunt separate).
- **Consum specific de energie înainte de renovare :** kWh/m²/ an .
Sursă: audit energetic, facturi utilități sau baza de date energetică națională pentru clădiri.
- **Consum specific de energie după renovare :** valoare proiectată după aplicarea măsurilor.
Sursă: simulări de audit energetic, documentația proiectului sau repere de la clădiri renovate similar.
- **Producție de energie regenerabilă:** energie electrică/căldură regenerabilă generată la fața locului (de exemplu, energie solară fotovoltaică).
Sursă: oferte de la furnizori, instrumente de simulare fotovoltaică sau date de producție anterioare, dacă este cazul.

Această secțiune calculează economiile totale de energie pentru clădire.

B. Economii financiare legate de economiile de energie și SRE

- **Costul specific al energiei pentru încălzire [€/MWh]:**
Sursă: cele mai recente facturi de utilități, contracte sau tarife regionale medii (brute, inclusiv taxe și distribuție)
Sfat: supraestimați ușor – prețurile la energie tind să crească.
- **Costul specific al energiei electrice [€/MWh]:** La fel ca mai sus.
- **Costuri de operare și întreținere [€/an]:**
Exemple : mentenanța anuală, înlocuirea filtrelor, curățarea coșului de fum, inspecții, alte reparații
Sursă: documentația echipamentului, contractele furnizorului / firmei care asigură întreținerea, repere de cost de la alte clădiri similare.

Această secțiune calculează economiile anuale de costuri obținute prin reducerea consumului de energie și prin utilizarea surselor regenerabile de energie.

C. Costurile proiectului de renovare

Puteți alege:

1. **Defalcare detaliată** (pentru experți, din documente de licitație/proiect lucrări):
 - a. Elaborarea proiectului: audituri, documentație, autorizații
Sursă: contract de inginerie, bugetul proiectului.
 - b. Forța de muncă: muncitori, ingineri, supraveghetori
Sursă: oferte ale antreprenorilor, licitații.
 - c. Materiale: izolație, ferestre, fațadă, acoperiș
Sursă: oferte ale furnizorilor, facturi legate de construcții.
 - d. Echipament RES : panouri solare, cazane pe biomasă, pompe de căldură
Sursă: oferte ale furnizorilor, bugetul proiectului.
 - e. Altele: schele, gestionarea deșeurilor, costuri neprevăzute
Sursă: bugetul antreprenorului, documentația proiectului.
2. **Introducere simplificată:** Introduceți doar **costul total estimat al renovării** :
Sursă: bugetul proiectului, ofertele antreprenorului
au proiecte anterioare de dimensiuni similare.

– Total renovation project costs

☒ Yes

Această secțiune calculează costul total al proiectului de renovare.

D. Contribuția la valoarea de piață a bunurilor imobiliare

- **Înainte de renovare [€/m²]:** Valoarea de piață a apartamentelor din blocuri de locuințe nerenovate.
Sursa: rapoarte privind piața imobiliară, evaluări fiscale municipale sau date ale agenției pentru locuințe.
- **După Renovare [€/m²]:** Valoarea de piață a apartamentelor din blocuri de locuințe renovate, eficiente energetic.
Sursă : rapoarte privind piața imobiliară, evaluări fiscale municipale sau date ale agenției pentru locuințe.
- **Durata de viață a proiectului [ani]:** Durata de viață preconizată a lucrărilor de renovare.

Intervale tipice:

- Izolație : 30–40 ani
- Ferestre PVC: 20–30 de ani
- Echipament de încălzire/răcire: 15–20 ani

Sursă: fișe tehnice ale producătorilor și certificate de garanție, standarde de construcție sau scenarii din cadrul auditurilor energetice.

Această secțiune estimează creșterea potențială a valorii clădirii/apartamentelor.

Rezultate finale

Instrumentul calculează :

- **ROI [% pe an]** = cota din investiție recuperată anual.
- **Perioada de recuperare a investiției [ani]** = timp până când economiile + creșterea valorii acoperă costurile de renovare.

Cofinanțat de Uniunea Europeană . Opiniile exprimate sunt numai ale autorului și nu reflectă neapărat cele ale Uniunii Europene sau ale CINEA. Nici Uniunea Europeană , nici autoritatea care acordă grantul nu pot fi considerate responsabile pentru acestea.