

Fişa nr. 1.		Data evaluării: 14.11.2007	ANEXA 1
Adresa	Timișoara, str. Alex. Golescu		
Activ	Teren liber . Terenul este inscris in C.F. 145803 Timisoara,nr.top. 732/1, in suprafata de 540 mp.		
Obiectiv	Stabilirea valorii de circulatie a unui metru patrat de teren, in vederea stabilirii taxei de concesiune ,in vederea concesiunii unei suprafete de 232 mp. Terenul este proprietatea Municipiului Timisoara –		
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 14.11.2007 = $\frac{3,4451}{3,5084} = 0,982$			
3,5084 lei/euro la 06.09.2005			
A (valoarea de baza, zona B) = 288 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 % - greu de organizat			
R (restrictii de folosire.....) = 0%			
C (suprafata adecvata sau nu in cadru urban.....) = 5 %			
V (aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine.....) = 0 %			
P (poluarea.....) = -5% sonora ,in vecinatatea unei CT			
M (ponderea terenului constructibil din suprafata totala) = 0,75			
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.....) = 1,00			
Z (coeficient de zona, indiferent de utilizare.....) = 1,00			
$V_t = 0,9820 \times (288 + 61,9 \% \times 288) \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 343,09 \text{ lei/mp}$			
Prin rotunjire vom avea: $V_t = 343 \text{ lei/mp}$; cca. 100 euro/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>			
TAXA DE CONCESIUNE ANUALA = 13,72 Lei(Ron)/ mp/an			

Ing. OPRA PETRU