

Fişa nr. 1.		Data evaluării: 16.10.2007
Adresa	Timișoara, str.Calea Lipovei nr.2	
Activ	Teren situat in domeniul public al municipiului Timisoara	
Obiectiv	Teren înscris în CF nr. 65926, Timișoara Nr. topo 30207/1- Statul Roman	
Suprafata totala a parcelei este de 2.825 mp. Se solicita evaluarea unei parcele de 225 mp din terenul respectiv ,in vederea stabilirii taxei de concesiune, solicitata de SC. Colterm S.A in vederea amplasarii unui punct termic.		
Metoda utilizata in acest caz este aceea a comparatiei prin bonitate.		
Formula de calcul a terenului este:		
$V_t = K \times (A+S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z,$		
unde:		
K = coeficient de actualizare a valorii de bază, funcție de variația cursului de schimb interbancar comunicat de BNR		
K = cursul (leu/euro) transmis de BNR la data evaluării 15.10.2007 = $\frac{3.3366}{3,5084}$ = 0,95103 3,5084 lei/euro la 06.09.2005		
A (valoarea de baza, zona 2) = 198 Lei/mp		
S (apa 60%, canal 40%,.....) = 16,7% din A		
G (gaze naturale,.....) = 6,7 %		
T (termoficare,) = 16,7%		
E (electricitate,.....) = 6,7 %		
T _f (telefon,) = 3,4 %		
D (tipul de drum de acces) = 16,7 %		
B (forme si orientarea.....) = + 5 %		
R (restrictii de folosire.....) = - 20%		
C (suprafata adecvata sau nu in cadru urban.....) = + 5 %		
V (aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine.....) = 10 %		
P (poluarea.....) = 0%		
M (ponderea terenului constructibil din suprafata totala) = 1,00		
F(natura terenului de fundare.....) = 1,00		
G _s (coeficientul privind gradul seismic al zonei.....) = 1,00		
H (coeficient privind regimul de inaltime constructibil.....) = 1,00		
G _o (coeficient privind starea terenului.....) = 1,00		
C _r (coeficient privind situatia juridica a terenului.....) = 1,00		
U (utilizarea.....) = 0,50		
Z (coeficient de zona, indiferent de utilizare.....) = 2,00		
$V_t = 0,95103 \times (198 + 66,90 \% \times 198) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 1,50 = 314,27 \text{ lei/mp}$		
Valoarea unitara a terenului , rotunjit, este :		
V_t = 314,00 Lei/mp		
<i>Taxa de concesiune anuala se stabileste in conformitate cu Legea nr.50/1991-republicata si reprezinta valoarea terenului recuperabila in 25 ani.</i>		
<i>TAXA DE CONCESIUNE ANUALA = 12,56 Lei/ mp/an;</i>		
<i>VALOAREA CONCESIUNII (225 MP) = 2.826 LEI/AN.</i>		

INTOCMIT

Ing. OPRA PETRU