

RAPORT DE EVALUARE

*Stabilirea pretului minim de pornire al licitației publice deschisa
cu strigare pentru inchirierea spatiului destinat functionarii
unui punct farmaceutic -**oficina locala de distributie***

**COLIBITA, nr. 84
CF 26904-C1-U2, Bistrita Birgaului**

PROPRIETAR SI BENEFICIAR:

CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA-NASAUD

Cu sediul in mun. Bistrita, Piata Petru Rares, nr.1, jud. Bistrita-Nasaud,
CIF: 4347550

PRET DE PORNIRE CHIRIE LUNARA (rotunjit):

- **unitar 3 eur/mp**
- **total 48 eur**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor
fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Evaluatorului Autorizat, al Consiliului Județean Bistrita-Nasaud
in calitate de client si destinatar

21 MARTIE 2016



SINTEZA EVALUARII

Numele beneficiarului	CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA-NASAUD
Nume client	CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA-NASAUD
Nume proprietar	CONSILIUL JUDETEAN BISTRITA-NASAUD
Tip proprietate evaluata	Apartament nr. 2 situat intr-un imobil cu inaltime P+E
Adresa proprietatii	Colibita, nr. 84, parter, apartament. 2, com. Bistrita-Birgaului, jud Bistrita-Nasaud
Localizare	Rural
Carte Funciara nr.	26904-C1-U2 / Bistrita Birgaului
Numar cadastral teren	26904
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	Documentatie cadastrala (releveu apartament)
Dreptul de proprietate	Drept de administrare al CJ BISTRITA-NASAUD
Tip constructiv	Imobil in regim P+E, recent reabilitat si modernizat prin finalizarea lucrarii „Amenajare spatii de servicii publice in localitatea Colibita” .
Utilizare existenta	Spatii de servicii
Cartier/ denumire ansamblu rezidential/amplasare	Statiunea Colibita
Valoarea de inventar	402 677,55 lei cu terenul aferent
Numar camere	4 spatii de servicii cu spatii comune
Descriere	Este realizat pe o structură de zidărie de cărămidă, pereți de compartimentare din BCA, pardoseală din beton, tâmplărie din PVC, finisaje interioare/exterioare noi. Spațiu este amplasat la parterul imobilului "Școlii generale Colibița", dotat cu rampă pentru facilitarea accesul persoanelor, inclusiv a celor cu dizabilități locomotorii. Dispune de facilitățile necesare desfășurării activității (apă curentă, canalizare, electricitate și încălzire), astfel: <u>Instalații termice interioare:</u> pentru producerea agentului termic de încălzire și a apei calde menajere spațiul este dotat cu centrală termică de 15 KW și cu

	un boiler termoelectric de 200 litri. Instalația de distribuție este din conducte de cupru și țevi PP-R preizolate, montate îngropate în pardoseală. <u>Instalații sanitare interioare</u> : dotarea grupului sanitar, indicat ca și încăperea 8 pe planul relevu al "Unității individuale U2", la care are asigurat accesul, și dimensionarea instalațiilor de apă și canal respectă prevederile STAS 1478-90 și a Normativului I9-90. <u>Instalații electrice interioare</u>: -instalații de iluminat și prize; -instalații de forță; -instalații de curenți slabi (TV și internet, efracție, semnalizare incendiu); -instalații de protecție împotriva șocurilor electrice; -instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice; Spațiul este suficient iluminat și îndeplinește condițiile de temperatură și umiditate adecvate păstrării medicamentelor în parametrii specificați de producători. Curte amenjată cu aleie, platformă și spațiu verde, împrejmuit. Conform relevu suprafețele utile sunt următoarele: <table border="0"> <tr> <td>-windvang</td><td>3,99 mp</td></tr> <tr> <td>-sala asteptare</td><td>28,37 mp</td></tr> <tr> <td>-oficina locala</td><td>16,02 mp</td></tr> <tr> <td>-hol</td><td>4,63 mp</td></tr> <tr> <td>-baie</td><td>1,57 mp</td></tr> <tr> <td>-cabinet asistente</td><td>8,54 mp</td></tr> <tr> <td>-camera izolator</td><td>12,24 mp</td></tr> <tr> <td>-grup sanitar</td><td>3,19 mp</td></tr> <tr> <td>-grup sanitar</td><td>4,58 mp</td></tr> <tr> <td>-camera salvamont</td><td>10,75mp</td></tr> </table> ----- Total suprafata utila 93.88 mp	-windvang	3,99 mp	-sala asteptare	28,37 mp	-oficina locala	16,02 mp	-hol	4,63 mp	-baie	1,57 mp	-cabinet asistente	8,54 mp	-camera izolator	12,24 mp	-grup sanitar	3,19 mp	-grup sanitar	4,58 mp	-camera salvamont	10,75mp
-windvang	3,99 mp																				
-sala asteptare	28,37 mp																				
-oficina locala	16,02 mp																				
-hol	4,63 mp																				
-baie	1,57 mp																				
-cabinet asistente	8,54 mp																				
-camera izolator	12,24 mp																				
-grup sanitar	3,19 mp																				
-grup sanitar	4,58 mp																				
-camera salvamont	10,75mp																				
Scop evaluare	Stabilirea pretului minim de pornire al licitatiei publice deschisa cu strigare pentru inchirierea spatiului destinat functionarii unui punct farmaceutic -oficina locala de distributie																				

Suprafata utila de inchiriat	16.02 mp din suprafata utila totala de 93,88 mp Spatiile comune nu se inchiriaza (cota parte) Se va permite accesul la grupul sanitar -camera 8.			
Curs de schimb valutar la data evaluarii - curs BNR)	1 EUR = 4,4765 RON			
Data evaluarii	18.03.2016			
PRET DE PORNIRE CHIRIE lunara recomandat (rotunjit): - unitar	13,50	LEI/MP	3	EURO/MP
- total (16,02 mp)	216	LEI	48	EUR

Ipoteze de lucru/ Ipoteze speciale:

1. Evaluatorul nu a realizat inspectia in teren a bunului imobil
2. Prezenta evaluare este o opinie asupra pretului minim de pornire al licitatiei publice deschisa cu strigare exprimata la solicitarea CJ Bistrita-Nasaud, pe baza informatiilor de piata disponibile la data intocmirii evaluarii

Semnatura si parafa evaluatorului

COLDEA VIOREL IOAN OVIDIU





Abordarea prin venit-capitalizarea chiriei brute

Abordarea prin venit are la bază faptul că un o proprietate imobiliară, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. – altfel spus, proprietatea imobiliară are o valoare de randament.

Elementele necesare estimării valorii de randament sunt:

- Venitul brut potențial (VBP): venitul anual obținabil din exploatarea / închirierea proprietății imobiliare;
- Venitul brut efectiv (VBE): venitul brut potențial afectat de gradul de ocupare și riscul de neîncasare a chiriei;
- Cheltuielile de exploatare: cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului, conform contractului de închiriere (taxe, asigurări, utilități, management, reparații, etc.);
- Venitul net din exploatare (VNE): venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- Rata de capitalizare (c): reprezintă relația dintre venitul net din exploatare și valoarea de piață, rezultată din analiza comparativă a tranzacțiilor și închirierilor de proprietăți imobiliare comparabile / similare.

Pe baza celor de mai sus, valoarea de piață (V_p) a proprietății imobiliare în speță se estimează pe baza formulei: $V_p = VNE / c$.



Oferte de inchirieri:

Comparabila A

o! Cabana Irina Colbita • OLX

← → C olx.ro/oferta/cabana-irina-ID:3vWj5.html#6a9867313b

Cabana Irina
Colbita, judet Bistrita-Nasaud Adaugat La 17 37, 13 martie 2016, Numar anunt 62176795

Castiga un Smart TV
Au mai ramas: **13:15** zile ore
Alo detalii

Castiga un smartwatch Vector Lama
Au mai ramas: **6:15** zile ore
Alo detalii

Un nou început cu împrumutul potrivit.
Suma între 500 și 10.000 de lei,
rate fixe săptămânale sau lunare.

Trimite mesaj

07XX XXX XXXX Romania

Colbita, judet Bistrita-Nasaud
Vezi pe harta

Manana
Pe 17 martie 2016
reunite utilizatorului

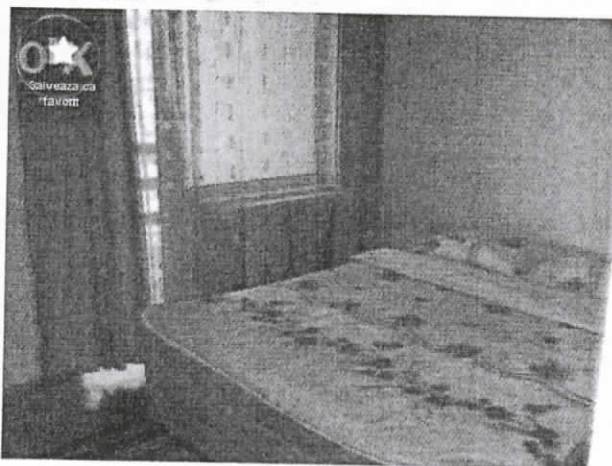
Salveaza ca favorit
Timpuri
Modifica
Populare

CREDITE BT
20.000 €
banca transilvania.ro/Credite

Practic BT pentru Nevoi Personale.
Acum, cu 0 lei Comision Gestiune.

50 lei

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul



Creeș de **Proprietar**

Cabana este situata la coada lacului Colbita, cu vedere deosebita asupra lacului si a muntelui.
Acces la lac direct de la drumul principal aproximativ 150m.
Cabana dispune de 9 camere cu baie proprie, 7 camere cu pat dublu si 2 camere cu pat dublu si pat simplu. Are un living de 80 mp, bucatarie complet utilata, cablu la parter, parcare proprie si loc special amenajat pentru gratar.
Cabana dispune de incalzire centrala si apa calda permanent.

pret: 50 ron/pers

start

Total Commander 6.15... Nota opinie CU inspec... Filă nouă - Google Ch... Cabana Irina Colbita ...

18/03/2016



Comparabila B

Cazare in Colibita - Cabana 1 X

olx.ro/oferta/cazare-in-colibita-cabana-mircea-ID3vbyf.html#8a9857313b

Au mai ramas: **13:15** zile ore

Cazare in Colibita - Cabana Mircea
Colibita, judet Bistrita-Nasaud Adaugat La 10:04, 16 martie 2016, Numar anunt: 51999911

Implicati ☐ Carutabile ☐

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

50 lei

Au mai ramas: **6:15** zile ore

Afla detalii

Un nou inceput cu imprumutul potrivit.
Sume între 500 și 10.000 de lei,
rate fixe săptămânale sau lunare.

Trimite mesaj

07XX XXX XXXX nr. de telefon

Colibita, judet Bistrita-Nasaud
Aici pe harta

Maneala
Pe: 0752 46 2314
Anunt de utilizator

Salveaza pe favorit
Tipareste
Modifica
Pozitioneaza

OPTIMO CARD

18
24

Careti de: **Proprietar**

Cazare Colibita, in cabana cu 5 camere, locatie perfecta pentru un weekend relaxant si petrecerea unei vacante relaxante pe toata durata anului. Cabana dispune de un living cu bucatarie complet utilata, cu TV, 2 bai cu cabina de dus, terasa, incalzire centrala, zona de toisor cu gratar tip barbeq in curte.

Se poate inchiria in orice perioada, pretul este negociabil. Nu ezitati!

start

Total Commander 6 S... Nota opinie CU inspec... Filă nouă - Google Ch... Cazare in Colibita - C...

EN

18:29
Friday
18/03/2016



OFERTE VANZARE

1

obx - Ask.com Search x spetii de inchiriat colibita - A x URGENTI - Vila la Colibita, 1' x

obx.ro/oferta/urgent-vila-la-colibita-15-locuri-450m2-zona-in-dezvoltare-ID11GFW.html#2c5d03bf4a

URGENTI - Vila la Colibita, 15 locuri, 450m2 - zona in dezvoltare

Colibita, judet Bistrita-Nasaud • Adaugat La 09:57, 14 martie 2016. Numar anunt: 19228576

[Inchiriere](#) [Distributie](#) [0](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

85 000 €
Negociabil

Un nou început cu împrumutul potrivit.
Suma între 500 și 10.000 de lei,
rate fixe săptămânale sau lunare.

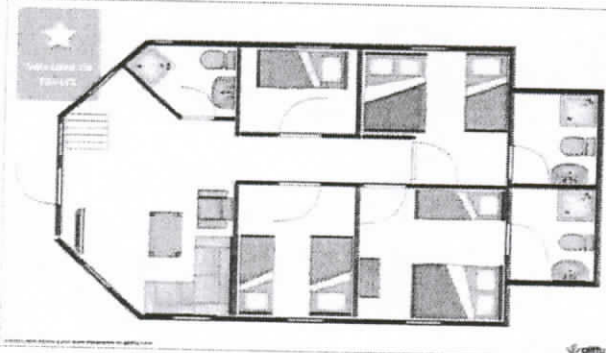
[Trimite mesaj](#)

07XX XXX XXX Asistent

Colibita, judet Bistrita-Nasaud
Vezi pe harta

Mărgineanu Andrei
Pentru detalii 2016
Avanturile utilizatorului

Salveaza ca favorit
Tiparite
Modifica
Promoveaza



Proprietar 150 m² **Cămine** 4 sau mai multe

CAPISTOR 150 m² **LAZAR** complet utilitată: complet

Zone Colibita va fi declarata statune turistica; se vor face investiti in canalizare/apă/infrastuctura.

Ocazie pentru investitie in turism.

Existe posibilitatea de a cumpara inca o vila aproape identica, pe parcela de langa, rezultand un total de cazare pentru 30 de persoane si un teren de 900 m2.

Vila este situata langa lacul de acumulare de la Colibita, la aproximativ 1 km de baraj. A fost

start

Nota opinie CU inspect... Calculari colibita ferma... URGENTI - Vila la Coli...

EN 18:49 Thursday 17/03/2016

obx - Ask.com Search x spetii de inchiriat colibita - A x URGENTI - Vila la Colibita, 1' x

obx.ro/oferta/urgent-vila-la-colibita-15-locuri-450m2-zona-in-dezvoltare-ID11GFW.html#2c5d03bf4a

total de cazare pentru 30 de persoane si un teren de 900 m2

Vila este situata langa lacul de acumulare de la Colibita, la aproximativ 1 km de baraj. A fost construita in anul 2009-2010 cu materiale de calitate si structura de rezistenta foarte solida.

Teren: 450 m2

Este compusa din:

- Subsol
 - camera tehnica
 - centrala termica pe lemne, boiler electric
- Parter
 - 2 dormitoare de 3 locuri cu baie proprie cu dus
 - baie cu dus
 - bucatarie complet utilitata
 - sala de mese/living
 - TV LCD + Dolce, sistem audio 5.1
 - terasa extensibila
- Etagi
 - 2 dormitoare de 3 locuri cu baie proprie cu dus
 - 2 dormitoare fara baie
 - baie cu dus
 - hol / sala de jocuri, masa de fustball
 - terasa extensibila
- Exterior
 - foisor si gratar
 - fantana pentru apa curenta
 - rezervor apa curenta 12000 litri
 - tosa septica ecologica

start

Nota opinie CU inspect... Calculari colibita ferma... URGENTI - Vila la Coli...

EN 18:41 Thursday 17/03/2016



DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B
Tarif pe noapte/pers	11 EUR	11 EUR
Tarif pe noapte total	154	110
Tarif lunar potential 4 week-end	616	440
Chirie lunara solicitata	616	440
Venit Brut Potential (EUR/an)	7,392	5,280
Grad de neocupare (% din VBP)	40%	30%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	4,435	3,696
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	15%	15%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3,770	3,142
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	100,000	85,000
Rata de capitalizare (%)	3.8%	3.7%
Se alege rata de capitalizare(%)	3.80%	

Consideram valoarea de inventar ca si valoare de randament (valoare de piata)

$V_p = 402\,677,55$ lei

Rata de capitalizare, $c = 3,8 \%$

Venitul net din exploatare $V_{ne} = V_p * c = 402\,677,55 * 0.038 = 15\,302$ lei pe an

Cheltuieli aferente proprietarului 0 – nu se platesc impozite si taxe

Venit brut efectiv 15 302 lei pe an

Grad de neocupare 0- consideram ca este ocupat tot timpul anului

Venit brut potential 15 302 lei/ an

Venit brut potential pe luna $15302/12 = 1275$ lei/luna

Aria utila inchiriabila 93,88 mp

Chirie pe mp $1275 / 93.88 = 13.58$ lei/mp

Curs BNR-18.03.2016 1 EUR = 4.4765 LEI

Chirie pe mp $13,58 / 4.4765 = 3,03$ EUR

Chiria recomandata 3 EUR /mp

Semnatura si parafa evaluatorului

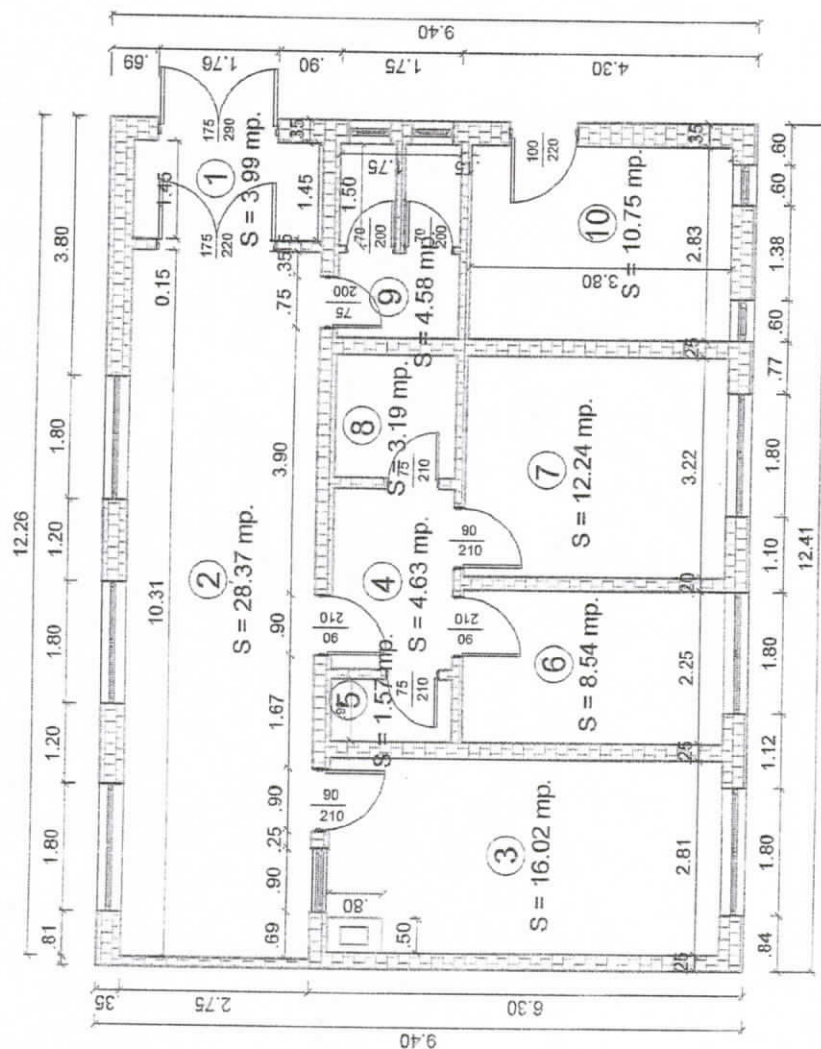
COLDEA VIOREL IOAN OVIDIU



RELEVEU APARTAMENT NR. 2

sc. 1 : 75

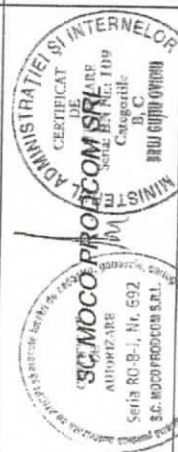
Nr. cadastral al terenului:	Suprafata (mp.)	Adresa Imobilului :
26904	1701	Intravilan Colbita, nr. 84, parter, ap. 2
Cartea Funciara colectiva nr.	26904	U.A.T.
Cod unitate individuala (UI)	C1 - U2	C.F. Individual
		BISTRITA BIRGAULUI
		26904 - C1 - U2



NR. INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	SUPRAFATA UTILA (mp)
1	windvang	3.99
2	sala astepare	28.37
3	oficina locala	16.01
4	hol	4.63
5	bate	1.57
6	cabinet asistente	8.54
7	camera izolator	12.24
8	grup sanitar	3.19
9	grup sanitar	4.58
10	camera salvamont	10.75
Suprafata utila = 93.87 mp.		

Executant:

Data:



Receptionat: A.N.C.P.

Data: 15.02.2016

martie, 2016

