

Nomenclatura stradală a municipiului Tg-Jiu

Nr. crt.	Denumire stradă	Denumire veche	Zonă de impozitare	Limite	
				De la	Până la
1					
2					
3					
4	1 DECEMBRIE 1918	1 Decembrie 1918 (Oltului)	A	str. Victoriei la vest	Calea ferata la est
5	11 Iunie 1848	11 Iunie	A	bd. Ecaterina Teodoroiu	bd. Ecaterina Teodoroiu
6	14 OCTOMBRIE	14 Octombrie	A	bd. Constantin Brâncuși la nord	str. Victoriei la est
7	16 FEBRUARIE	16 Februarie	A	str. Tudor Vladimirescu la nord	str. Unirii la est
8	22 DECEMBRIE 1989	8 Mai	A	bd. Republicii la nord	str. 1 Decembrie 1918 la sud
9	23 AUGUST	23 August	A	str. 30 Decembrie la nord	zona depozite CITEX la sud
10	30 DECEMBRIE	30 Decembrie	A	str. Victoriei la vest	bd. Republicii la est
11	8 MARTIE	8 Martie	A	str. 11 Iunie 1848 la est	str. Vasile Alecsandri la vest
12	9 MAI	9 Mai	A	str. Termocentralei la vest	str. Ana Ipătescu la est
13	AGRICULTURII	Agriculturii	A	str. Victoriei la vest	str. Liviu Rebreanu la est
14	ALBATROSULUI	Loc. Comp. Bârsești	C	str. Bârsești la nord	Lim intravilan Târgu-Jiu la sud-est
15	ALEEA 23 AUGUST	Aleea 23 August	A	str. 23 August la est	se înfundă
16	ALEEA AMARADIA	-	B	str. Amaradia	str. Petrești
17	ALEEA BICAZ		B	Str. Frații Buzzești	Fostă Aleea Bicz
18	ALEEA BRANDUSEI	Aleea Brândușei	A	str. Brândușei la est	se înfundă
19	ALEEA BUCEGI	Aleea Bucegi	B	str. Bucegi la sud	se înfundă
20	ALEEA CASTANILOR	Zona 9 Mai	A	str. Castanilor la vest	incintă cartier
21	ALEEA CĂLĂRAȘI	Aleea Călărași	B	str. Călărași la est	fosta cale ferată forestieră la vest
22	ALEEA CIMITIRULUI	Aleea Cimititului	B	B-dul Ec. Teodoroiu	Cimitirul Ortodox

23	ALEEA CINEMATOGRAFULUI	Aleea Cinematografului	A	str. Victoriei la est	se înfundă
24	ALEEA CIREȘULUI	Aleea Cireșului	B	str. Tismana la sud	spre rezervor apă Tg.Jiu
25	ALEEA CONSTANTIN CHIRIȚĂ		B	Str. Viitorului	Proprietăți particulare
26	ALEEA CRIȘULUI	Intrarea Crișului	A	str. Ștefan cel Mare la sud	se înfundă
27	ALEEA DIGULUI		A	aleea Pietei	str. Barajelor
28	ALEEA DIMITRIE CULCER		C	Str. Francisc Milescu	Str. Dimitrie Culcer
29	ALEEA DUMBRAVA		C	Str. Dumbrava	Str. Barajelor
30	ALEEA ENERGETICIENILOR	Cartier I.L. Caragiale	A	str. A.I. Cuza la sud	încinta cartier A.I. Cuza
31	ALEEA FAGULUI		B	Str. Fagului	Str. Măceșului
32	ALEEA FÂNTÂNII	13 Decembrie	A	str. Vasile Alecsandri la vest	str. 11 Iunie 1848 la est
33	ALEEA FRAȚII BUZEȘTI		B	Str. Bicz	Aleea Bicz
34	ALEEA GĂRII PREAJBA	Aleea Gării Preajba	C	str. Ciocârlău la nord	se înfundă (paralelă cu calea ferată)
35	ALEEA GĂRII ȘUȘIȚA	-	B	str. Tismana la sud	fosta gară C.F.F. la nord
36	ALEEA GLADIOLELOR	Intrarea Gladiolelor	A	str. Ștefan cel Mare la sud	str. Căpitan Buzatu la est și vest
37	ALEEA IAZULUI	Aleea Iazului	C	Str. Iazului	se înfundă
38	ALEEA IOAN SLAVICI	Cartier Spital	A	str. 22 Decembrie 1989 la est	incintă cartier
39	ALEEA ISLAZ	Fundătura Islaz	B	str. Islaz la nord	se înfundă, la dreapta
40	ALEEA IZVOR	Aleea Izvor	A	str. Ioan. C. Popilian la vest	se înfundă
41	ALEEA LIVEZI	Aleea Livezi	B	str. Livezi la sud	str. Vârful Mândra la nord
42	ALEEA LIVIU REBREANU		A	Str. Liviu Rebreanu	Aleea Plopilor
43	ALEEA LOTRULUI		B	Str. Lotrului	Se înfundă
44	ALEEA LUCIAN BLAGA		C	Str. George Topârceanu	Str. Octavian Goga
45	ALEEA LUNCILOR	Aleea Luncilor	C	str. Luncilor la nord	Aleea Motrului la sud
46	ALEEA MACULUI	Aleea Macului	B	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	calea ferată la est
47	ALEEA MARIA TĂNASE	-	B	str. G-ral Titus Gârbea	str. Maria Lătărețu
48	ALEEA MĂCEȘULUI	Aleea Măceșului	B	str. Măceșului la est	se înfundă

49	ALEEA MEHEDIŢI	Aleea Mehedinţi	C	str. Calea Severinului la nord	se înfundă
50	ALEEA MERILOR		C	str. Meteor la vest	fostă cale ferată la est
51	ALEEA MESTEACANULUI	Aleea Mesteacănului	B	str. Mesteacănului la est	incinta cartier
52	ALEEA MICRO COLONIE	Aleea Micro Colonie	B	str. Meteor la est	se înfundă
53	ALEEA MIHAIL KOGĂLNICEANU	Aleea Mihail Kogălniceanu	B	str. Mihail Kogălniceanu la nord	str. Ion Budai Deleanu la sud
54	ALEEA MINERILOR		A	str. Minerilor la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
55	ALEEA MIORIŢEI		A	str. Minerilor	str. MioriŢei
56	ALEEA MOTRULUI	Aleea Motrului	B	str. Motrului la est	Aleea Luncilor la vest
57	ALEEA NICHITA STĂNESCU		C	Str. George Topârceanu	Str. Nichita Stănescu
58	ALEEA NICOLAE LABIŞ		C	Str. George Topârceanu	Str. Octavian Goga
59	ALEEA NICOLAE TITULESCU	Cartier Păcii	A	b-dul Nicolae Titulescu la est	incintă cartier, la dreapta
60	ALEEA OITUZ	Aleea Oituz	A	str. Ştefan cel Mare la nord	se înfundă
61	ALEEA PALTINULUI	Aleea Paltinului	C	DN 66	se înfundă spre Jiu
62	ALEEA PANDURI I	Aleea Panduri I	B	str. Panduri la vest	se înfundă
63	ALEEA PĂCII	Cartier Păcii	A	b-dul Nicolae Titulescu la vest	incintă cartier
64	ALEEA PĂLTINIŞ	Aleea Păltiniş	B	str. Panduri la sud	se înfundă spre URUM Tg.Jiu la nord
65	ALEEA PETREŞTI		B	str. Petreşti	loc. Amaradia-Vărsături
66	ALEEA PETUNIILOR	Aleea Petuniilor	A	b-dul Ecaterina Teodoroiu la est	se înfundă
67	ALEEA PIEŢII	Aleea PieŢii	A	str. Plevnei	incintă Piaţă Centrală la nord
68	ALEEA PLOPILOR	Aleea Plopilor	A	str. 9 Mai la nord	incintă cartier
69	ALEEA PREAJBA MARE		C	str. Preajba Mare	Ferma Avicola
70	ALEEA PRIMĂVERII		B		
71	ALEEA ROMANIŢEI		C	DN66 la nord	Râul Amaradia la sud
72	ALEEA SF. DUMITRU	Aleea Sf. Dumitru	B	str. Sf. Dumitru la vest	se înfundă la est
73	ALEEA SF. NICOLAE	Cartier Sîmboteanu I	A	str. 11 Iunie 1848 la est	str. Vasile Alecsandri la vest
74	ALEEA SMÎRDAN	Cartier Republicii	A	bd. Republicii la nord	incintă cartier
75	ALEEA SOLIDARITĂŢII		B	str. Viitorului	stradă fără denumire
76	ALEEA ŞOIMULUI	Fundătura Tismana	B	str. Tismana la vest	se înfundă, la dreapta

77	ALEEA TEILOR	Aleea Teilor	A	str. 9 Mai la nord	str. 23 August la vest
78	ALEEA UNIRII	Aleea Unirii	A	str. Unirii la sud	incintă cartier
79	ALEEA VÂRFUL MÂNDRA	Aleea Vf. Mândra	B	str. vf. Mândra la sud	se înfundă la depozite ACH
80	ALEEA VICTORIEI		C	Str. Victoriei	Str. Termocentralei
81	ALEEA ZORILOR	Aleea Zorilor	A	str. Slt. Mihai Oancea	incintă cartier 1 Mai Est (Grivița)
82	ALEXANDRU IOAN CUZA	Alexandru Ioan Cuza	A	str. Mihail Sadoveanu la sud	str. Unirii la nord
83	ALEXANDRU VLAHUȚĂ	Zona Gorj Hotel	A	str. Calea Eroilor la nord	incintă cartier Gorj Hotel
84	ALUNIȚEI		C	str. Preajba Mare	Se înfundă
85	AMARADIA	Amaradia	B	str. Ana Ipătescu la vest	str. Ana Ipătescu la vest
86	ANA IPĂTESCU	Ana Ipătescu	B până la Amaradia și C de la Amaradia la comuna Dănești	str. Unirii la nord	limită hotar comuna Dănești
87	ARETHIA TĂTĂRASCU	Zona Preajba	C	str. Aviatorilor la sud	se înfunda la est
88	ARINULUI		C	Str. Stejarului	Dn 66
89	AUREL VLAICU	Aurel Vlaicu	A până la Comuna din Paris și B de la Comuna din Paris	str. Ștefan cel Mare la sud	str. Ulmului la nord
90	AVIATORILOR	Loc. Preajba	C	Loc. Preajba	limită localitate
91	AVRAM IANCU	Avram Iancu	A	str. General Dragalina la est	str. Grivița la vest
92	BARAJELOR		C de la Ec. Teodoroiu la Hidroelectrică și B de la Hidroelectrică la Luncilor	b-dul Ec. Teodoroiu	str. Luncilor
93	BÂRSEȘTI	Loc. Comp. Bârsești	C	str. Tismana la sud	str. Urșați la nord
94	BICAZ	Bicaz	A de la B-dul Constantin Brâncuși până la Colonia ACH și B de la Colonia ACH la Hidrocentralei	Bd. Constantin Brâncuși la sud	str. Hidrocentralei la nord
95	BISTRIȚA	Bistrița	B	str. Panduri la vest	se înfundă, la stânga
96	BLD REPUBLICII	Republicii	A	str. Unirii la vest	b-dul Nicolae Titulescu la est
97	BLD. CONSTANTIN BRÂNCUȘI	Bd. Constantin Brâncuși	A	str. Vasile Alecsandri la nord	str. 14 Octombrie la sud
98	BLD. ECATERINA TEODOROIU	1 Mai + Confederației	A până la hodinău și B de la hodinău	str. Tudor Vladimirescu la sud	limită localitatea Iezureni la nord
99	BRADULUI	Bradului	A	str. Siretului la nord	str. 30 Decembrie la sud
100	BRÂNDUȘEI	1 Mai Vest	A	bd. Ecaterina Teodoroiu	str. Garofiței la nord

				la est	
101	BUCEGI	Bucegi	B	str. Panduri la est	str. Luncilor la vest
102	BUJORULUI	-	B	str. Viorelelor	str. Viorelelor
103	CALEA BUCUREȘTI	Calea București	A de la pasarelă la intersecție cu T. Vladimirescu și B de la T. Vladimirescu	str. Unirii la vest	limită localitate Drăgoieni la est
104	CALEA SEVERINULUI	Calea Severinului	B	str. Unirii (Pod Jiu) la est	pod Șușița la vest
105	CARIEREI		C		
106	CARPAȚI	Carpați	A	str. Corneliu Coposu la nord	str. Gh. Doja la sud
107	CASTANILOR	Castanilor	A	str. 9 Mai la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
108	CĂLĂRAȘI	Călărași	B	str. Meteor la sud	fosta cale ferată forestieră la nord
109	CĂPITAN BUZATU	Căpitan Buzatu	C	Aleea Gladiolelor la sud	str. Ulmului la nord
110	CERBULUI	Cerbului	C	str. Aurel Vlaicu la vest	str. Căpitan Buzatu la est
111	CERNA	Zona Argeș - Siret	A	str. Corneliu Coposu la sud	str. Siret la nord
112	CERNĂDIA	Cernădia	B	str. Calea Severinului la sud	se înfundă incintă cartier
113	CEZAR PETRESCU		C	Str. Merilor	DS4
114	CIOCÂRLĂU	Ciocârlău (Cîmpului)	C	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	Str Aviatorilor la est
115	COMUNA DIN PARIS	Comuna din Paris	A	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Aurel Vlaicu la est
116	CONSTANTIN SĂVOIU	7 Noiembrie	A	str. 11 Iunie 1848 la sud	str. Vulcan la nord
117	CONSTANTIN STANCIOVICI BRANISTEANU	Oltenița	A	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest
118	CONSTRUCTORILOR	Cartier Lotrului	B	str. Lotrului la est	incintă cartier (paralelă cu str. Hidrocentralei)
119	CORNELIU COPOSU	Argeș	A	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest
120	COSTACHE NEGRUZZI		C	Str. Merilor	DS4
121	CRÂNGULUI		B	str. Dumbrava	Str. Șișești
122	CRIȘAN	Crișan	A	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest
123	CRIZANTEMELOR	Cartier Pandurașul	B	str. Lalelelor	str. Lalelelor
124	DACIA	Zona Abator	A	str. 9 Mai la sud și nord	incintă cartier - spre Jiu și nord

					(Zona Abator)
125	DEPOZITELOR		B	str. 23 August	Se infunda (Depozite Coca Cola)
126	DIMITRIE CANTEMIR	Dimitrie Cantemir	C	str. Aurel Vlaicu la vest	str. Căpitan Buzatu la est
127	DIMITRIE CULCER		C	Calea București	Str. Petrești
128	DINCĂ SCHILERU	Partizan II	B	str. Unirii la sud	str. Calea București la nord
129	DOBROGEANU GHEREA	Dobrogeanu Gherea	A	str. 16 Februarie la vest	str. Calea București la est
130	DOSOFTEI	Dosoftei	C	str. Măgura la est	str. Aurel Vlaicu la vest
131	DR. NICOLAE HASNAȘ	-	B	str. G-ral Titus I. Gârbea	str. Victor Daimaca
132	DUMBRAVA	Dumbrava	B	bd. Ecaterina Teodoroiu	bd. Ecaterina Teodoroiu
133	DUMITRU FRUMUȘEANU	-	B	str. Șișești	Drumul de tarla
134	DUMITRU PLENICEANU	-	B	str. Șișești	Drum de tarla
135	ELVIRA GODEANU	Zona Preajba	C	str. Aviatorilor la sud	
136	EMANOIL PĂRĂIANU	Cart. V.Alecsandri-Zona Sere flori	B	str. V. Alecsandri	incintă S.C. SCIFCAI
137	EMIL CIORAN		C	Str. Mircea Eliade	Str. George Calinescu
138	EROILOR	Calea Eroilor	A	bd. Constantin Brâncuși la vest	str. Gh. Tătărăscu la est
139	EUGEN LOVINESCU		C	Str. Nicolae Iorga	Str. Titu Liviu Maiorescu
140	FAGULUI	Cart. Pandurașu Est	B	str. Salcâmului	linie CFR
141	FĂGĂRAȘ	Făgăraș	C	str. Luncilor la nord	terenuri Stațiunea Cartofului la sud
142	FĂGETULUI	Făgetului	C	Loc. Preajba	limită localitate
143	FRANCISC MILESCU		C	Str. Calea București	Str. Dimitrie Culcer
144	FRAȚII BUZEȘTI		B	Str. Bicaz	Aleea Bicaz
145	FRĂSINETULUI	Frăsinetului	C	Loc. Preajba	limită localitate
146	GAROFIȚEI	Aleea Garofiței	A	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. V. Alecsandri la vest
147	GENEVA	Grivița	A	str. Unirii la sud	str. Tudor Vladimirescu la nord
148	GEORGE BACOVIA		C	Str. George Topârceanu	Str. Narciselor
149	GEORGE CĂLINESCU		C	Str. Nicolae Iorga	Str. Titu Liviu Maiorescu
150	GEORGE COȘBUC	George Coșbuc	A	canalul Hodinău la est	str. Vasile Alecsandri la vest
151	GEORGE ENESCU	George Enescu	A	str. Mihail Sadoveanu la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
152	GEORGE TOPÂRCEANU		C	Str. George Bacovia	Str. Nichita Stănescu

153	GHEORGHE DOJA	Gheorghe Doja	A	str. Victoriei la est	str. 14 Octombrie la vest
154	GHEORGHE TĂTĂRĂSCU	Craiovei	A	str. Calea București la sud	str. Tudor Vladimirescu la nord
155	GHIOCCELULUI	-	B	str. Ana Ipătescu	str. Pelinului
156	GILORTULUI	Gilortului	C	str. Amaradia la vest	terenurile I.A.S. la est
157	G-RAL CHRISTIAN TELL	General Tell	A	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Grivița, prin incintă cartier la est
158	G-RAL DRAGALINA	Ecaterina Teodoroiu	A	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Comuna din Paris la nord
159	G-RAL GRIGORE I. CARTIANU	-	B	Șișești	Proprietăți particulare
160	G-RAL NICOLAE PĂTRĂȘCOIU	-	B	str. Șișești	Drumul de tarla
161	G-RAL TITUS I. GÂRBEA	-	B	str. Luncilor	Proprietăți particulare
162	G-RALGHEORGHE MAGHERU	General Magheru	A	str. Traian la nord	str. Calea Eroilor la sud
163	GRIGORE ALEXANDRESCU		C	Str. George Bacovia	Str. Octavian Goga
164	GRIGORE IUNIAN	Partizan I	A	str. Unirii la sud	str. Calea București la nord
165	GRIVIȚEI	Grivița	A	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Comuna din Paris la nord
166	HIDROCENTRALEI	Zona Lotrului	B	str. Lotrului la est	barajul Vădeni la vest
167	IAZULUI		C	Dn 66	Unitatea Militară
168	INTRAREA AMARADIEI	Intrarea Amaradiei	C	str. Amaradiei la sud	Prop. Lupu Ion la nord
169	INTRAREA ARIEȘ	Intrarea Arieș	A	str. George Enescu la vest	se înfundă
170	INTRAREA BISTRIȚA	Fundătura Bistrița	B	str. Panduri la vest	locuința propr. Frunză la est
171	INTRAREA LIVEZI	Intrarea Livezi	B	str. Livezi	se înfundă
172	IOAN BUDAI DELEANU	Nicolae Bălcescu	C	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Aurel Vlaicu la est
173	IOAN C. POPILIAN	Traian (parțial)	A	Str. General Dragalina la vest	Str. Tudor Vladimirescu la sud
174	ION CREANGĂ	Ion Creangă	A	str. 11 Iunie 1848 la sud	str. George Coșbuc la nord
175	ION LUCA CARAGIALE	Ion Luca Caragiale	A	str. 22 Decembrie 1989 la vest	str. A.I. Cuza la est
176	IONEL TEODOREANU		C	Aleea Dumbrava	Se înfundă

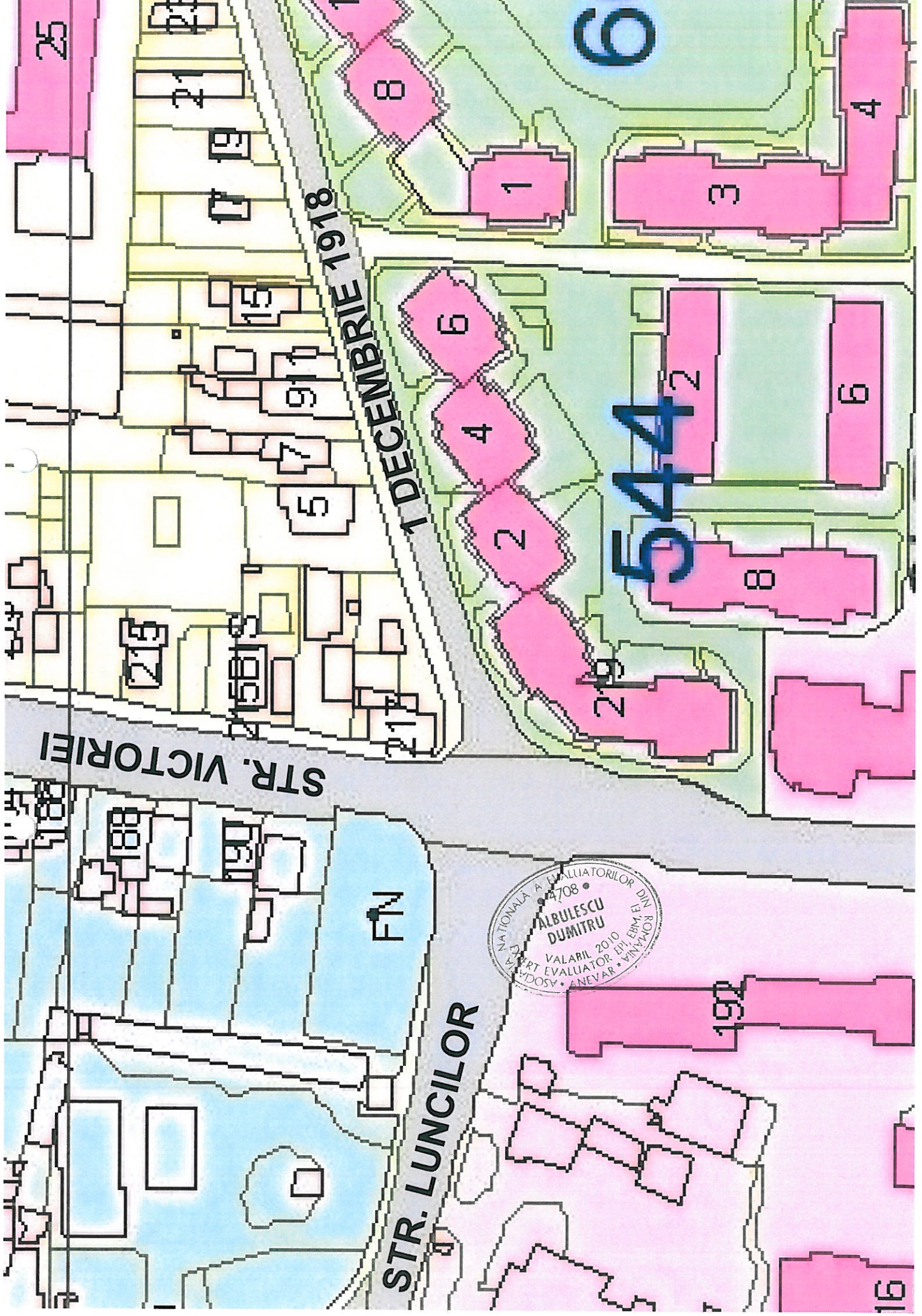
177	IOSIF KEBER	Cartier Sâmboteanu II (Zona Dacia)	A	bd. Ecaterina Teodorescu la est	incintă cartier
178	ISLAZ	Islaz	B	bd. Ecaterina Teodorescu la vest	calea ferată la est
179	JEAN BĂRBULESCU	-	B	str. Șișești	Canal colector ape pluviale
180	JIEȚE	Jiețe	C	prelungirea Panduri la nord	calea ferată Bârsești - Cârbești la sud
181	JIULUI	Jiului	B	str. Calea Severinului la sud	str. Barajelor
182	LAINICI	Lainici	A	str. C. Săvoiu la est	str. Vasile Alecsandri la vest
183	LALELELOR	Lacului	B	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Narciselor (Zona Pandurașul) la est
184	LIBERTĂȚII	Intrarea Gilort I	C	str. Gilort la nord	se înfundă
185	LILIACULUI	Transformatorului	B	str. Lalelelor	se înfundă
186	LIVEZI	Livezi	B	bd. Ecaterina Teodorescu la vest	Aleea Livezi la est
187	LIVIU REBREANU	Cartier Plopilor	A	Aleea Teilor la vest	Aleea Plopilor la est
188	LOC. COMPONENTA DRĂGOIENI	Loc. Drăgoieni	C	str. Calea București la vest	limită administrativă com. Bălănești la est
189	LOC. COMPONENTA BÂRSEȘTI	Loc. Bârsești	C	Loc. Slobozia la sud	Loc. Urșați la nord
190	LOC. COMPONENTĂ SLOBOZIA	Loc. Slobozia	C	Loc. Bârsești la nord	Podul Șușița - str. Calea Severinului la est
191	LOC. COMPONENTĂ. POLATA	Loc. Polata	C	Loc. Urșați la vest	Sat. Bălani la nord
192	LOC. COMPONENTĂ. PREAJBA	Loc. Preajba	C	Drăgoieni - D.N. 67 la sud	limită Bumbesci Jiu la nord
193	LOCALITATE COMPONENTĂ IEZURENI		C		
194	LOCALITATE COMPONENTĂ ROMANEȘTI		C		
195	LOCALITATE COMPONENTĂ URSAȚI		C		
196	LOTRULUI	Lotrului	B	bd. Ecaterina Teodorescu la est	garaj Cîtex la vest

197	LT. COL. DUMITRU PETRESCU	Debarcader + Tipografiei	B	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	bd. Ecaterina Teodoroiu la est
198	LUCIAN BLAGA			Str. George Topârceanu	Str. Octavian Goga
199	LUJERULUI	Lujerului	B	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la sud	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la nord
200	LUNCILOR	Luncilor	B	str. Calea Severinului la nord	str. 14 Octombrie la est
201	MARGARITARULUI	Mărgăritarului	C	str. Victoriei la vest	limită comuna Dănești la sud
202	MARIA LĂTĂREȚU	Cartier	B		Aleea Maria Tănase la sud
203	MARIN PEDA		B	Proprietăți particulare	Str. Narciselor
204	MARIN SORESCU		C	Aleea Gării Șușița	DS4
205	MĂCEȘULUI	Măceșului	B	str. Lalelelor la sud	str. Mesteacănului la nord
206	MĂGURA	Măgura	A până la Comuna din Paris și C de la Comuna din Paris	str. Ulmului la nord	se înfundă
207	MĂRĂȘEȘTI	Mărășești	A	str. Dobrogeanu Gherea la sud	str. Tudor Vladimirescu la nord
208	MERILOR	Denumire nouă	C	Str. Barajelor la nord	Se înfundă la sud
209	MESTEACĂNULUI	Mesteacănului	B	str. Lalelelor la sud	str. Măceșului la nord
210	METEOR	Meteor	B	str. Calea Severinului la sud	terenuri SCPP Tg.Jiu la vest
211	MICROCOLONIE	Microcolonie	B	str. Meteor la nord	str. Meteor la nord
212	MIHAI EMINESCU	Mihai Eminescu	A	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest
213	MIHAIL KOGĂLNICEANU	Mihail Kogălniceanu	C	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Aurel Vlaicu la est
214	MIHAIL SADOVEANU	Mihail Sadoveanu	A	str. Victoriei la vest	str. A.I Cuza la est
215	MINERILOR	Minerilor	A	str. 23 August la vest	str. Nicolae Titulescu la est
216	MIORIȚEI	Mioriței	A	str. Minerilor la vest	str. Nicolae Titulescu la nord
217	MIRCEA ELIADE		C	Str. Nicolae Iorga	Proprietati particulare
218	MOTRULUI	Motrului	B	str. Luncilor la nord	drumul de tarla la sud
219	MUNCII		C	Str. Termocentralei	Proprietate particulară
220	NARCISELOR	Narciselor	B de la T. Vladimirescu la hodinău și C de la hodinău la Ciocărlău	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Ciocărlău la nord
221	NICHITA STĂNESCU		C	Str. George Bacovia	Str. George Topârceanu
222	NICOLAE BĂLCESCU	Cartier Bradului	A	str. Siretului la nord	str. 30 Decembrie la sud
223	NICOLAE GRIGORESCU	Zona Debarcader	B	str. Lt.col. Petrescu	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la

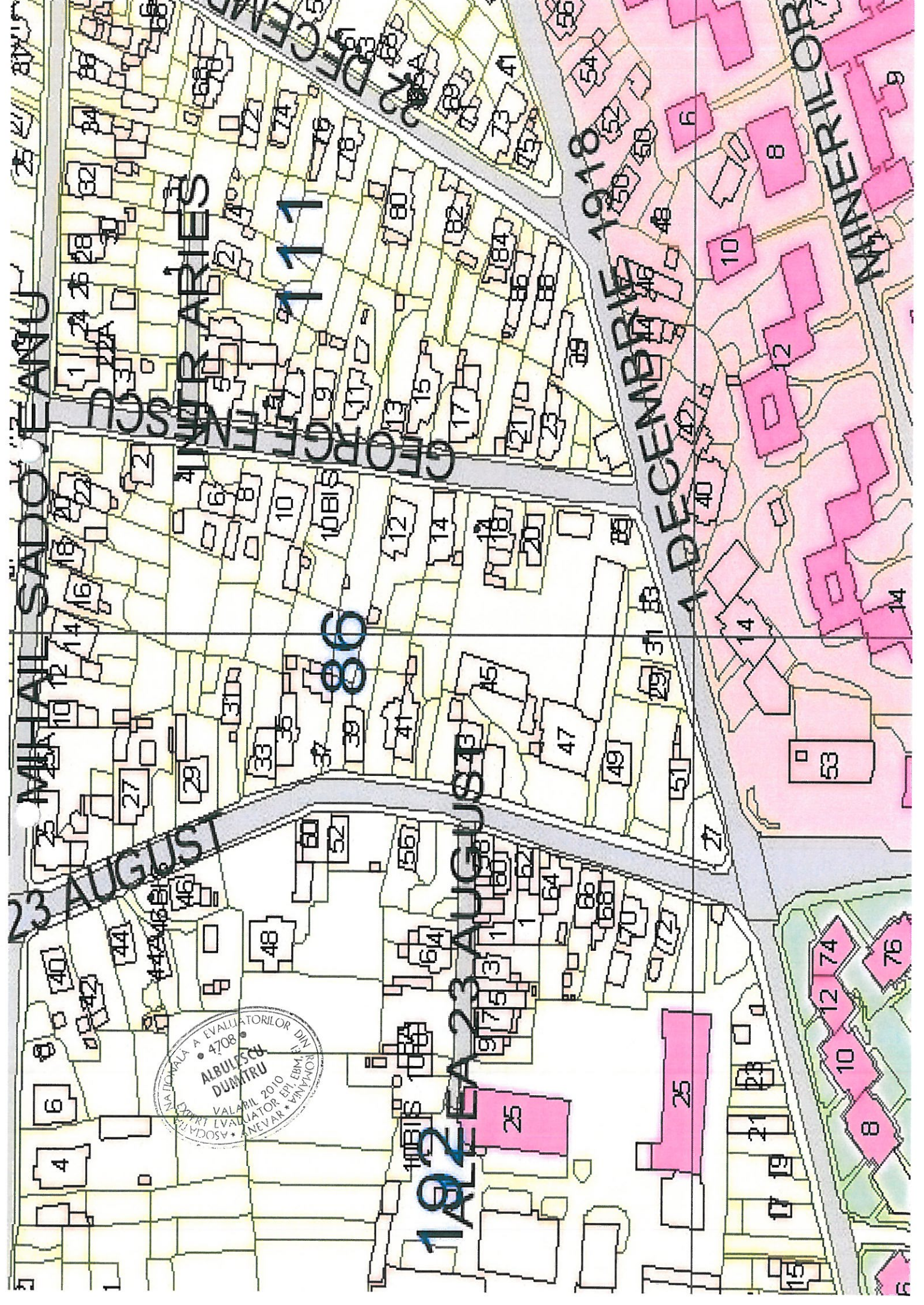
				Dumitru la sud	nord
224	NICOLAE IORGA		C	Str. Marin Preda	Str. Mircea Eliade
225	NICOLAE LABIȘ		C	Str. George Topârceanu	Str. Grigore Alexandrescu
226	NICOLAE TITULESCU	Bd. Libertății - Păcii	A	bd. Republicii la nord	str. 9 Mai la sud
227	NICU D. MILOȘESCU	-	B	str. Șișești	Canal colector ape pluviale
228	NUFĂRULUI	Nufărului	C	str. Măgura la est	S.C. Gorjpan S.A. la vest
229	OCTAVIAN GOGA		C	Str. George Bacovia	Str. Nichita Stănescu
230	OLARI	Olari	A	str. Nicolae Titulescu la sud	str. Castanilor la nord
231	OLTEȚULUI	Oltețului	A	str. 1 Decembrie 1918 la sud	incintă cartier - zona Autogară la nord
232	ORHIDEELOR	-	B	str. Gilortului	str. Pelinului
233	PAJIȘTEI	Pajiștei	C	Loc. Ursați la sud	limită localitate la nord
234	PALTINULUI	Paltinului	C	D.N. 67 - Loc. Iezureni	pârâul Iaz - Loc. Iezureni
235	PANAIT CERNA	Alea I Vasile Alecsandri	A	str. Vasile Alecsandri la est	se înfundă
236	PANDURAȘUL		B		
237	PANDURI	Panduri	B	str. Calea Severinului la nord	ieșirea spre Jiețe la sud
238	PARÂNG	Parângul	A	str. 16 Februarie la est	se înfundă
239	PELINULUI	-	B	str. Ghiocelului	str. Petrești
240	PESCĂRUȘLUI	Loc. Comp. Bârsești	C	str. Bârsești la sud-vest	drum tarla la nord
241	PETRE ȚUȚEA		C	Str. Mircea Eliade	Str. George Călinescu
242	PETREȘTI	Petrești	B	str. Unirii la vest	ferma S.C.
243	PINULUI	Cart. Pandurașu Est	B	str. Salcîmului	linie CFR
244	PLEVNEI	Alea Plevnei	A	bd. Constantin Brâncuși la est	str. 14 Octombrie
245	POPA ȘAPCĂ	Popa Șapcă	A	str. Calea Eroilor la nord	str. Unirii la sud
246	PRAHOVA	Prahova	A	str. Avram Iancu la sud	str. Comuna din Paris la nord
247	PRIMĂVERII	-	C	str. Calea București	teren proprietate particulară
248	PROGRESULUI	Progresului	A	str. 23 August la vest	22 Decembrie 1989 la est
249	RÂNDUNELELOR	Loc. Comp. Bârsești	C	magistrala Lafarge-Romcim la vest	str. Bârsești la est
250	REVOLUȚIEI	Cartier Victoria II	A	str. Victoriei la est	str. 14 Octombrie la vest
251	ROMÂNIA MUNCITOARE	România Muncitoare	A	str. Ștefan cel Mare la sud	str. Comuna din Paris la nord

252	SALCÂMULUI	Cart. Pandurașu Est	B	str. Narciselor	str. Mesteacănului
253	SĂVINEȘTI	Săvinești	A	str. 9 Mai la nord	str. Mărgăritarului la sud
254	SF. DUMITRU	Sf. Dumitru	C	str. Calea București la nord	râul Amaradia la sud
255	SIRETULUI	Siretului	A	Bd. Constantin Brâncuși la vest	str. 22 Decembrie 1989 la est
256	SLT. CORNELIU BORDEI	Zona 23 August	A	str. 9 Mai la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
257	SLT. GHEORGHE BĂRBOI	Cartier A.I. Cuza	A	str. A.I. Cuza la vest	b-dul Nicolae Titulescu la est
258	SLT. GRIGORE CĂTĂLIN HAIĐĂU	Cartier Zona Traian	A	str. Tudor Vladimirescu la sud	incintă cartier Traian la nord
259	SLT. ION FOTA	Zona 23 August	A	str. 23 August la est	str. Slt. Vasile Militaru la nord
260	SLT. MIHAI CRISTIAN OANCEA	Aleea Liliacului	A	str. General Tell la vest	str. Grivița la est
261	SLT. VALENTIN MERIȘESCU	Timiș	B	str. Șușița la nord	str. Calea Severinului la sud
262	SLT. VASILE MILITARU	Zona 23 August	A	str. 23 August la est	incintă cartier
263	STEJARULUI		C	Dn 66	Dn 66
264	ȘIȘEȘTI	Șișești	B	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. Lotrului la sud
265	ȘT. O. IOSIF	Aleea II Vasile Alecsandri	A	str. Vasile Alecsandri	se înfundă
266	ȘTEFAN BOBANCU	Cart. V.Alecsandri-Zona Sere flori	B	Ștefan Bobancu	proprietate particulară
267	ȘTEFAN CEL MARE	Ștefan cel Mare	A	str. Grivița la vest	calea ferată normală la est
268	ȘUȘIȚA	Șușița	B	str. Tismana la est	str. Tismana la vest
269	TERMOCENTRALEI	Zona Abator	B (numere impare) intersecție 9 Mai – Aleea Victoriei; A – Luncilor 9 Mai (zona blocuri)	str. Luncilor la nord	incinta CET
270	THEODOR AMAN	Cartier 8 Mai - Vile	A	str. 22 Decembrie 1989 la est	incintă cartier
271	TINERETULUI		B	str. Vasile Alecsandri la sud	str. Bicz la vest
272	TISMANA	Tismana	B	str. Calea Severinului la sud	limită localitatea Bârsești (ROMCIM) la vest
273	TITU LIVIU MAIORESCU		C	Str. George Călinescu	Str. Marin Preda

274	TRAIAN	Traian	A	Muzeul de artă Constantin Brâncuși la vest	Str. General Dragalina la est
275	TRANDAFIRILOR	Sălciilor	B	str. Lalelelor	str. Lalelelor
276	TUDOR ARGHEZI	Intrarea Gilort II	C	str. Gilort la nord	se înfundă
277	TUDOR MUȘATESCU		C	Str. Nicolae Iorga	Str. Titu Liviu Maiorescu
278	TUDOR VLADIMIRESCU	Tudor Vladimirescu	A	Piața Victoriei la vest	str. Calea București la est
279	TUȘNAD	Tușnad	B	str. Zambilelor la nord	Bd. Ecaterina Teodoroiu la vest
280	ULMULUI	Ulmului	C	str. Căpitan Buzatu la est	S.C. Gorjpan S.A. la vest
281	UNIRII	Unirii	A	str. Calea Severinului (Pod Jiu) la vest	S.C. Lactin S.A. la est
282	URSAȚI	Loc. Urșați	C	Loc. Bîrsești la sud	limită Com. Stănești la nord
283	VADURI	Vaduri	B	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	Drumul de centură la vest
284	VÂRFUL MÂNDRA	Vârful Mândra	B	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	Aleea Livezi la est
285	VASILE ALECSANDRI	Vasile Alecsandri	A	str. Traian la sud	str. George Tineretului la nord
286	VASILE CÂRLOVA	Aleea III Vasile Alecsandri	A	str. Vasile Alecsandri la est	digul vechi al Jiului la vest
287	VASILE LASCĂR	Cart. V.Alecsandri- Zona Sere flori	B	str. Emanoil Părăianu	incintă S.C. SCIFCAI
288	VICTOR DAIMACA	Aleea II Panduri	B	str. Luncilor	Aleea Păltiniș
289	VICTOR EFTIMIU		C	Proprietăți particulare	Str. Motrului
290	VICTORIEI	Victoriei	A până la intersecția cu Agriculturii și B de la intersecție	str. Traian la nord	loc. Romanești (PECO) la sud
291	VIITORULUI		B	str. Luncilor	stradă fără denumire
292	VIORELELOR	-	B	str. Orhideelor	se înfundă propr. particulară
293	VULCAN	Vulcan	A	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. Vasile Alecsandri la vest
294	ZAMBILELOR	Zambilelor	B	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	garaje RAIL la est



NATIONALA A EVALIATORILOR DIN ROMANIA
4708
ALBULESCU
DUMITRU
VALABIL 2010
ART EVALUATOR EPI, EM, FE, M
MOSY, ANEVAR, VIMPTOR



MILITAI SADO E ANU
COSTINARIES
111
1924 AUGUST 23
1918
1 DECEMBRIE
MINERILOR

NATIONALA A EVALUATORILOR DIN
• 4708 •
ALBULESCU
DUMTRU
VALARIL 2010
ASOCIATA DE EVALUATORI EPI EBM
• ANEVAR • PAVYTON

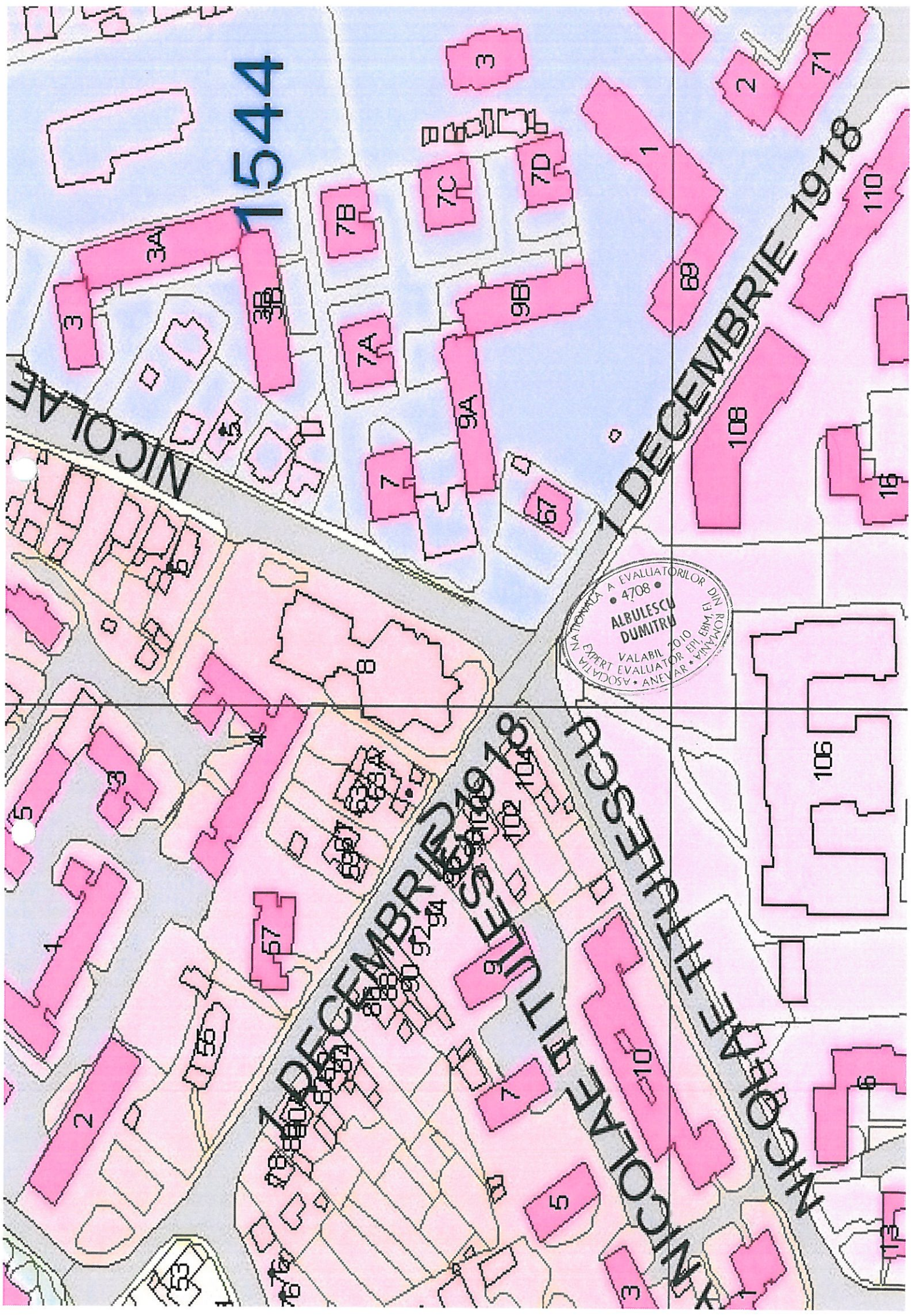
NICOLAE

1544

1 DECEMBRIE 1978

1 DECEMBRIE 1978

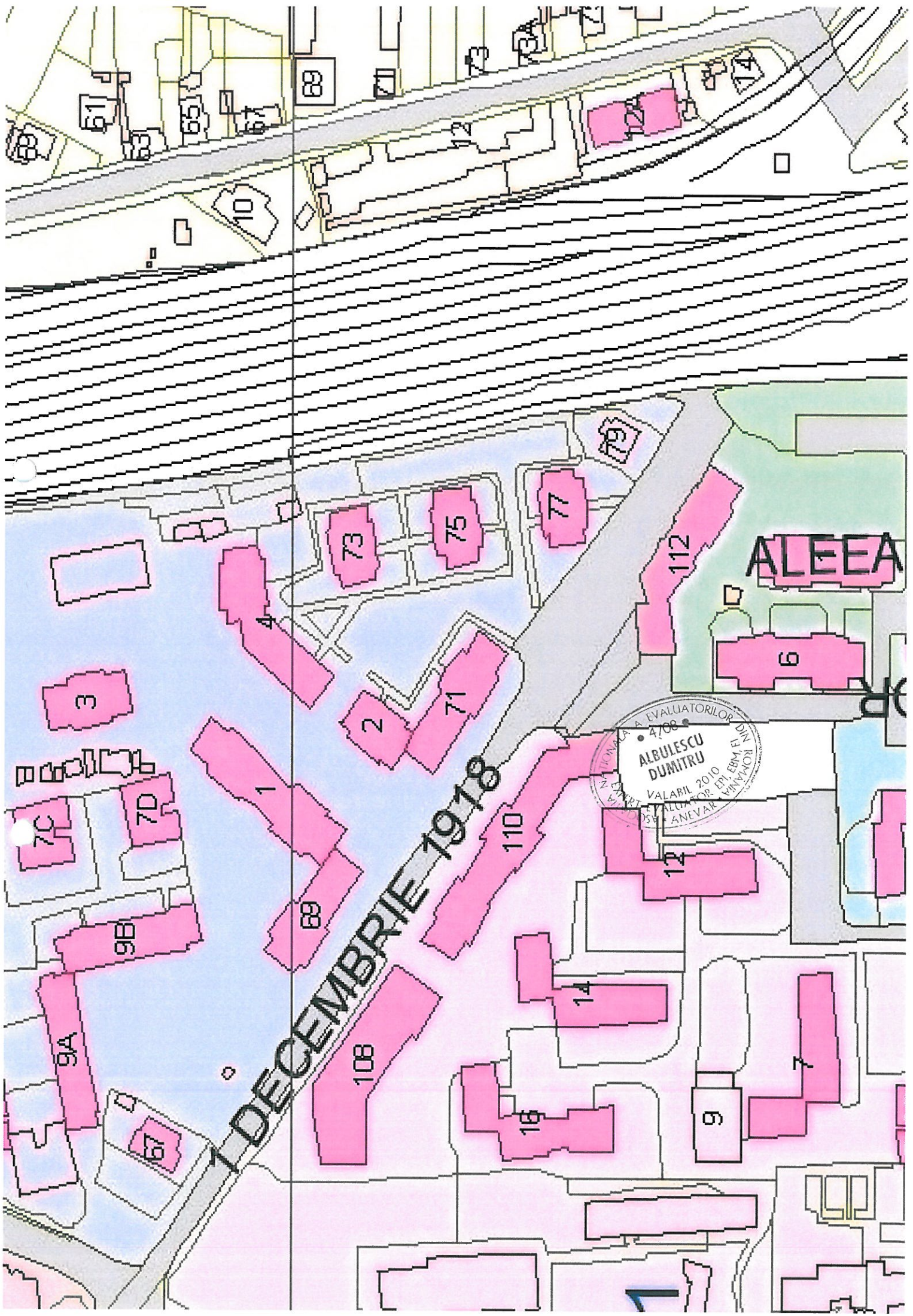
NICOLAE



1 DECEMBRIE 1918

ROMANIA
NATIONALA A EVALUATORILOR DIN
• 4708 •
ALBULESCU
DUMITRU
VALABIL 2010
CARTI DE VALORI (CP, EB, EB, E, B)
CASA ANEVAR

ALEEA



14



STR. UNIRII

2A

2

2B

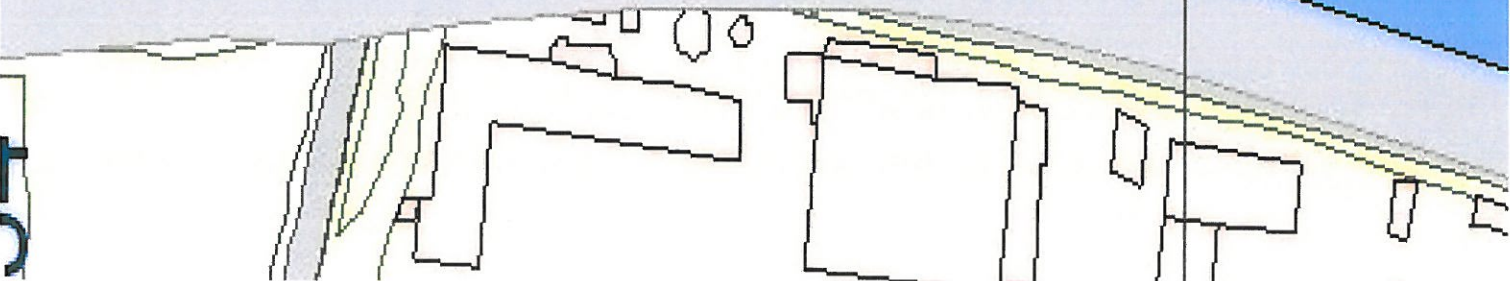
4

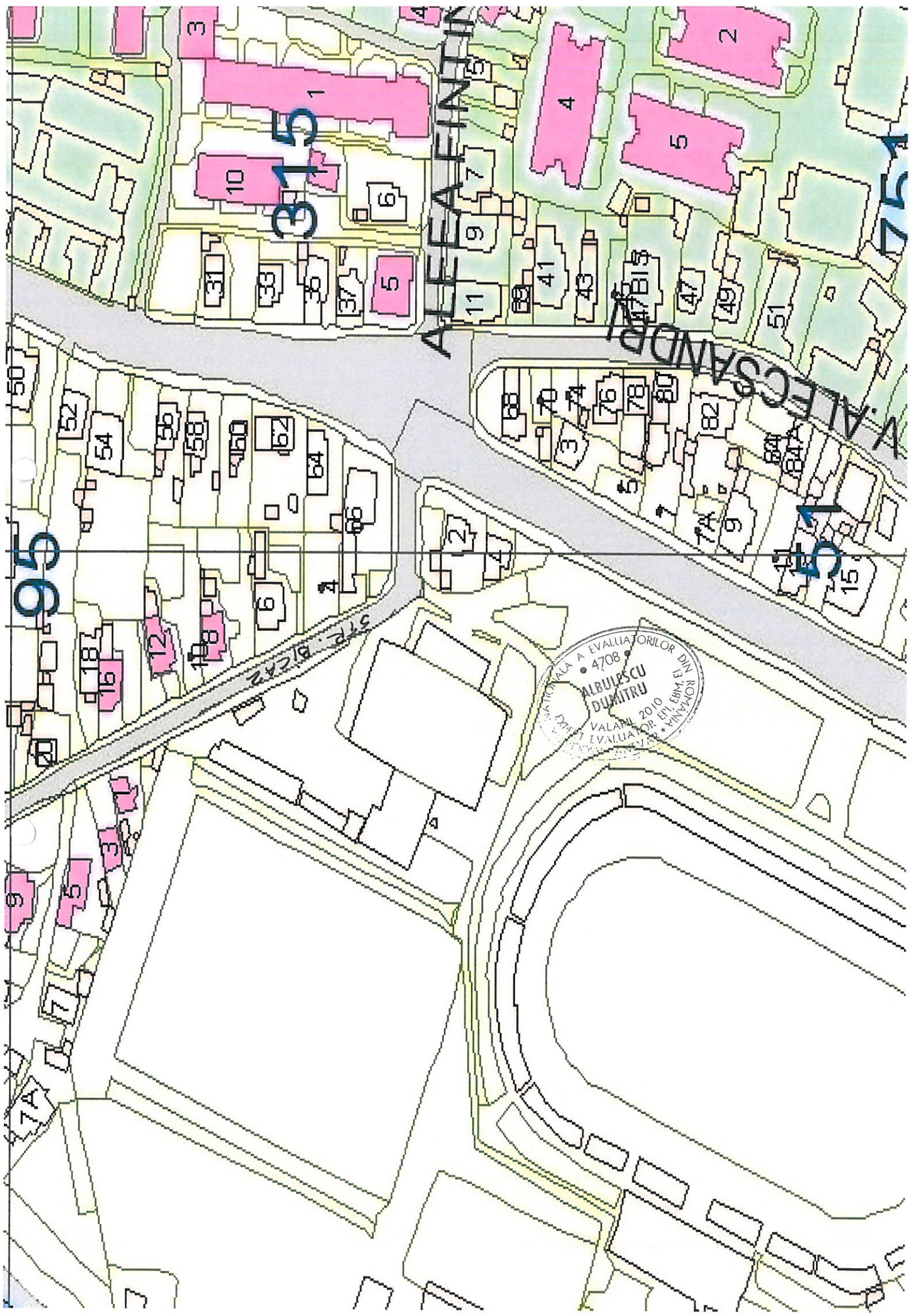
6

PLEVNEI

8

14





95

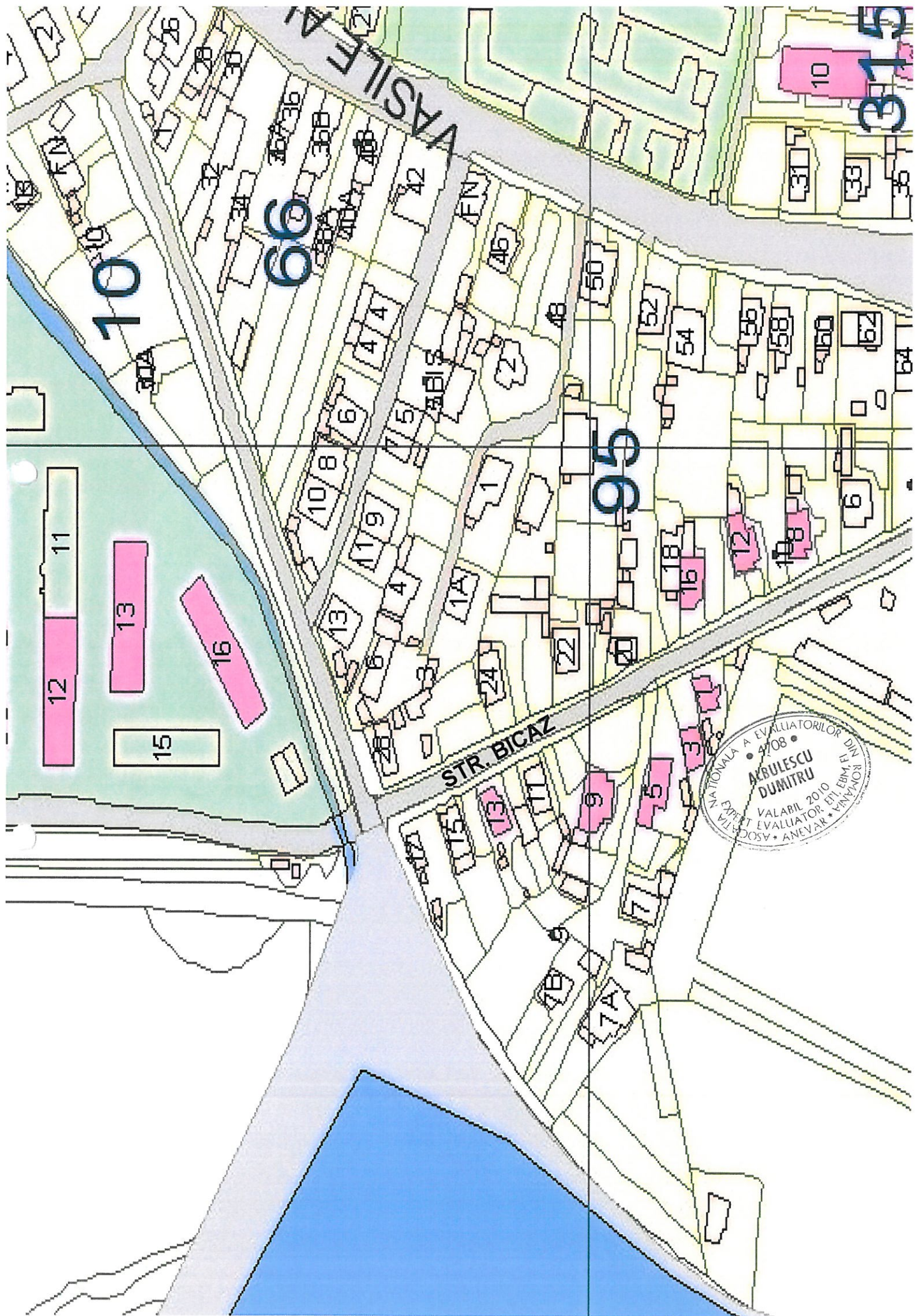
31
5

AL. E. A. FEININ

AL. E. A. FEININ

50

ASOCIATIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 4708 •
ALBULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
DIR. EVALUATORI



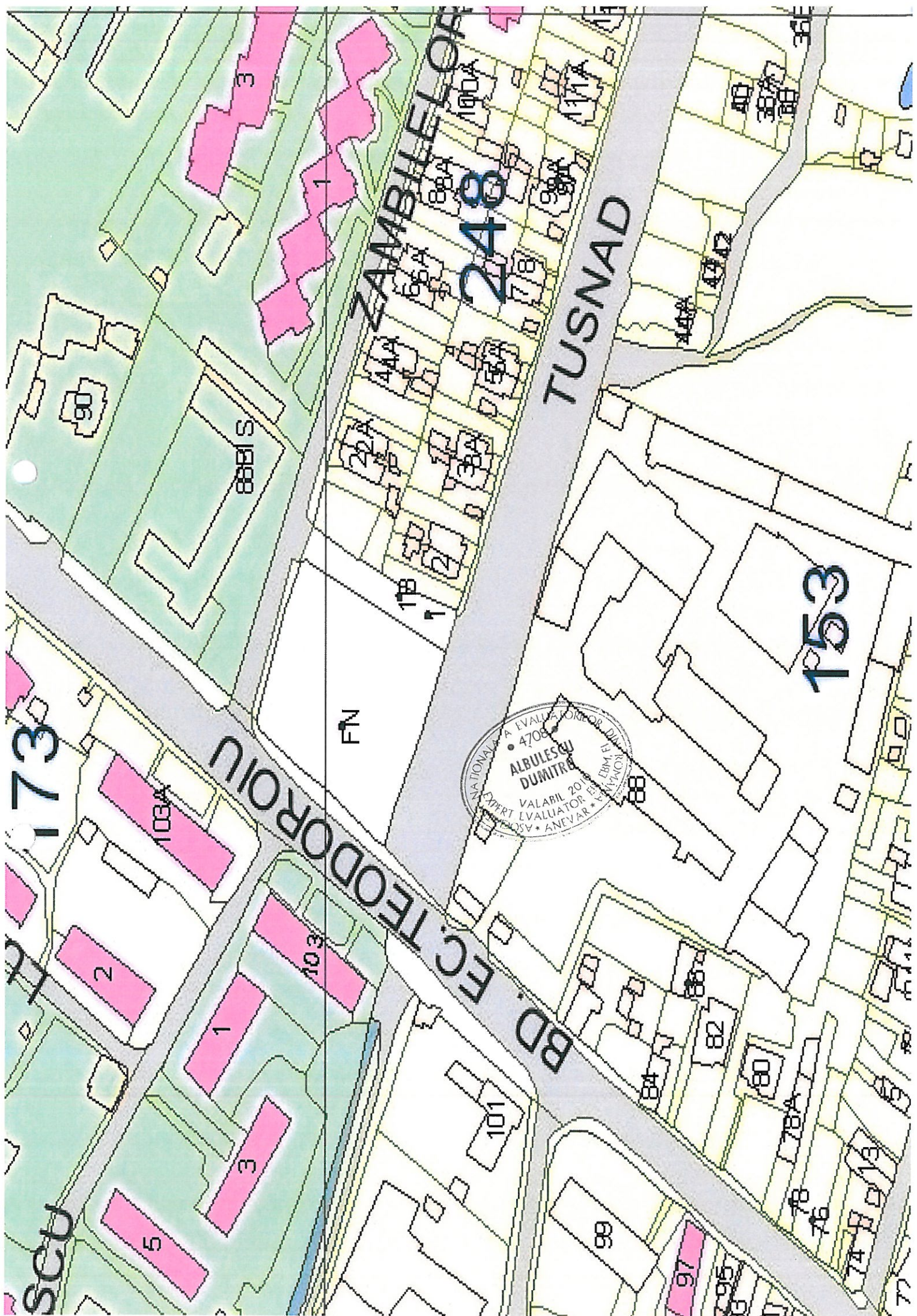
ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 4708 •
ARBULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
PREȘEDINTE EVALUATOR ETI, EBIM ETI
ASOCIAȚIA ANEVAR • MĂNĂȘTOR

TRAIERETULUI

BICAZ

B1 B2 B3
H1 H2
C1





173

SCU

BD. FC TEODOROIU

ZAMBILELOA

TUSNAD

248

153

NATIONALA A EVALUATORILOR DITR
• 4700
ALBULESCU DUMITRU
VALARIL 2011
EXPERT EVALUATOR DE IMMOBILITATE
ASOCIATIA ANEVAR

2

1

3

5

103

103A

FN

101

99

97

82

80

78A

78

76

74

73

72

1B

1

2A

1B

3A

4A

5A

6A

7A

8A

9A

10A

11A

12A

13A

14A

15A

16A

17A

18A

19A

20A

21A

22A

23A

24A

25A

26A

27A

28A

29A

30A

31A

32A

33A

34A

35A

36A

37A

38A

39A

40A

41A

42A

43A

44A

45A

46A

47A

48A

49A

50A

51A

52A

53A

54A

55A

56A

57A

58A

59A

60A

61A

62A

63A

64A

65A

66A

67A

68A

69A

70A

71A

72A

73A

74A

75A

76A

77A

78A

79A

80A

81A

82A

83A

84A

85A

86A

87A

88A

89A

90A

91A

92A

93A

94A

95A

96A

97A

98A

99A

100A

101A

102A

103A

104A

105A

106A

107A

108A

109A

110A

111A

112A

113A

114A

115A

116A

117A

118A

119A

120A

121A

122A

123A

124A

125A

126A

127A

128A

129A

130A

131A

132A

133A

134A

135A

136A

137A

138A

139A

140A

141A

142A

143A

144A

145A

146A

147A

148A

149A

150A

151A

152A

153A

154A

155A

156A

157A

158A

159A

160A

161A

162A

163A

164A

165A

166A

167A

168A

169A

170A

171A

172A

173A

174A

175A

176A

177A

178A

179A

180A

181A

182A

183A

184A

185A

186A

187A

188A

189A

190A

191A

192A

193A

194A

195A

196A

197A

198A

199A

200A

201A

202A

203A

204A

205A

206A

207A

208A

209A

210A

211A

212A

213A

214A

215A

216A

217A

218A

219A

220A

221A

222A

223A

224A

225A

226A

227A

228A

229A

230A

231A

232A

233A

234A

235A

236A

237A

238A

239A

240A

241A

242A

243A

244A

245A

246A

247A

248A

249A

250A

251A

252A

253A

254A

255A

256A

257A

258A

259A

260A

261A

262A

263A

264A

265A

266A

267A

268A

269A

270A

271A

272A

273A

274A

275A

276A

277A

278A

279A

280A

281A

282A

283A

284A

285A

286A

PACH

NICOLAE TITULESCU

MORTEI

ALFEEA TEIILOR

LIVIU REBREANU

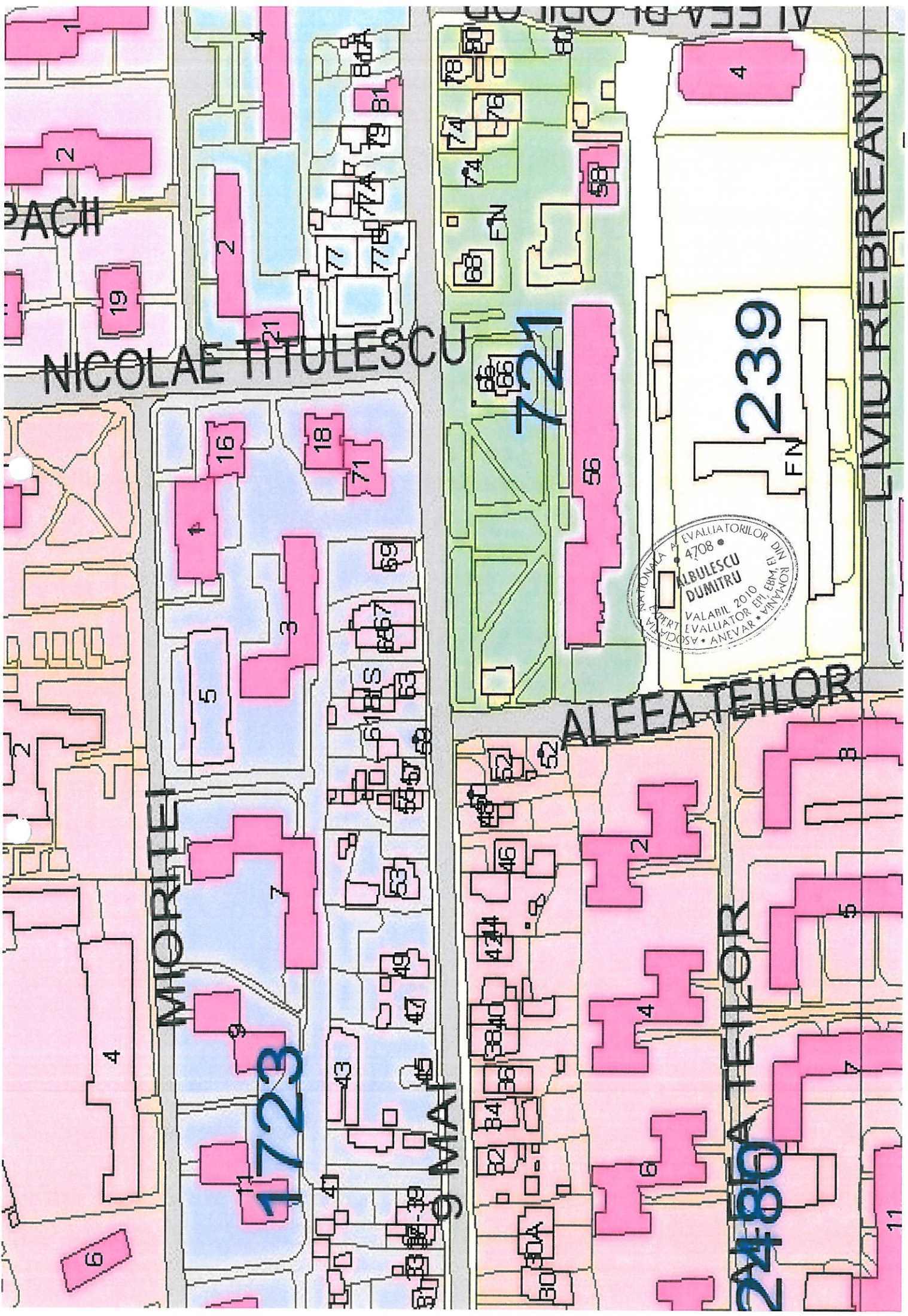
1723

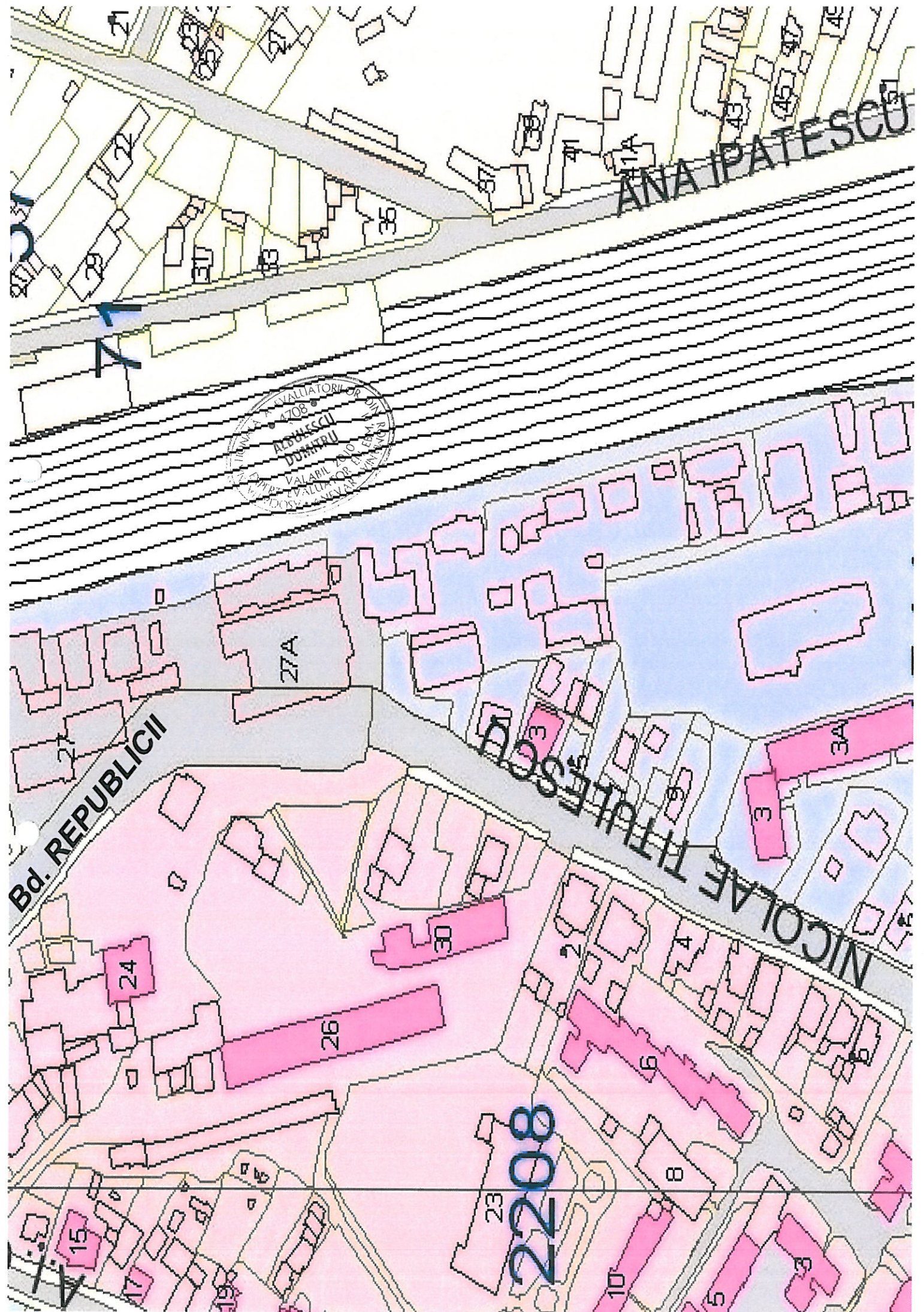
721

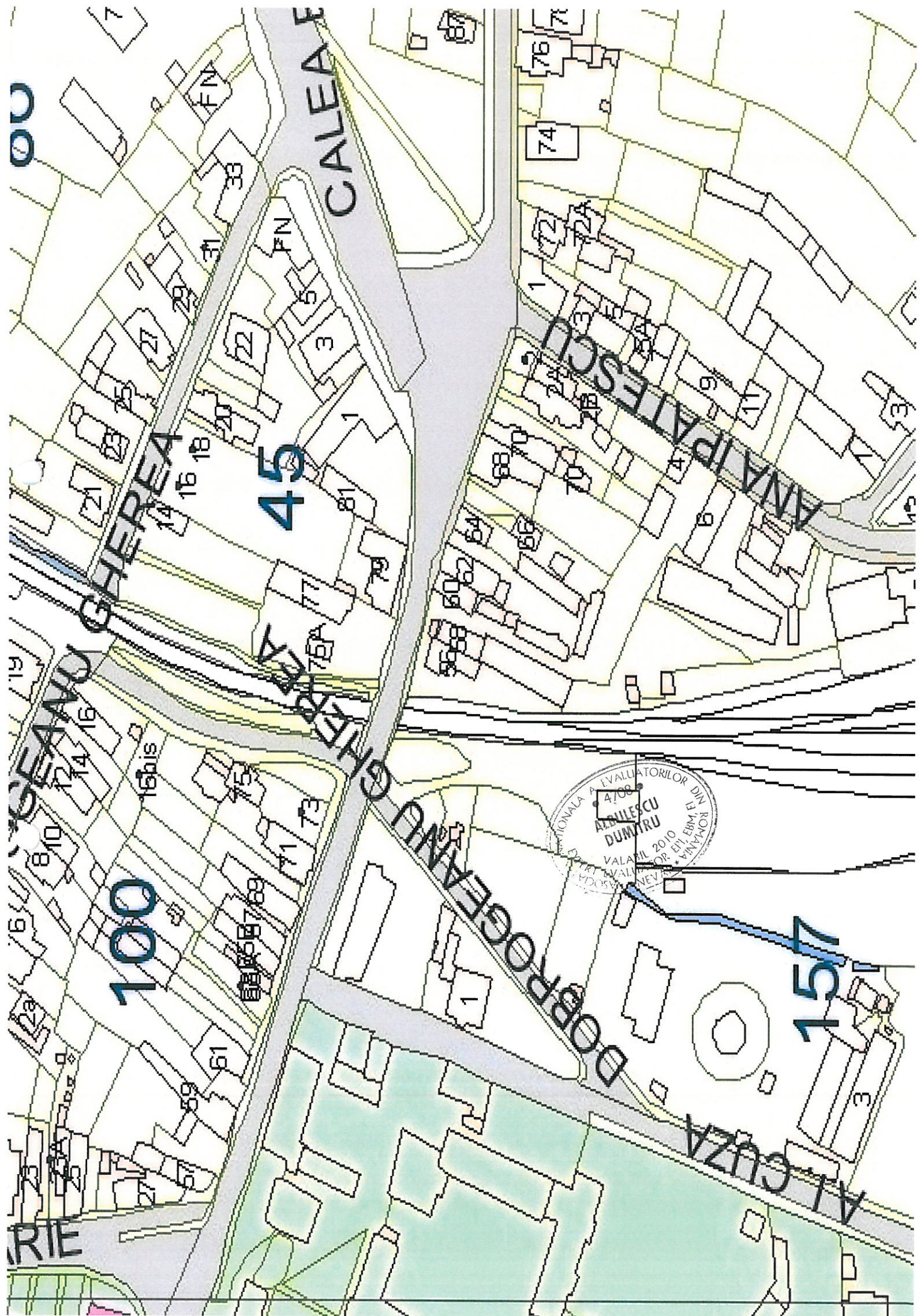
239

2480A

9 MAI







00

CALEA FERIEI

100

STR. ALBUZII

CALA CHEREA

45

CALEA FERIEI

CALA DOROBANTELOR

157

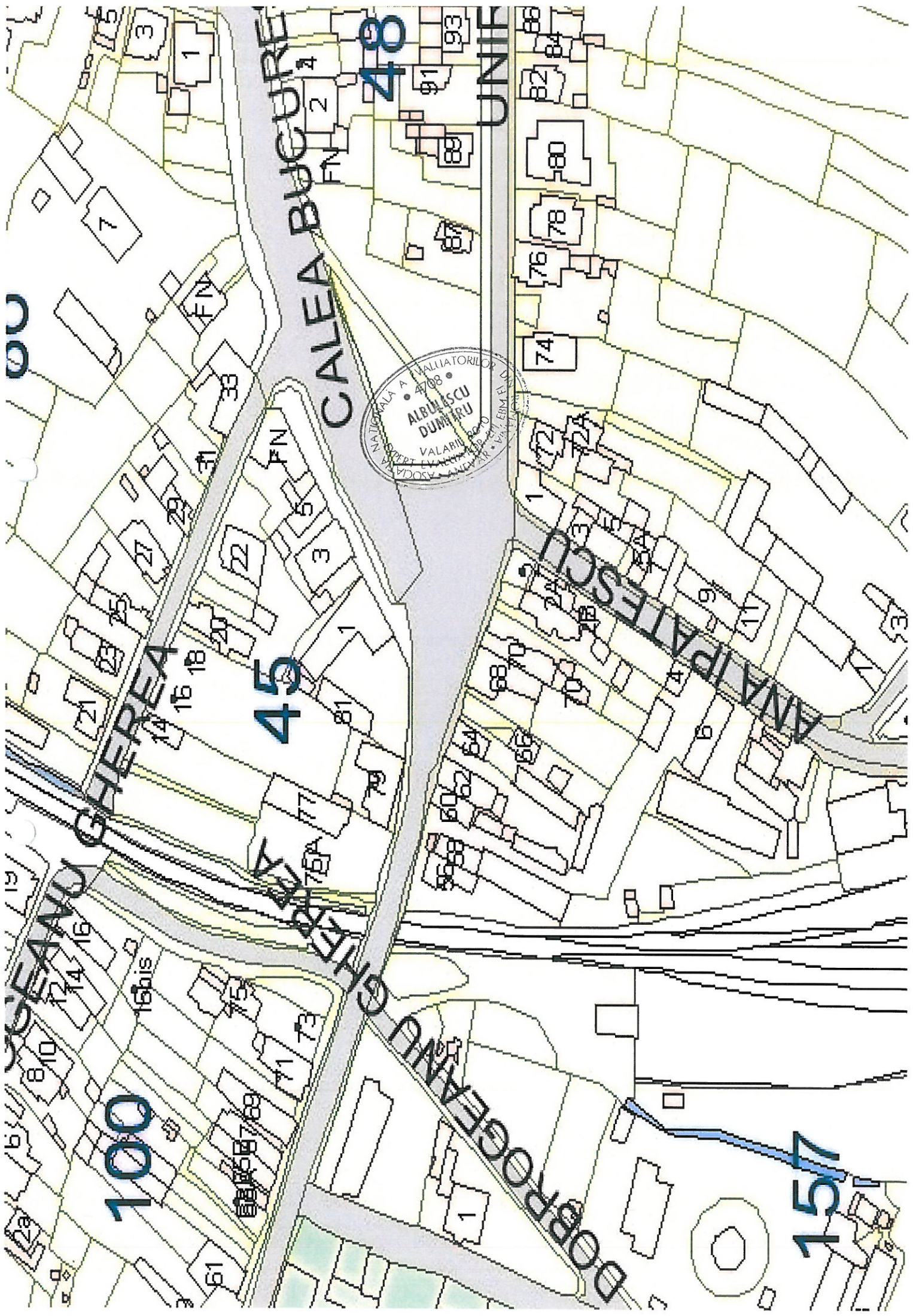


100

45

48

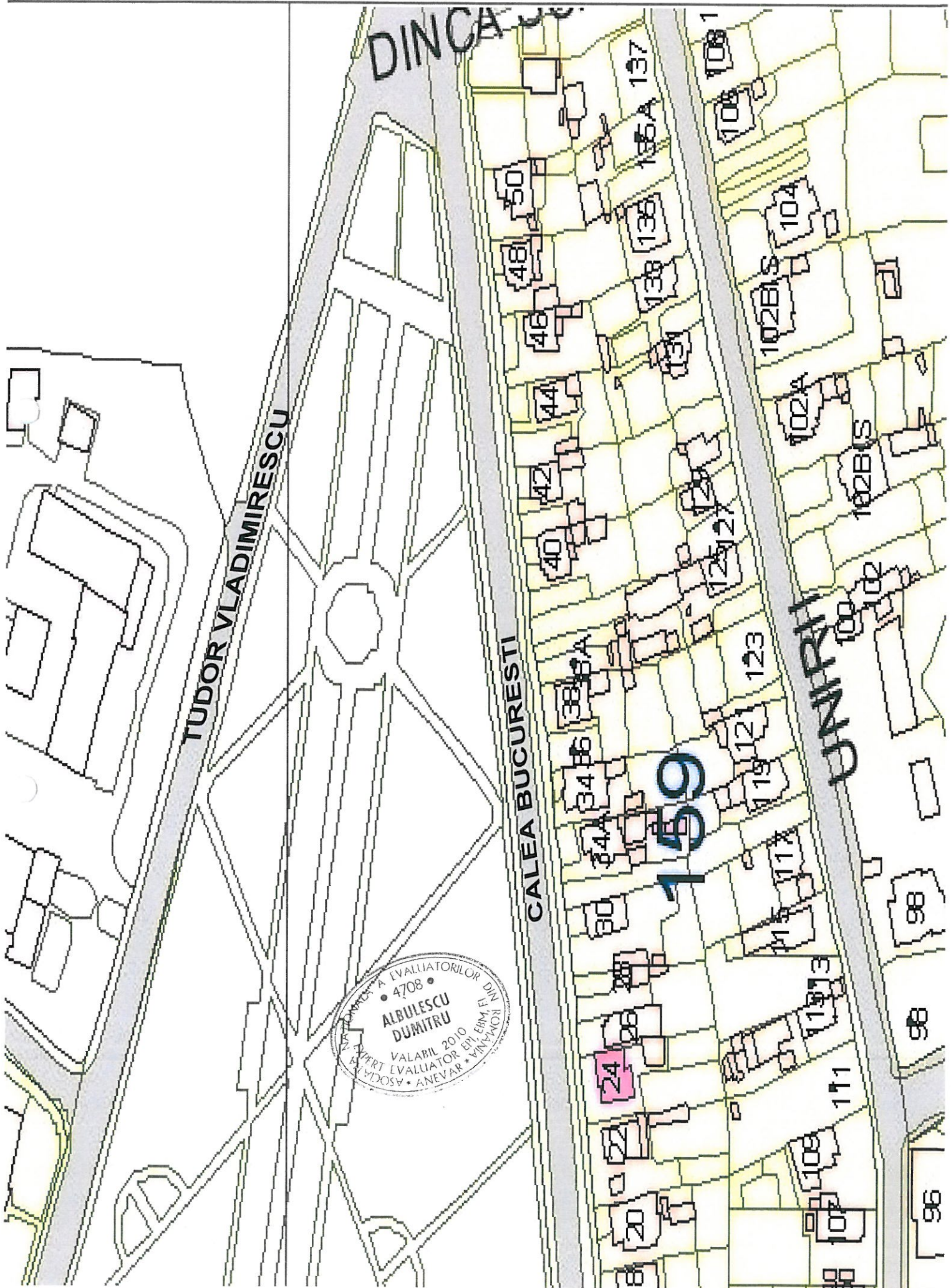
157



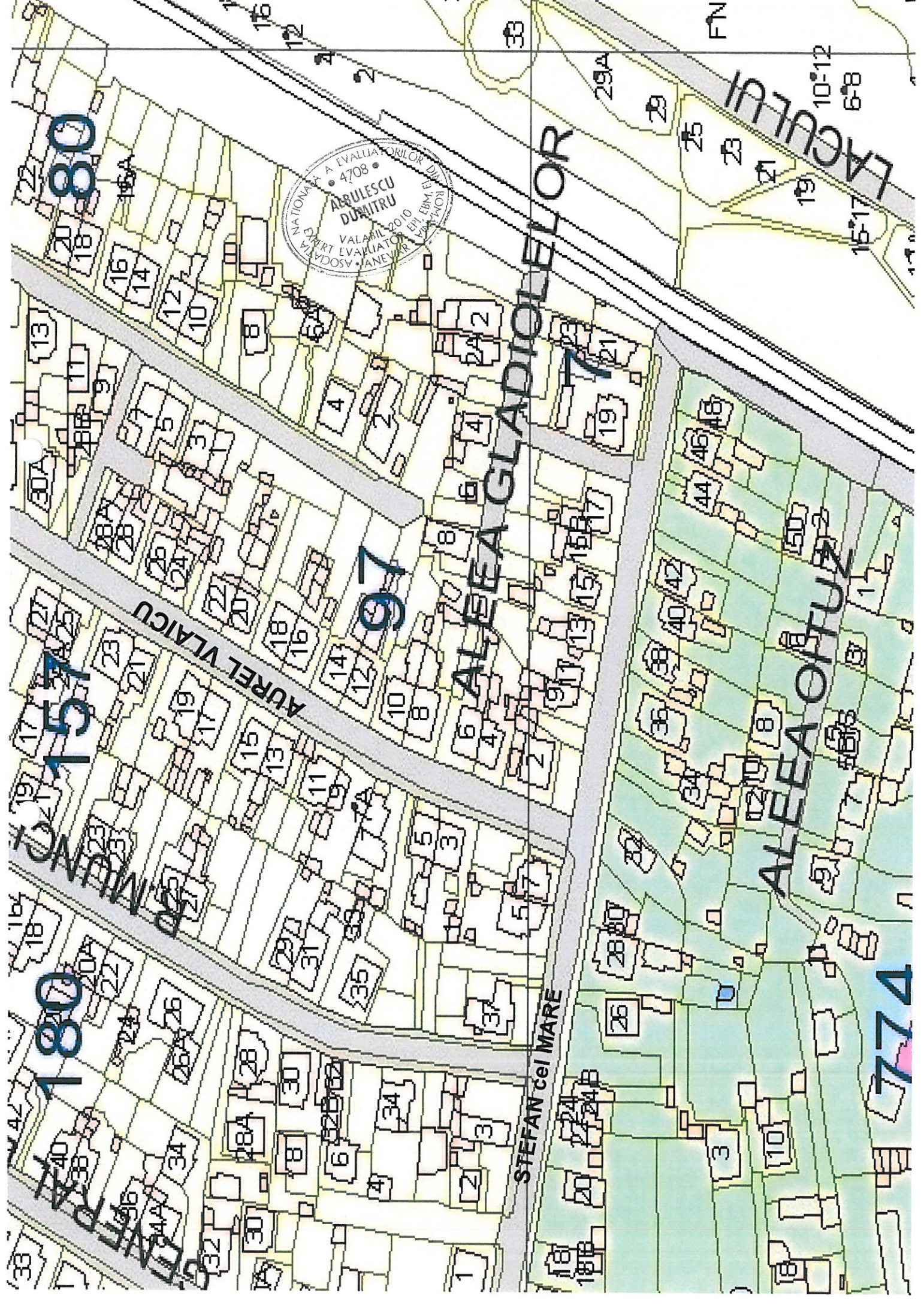
Map labels and street names:

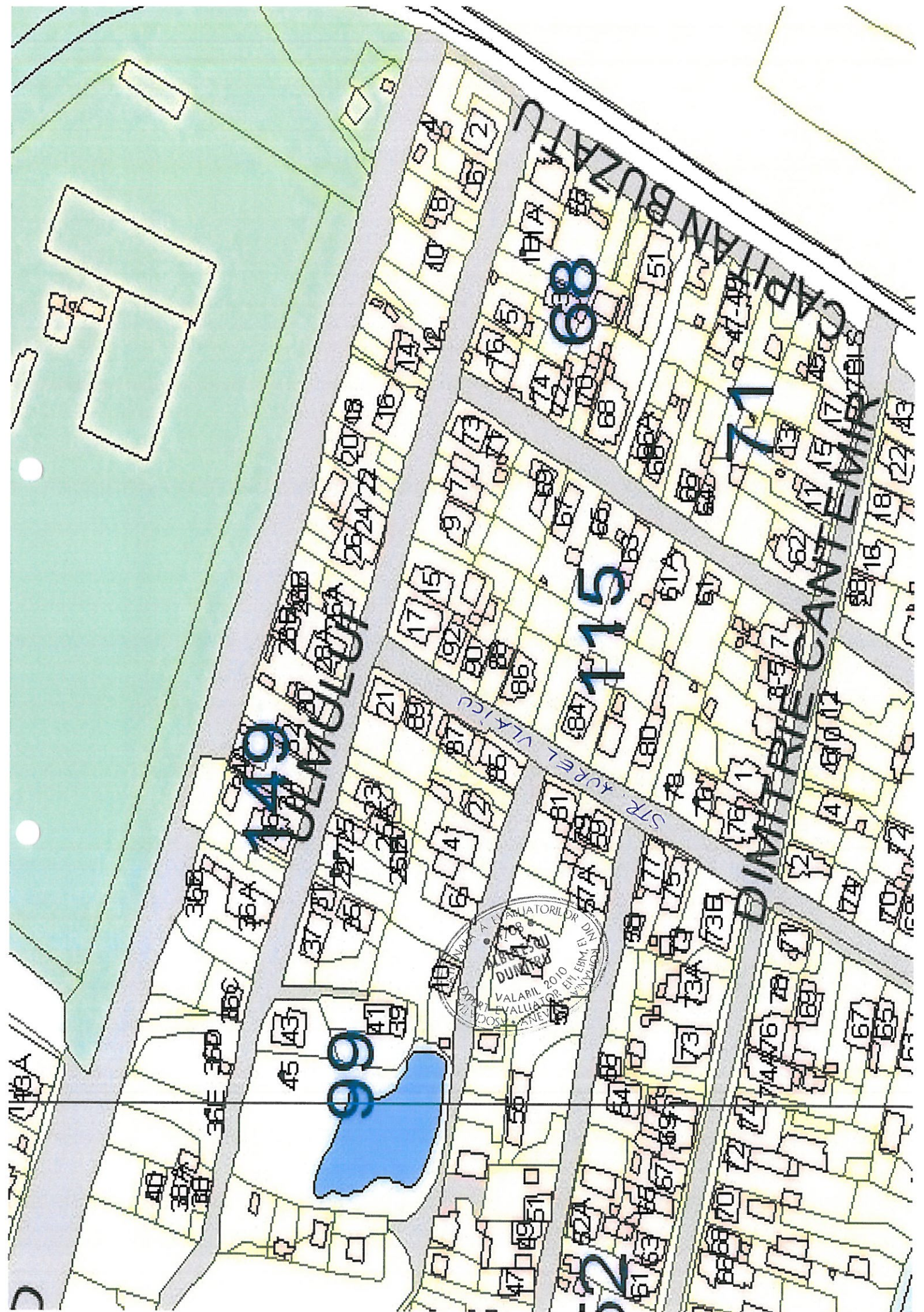
- CALEA BUCURESTI
- CALEA CHEREIA
- CALEA DABULUI
- CALEA SFANTULUI SPIRIDON

Plot numbers visible on the map include: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.



ASOCIATIA ROMANA A EVALUATORILOR DIN IMOBILITATE
• 4708 •
ALBULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
EXPERT EVALUATOR EPI ERM
ANEVAR VINYLACOR





149

68

115

71

99

ANUNȚUL AVALANȚĂTORILOR DINI
VALARIL 2010
VALARIL 2010
VALARIL 2010
VALARIL 2010
VALARIL 2010

STR. DIMITRIE CANTEMIR

STR. KUREL VLACU

STR. DIMITRIE CANTEMIR

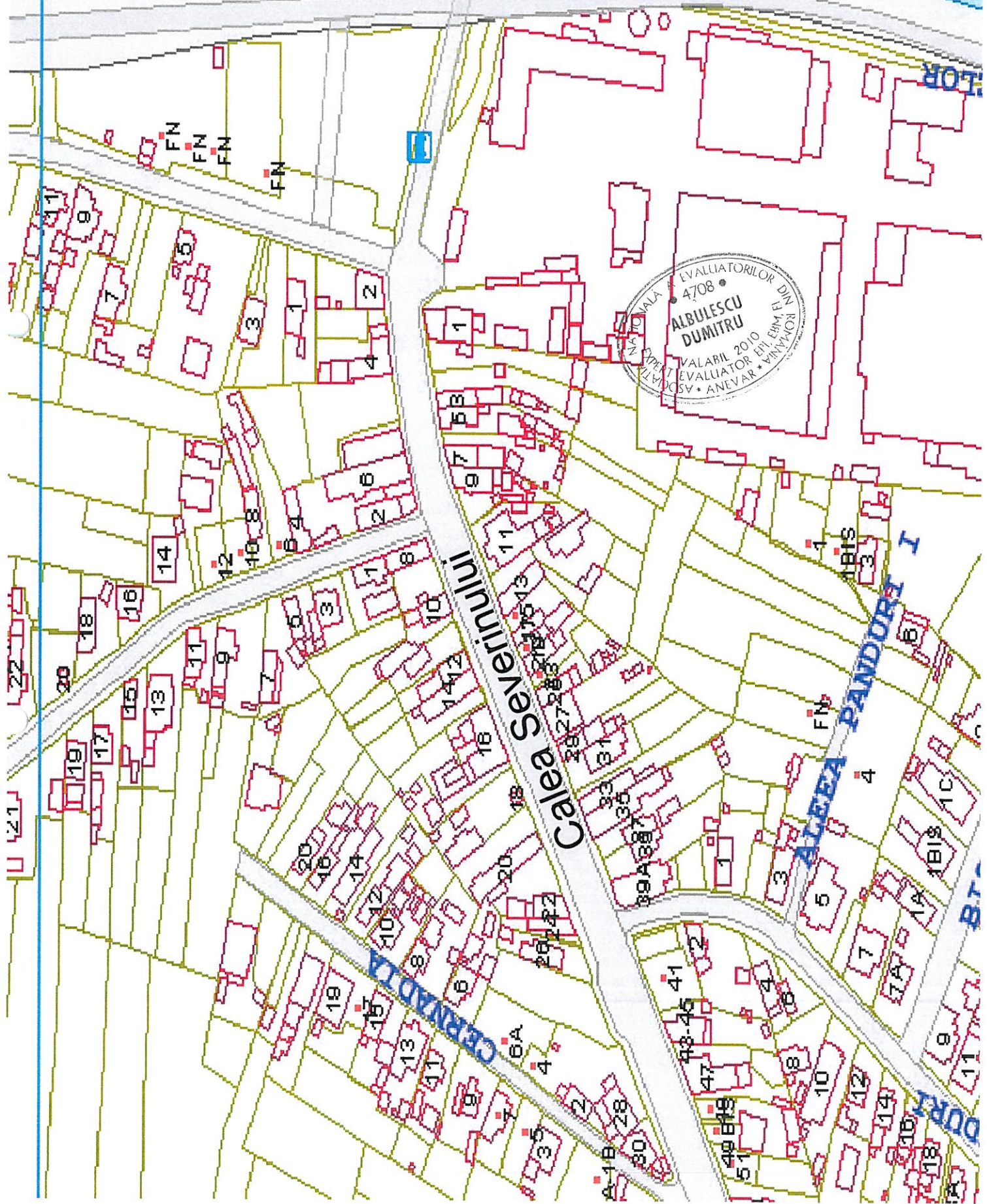
FN
FN
FN
FN
FN
FN
FN
FN

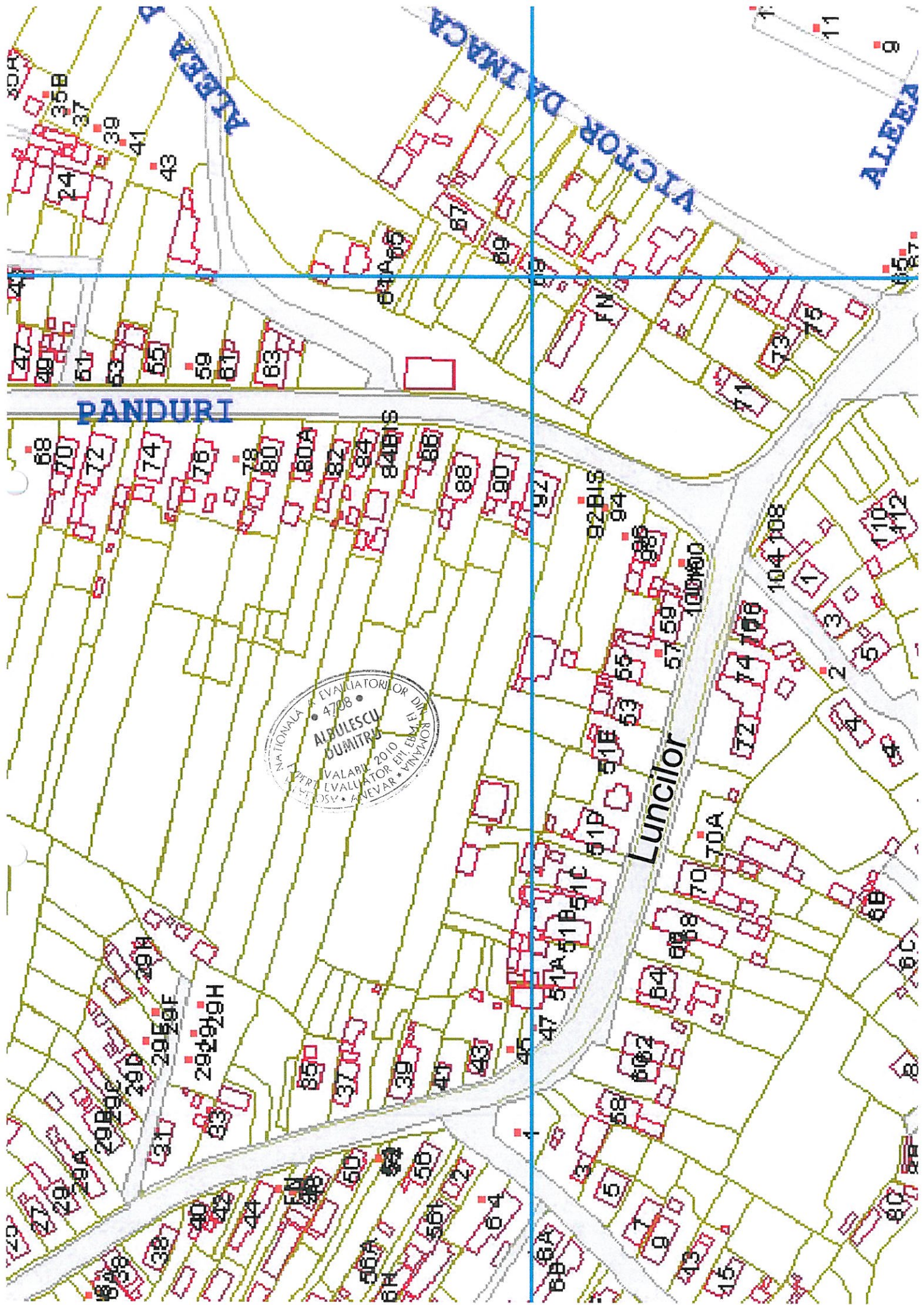
FN
FN
FN
FN

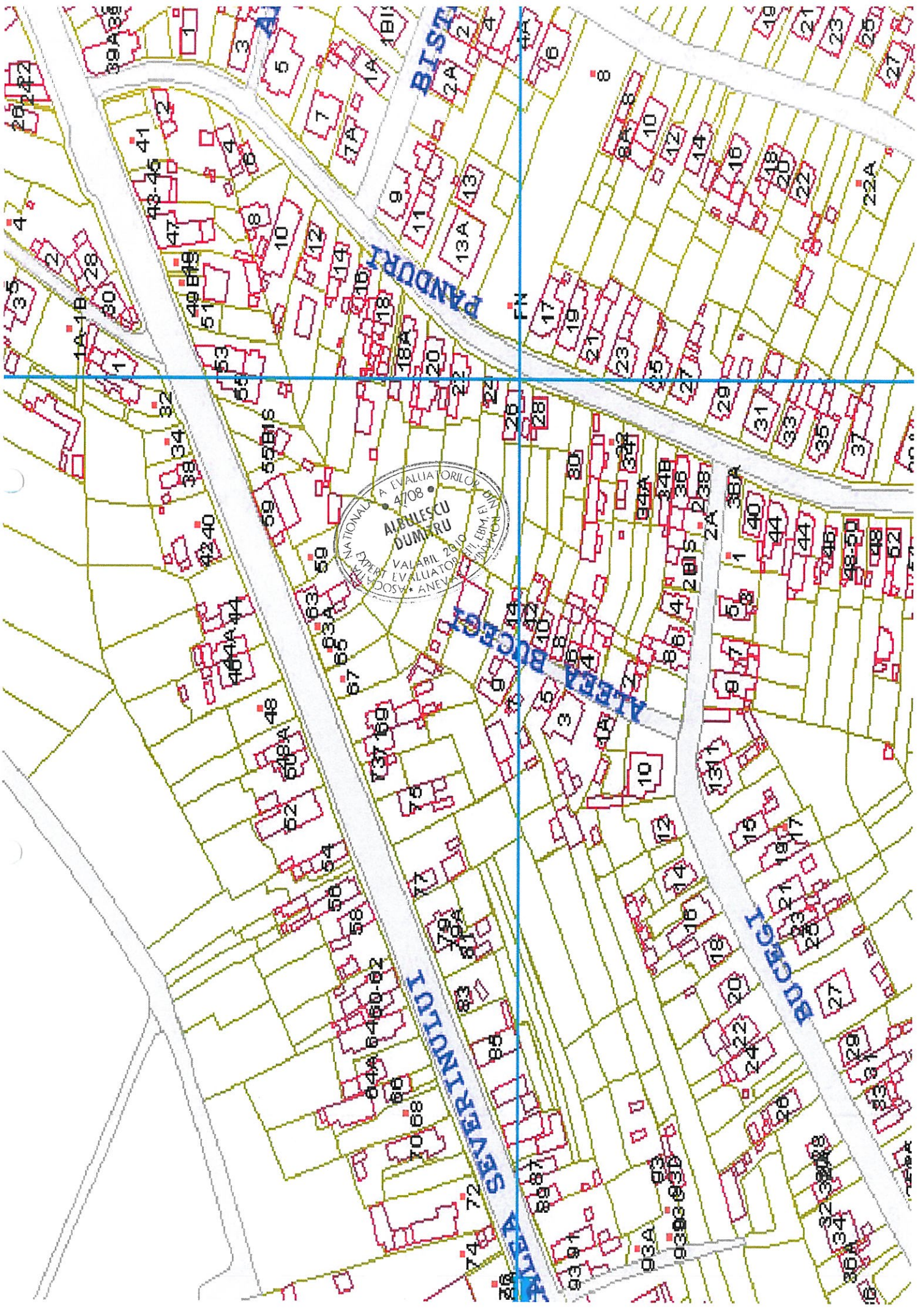


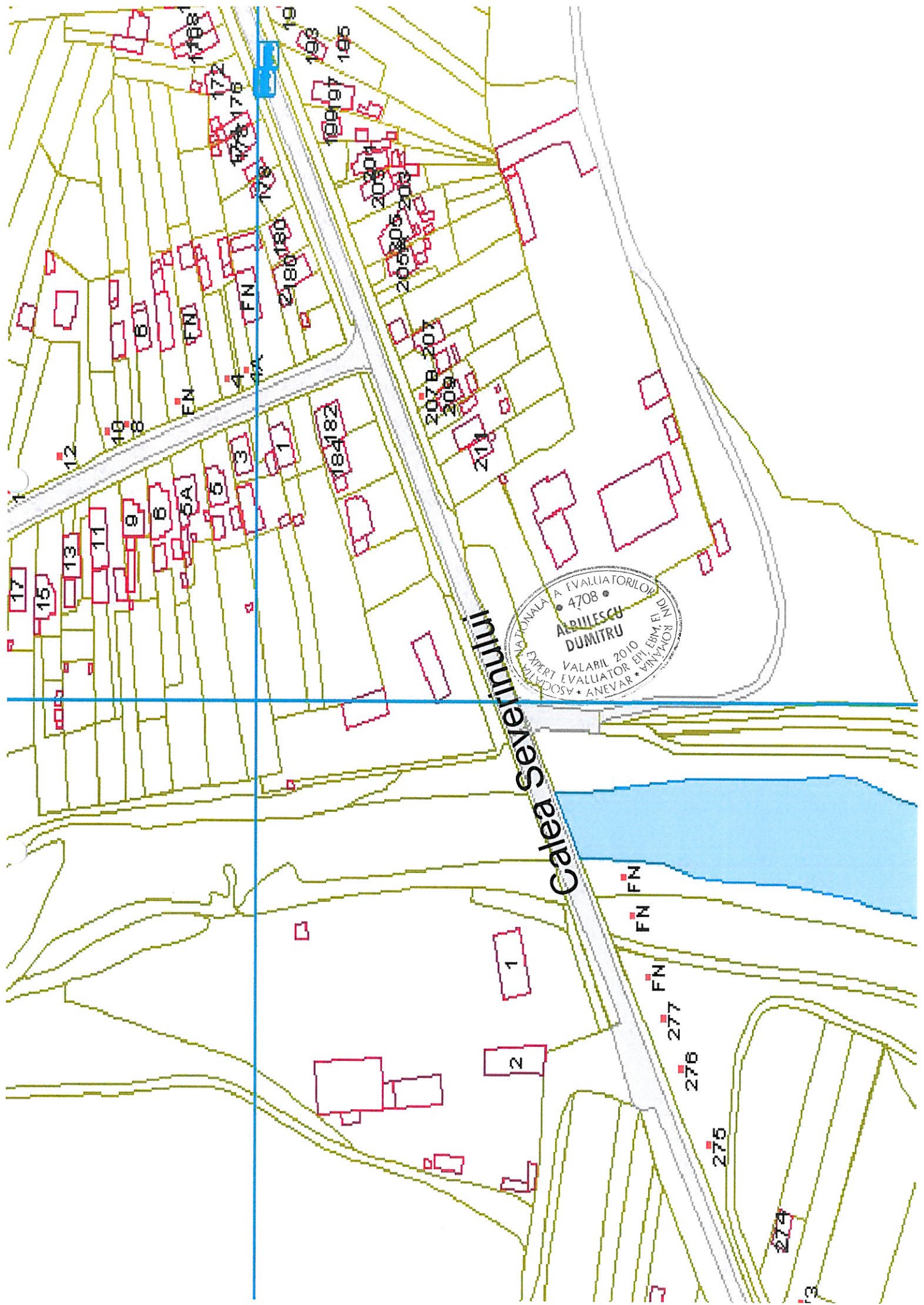
Calea Severinului

ALTEA PANDURI I

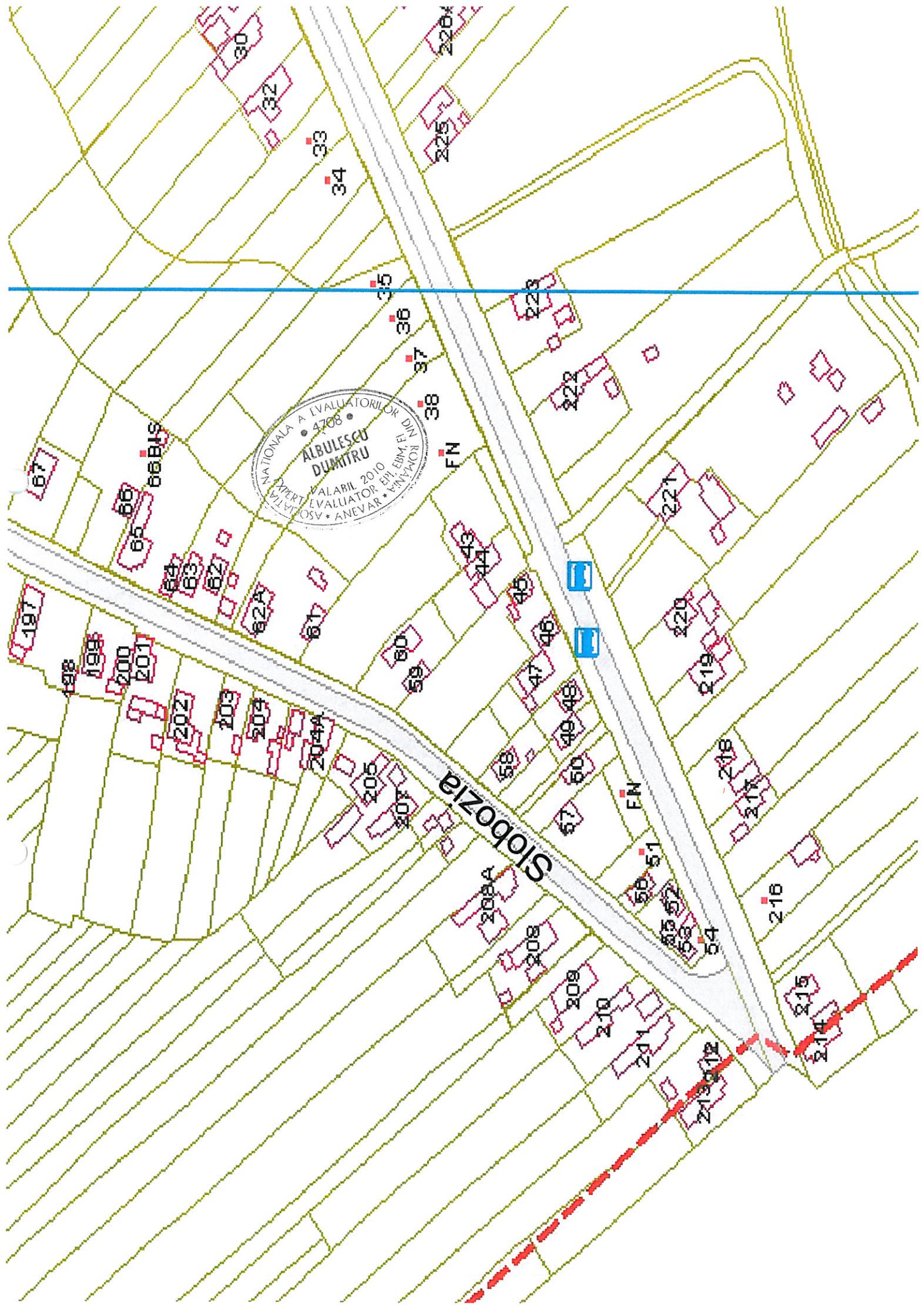


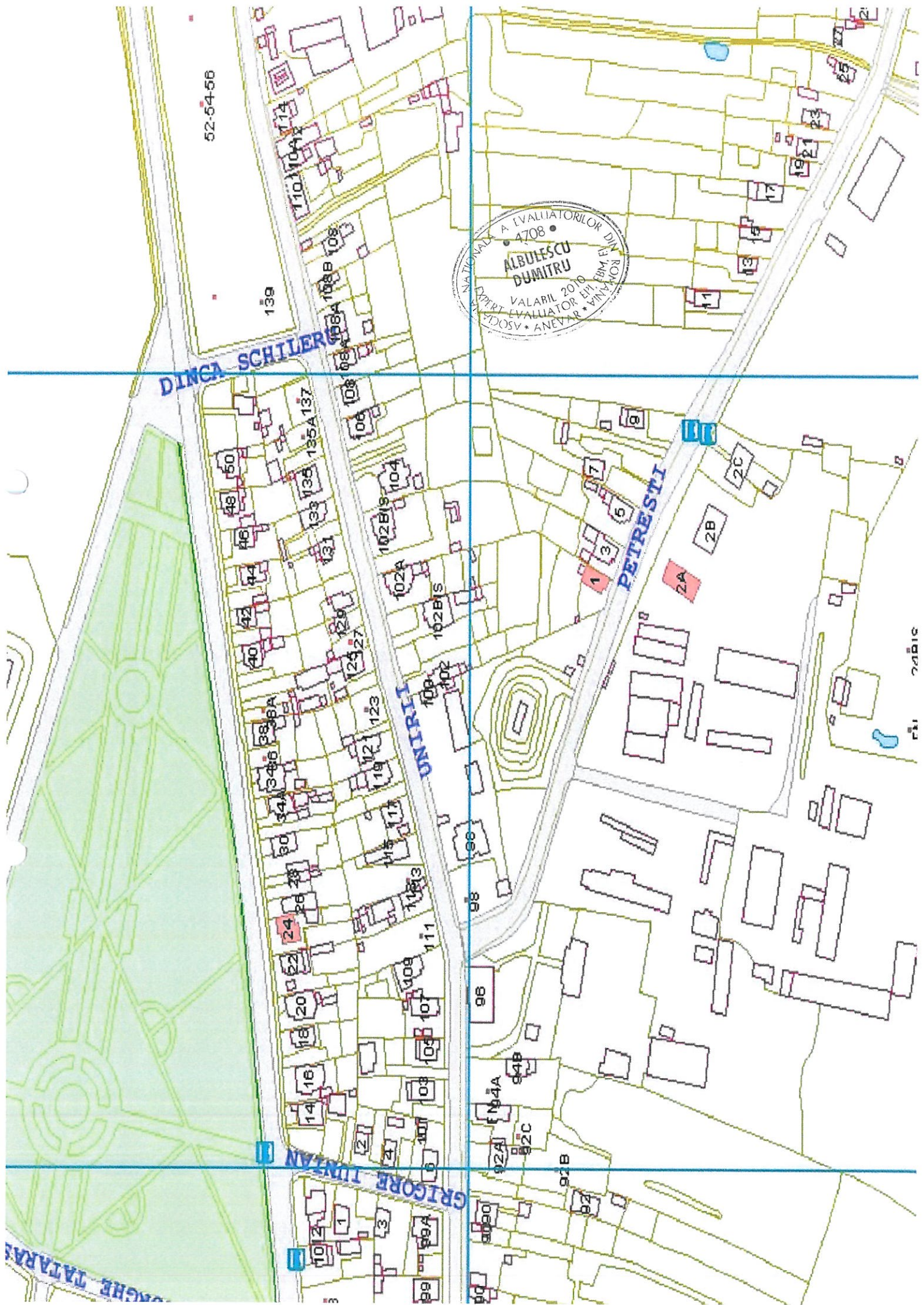






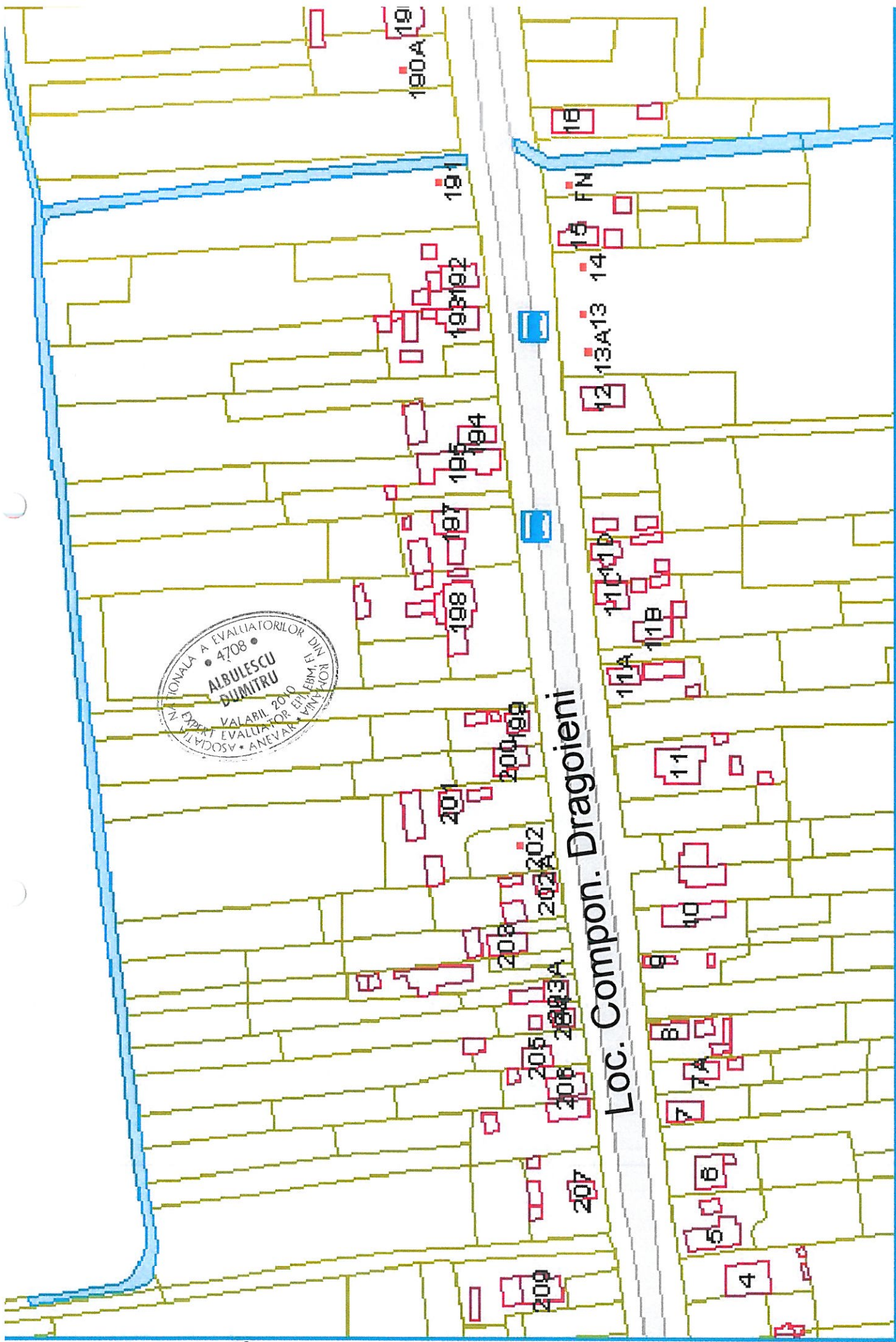
ASOCIATIA PROFESIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 4708 •
**ARBULESCU
DUMITRU**
VALABIL 2010
EXPERT EVALUATOR EPI, EBM, FI, R
• ANEVAR • VINCATOR







NATIONALA A EVALIATORILOR DIN
• 4708 •
**ALBULESCU
DUMITRU**
VALABIL 2010
EXPERT EVALUATOR EPI, EBM, LE
CASA • ANEVAR • VIM, PACH



Loc. Compon. Dragoineni

A



ECATERINA TEODORIC

CIOCARLAU

502

507

505

503A

503

1

6

8

10

496

494

492

490B

490

488

486

484

482

480

478

476

474

472

470

468

466

464

501

499

497

495B

495A

495

493

491

489

487

485

483

481

12

14

16

18

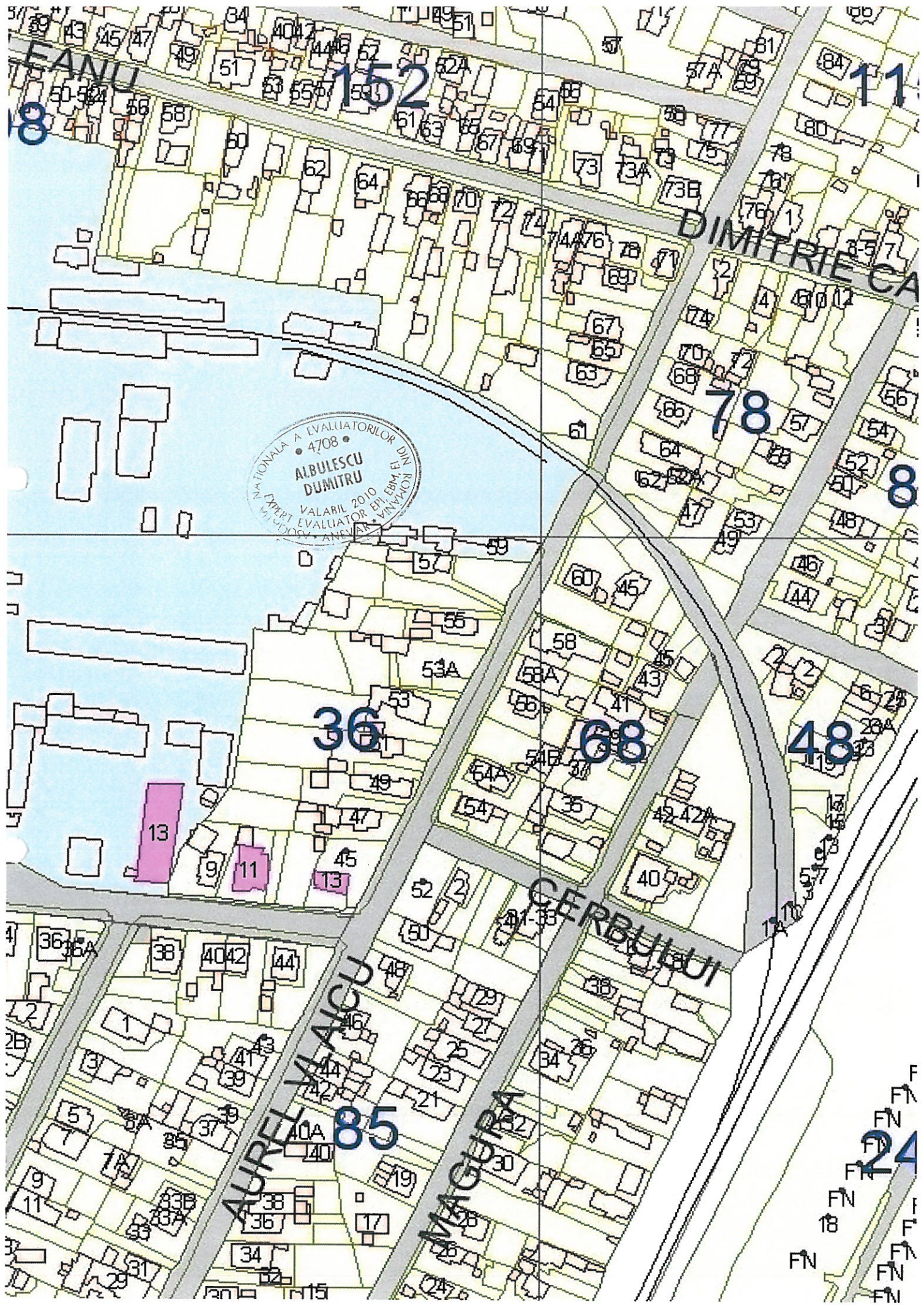
20

26

28

27

79
B



NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 4708 •
ALBULESCU
DUMITRU
VALARIL 2010
EXPERT EVALUATOR ENI, BMM, EI, ANEXA 1

8

152

11

DIMITRIE CA

78

36

68

48

13

11

85

AUREL XIACU

GERBULUI

MAGURA

24
FN
FN
FN
FN
FN
FN
FN

VALORI
ORIENTATIVE DE CIRCULATIE
pentru bunuri imobile - **terenuri și construcții** -
din județul GORJ

Beneficiar,
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
CRAIOVA

- Noiembrie 2010 -

Această lucrare a fost realizată de Cabinetul Individual Expert evaluator Albulescu Dumitru, C. I. F. : 20103779 , ARCANI , sat Câmpofeni, nr. 180, județul GORJ , ROMANIA . Tel. si Fax : 0253-278013 , e – mail : albueval@yahoo.com

Autor:

- **Ing. ec. ALBULESCU DUMITRU , expert evaluator, membru titular ANEVAR , legitimatia si parafa nr. 4708 , expert tehnic judiciar , specialitatea < EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE > legitimatia nr. 5203 – 14297 .**

Consultant din partea Camerei Notarilor Publici Craiova:

- **Dr. jr. IONAȘCU TITU – notar public**

CAPITOLUL I

BAZA LEGALĂ

1.1. Prevederi ale Codului Fiscal 2010 - cu ultimele modificari aduse prin O.U.G. nr. 54 / 2010 si O.U.G. nr. 58 / 2010 - privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

• **Art. 77¹ – (1)** La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, **contribuabilii datorează un impozit** care se calculează astfel:

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la litera a), dobândite la o dată mai mare de 3 ani:

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei.

(2) Impozitul prevazut la alin. (1) nu se datoreaza in urmatoarele cazuri :

a) – la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel prin **reconstituirea dreptului de proprietate** in temeiul legilor speciale ;

b) - la dobândirea dreptului de proprietate cu **titlu de donatie** intre rude si afini panala gradul III inclusiv , precum si intre sotii .

(3) – Pentru transmisiunea dreptului de proprietate si a dezmembramintelor acestuia cu **titlu de mostenire** nu se datoreaza impozitul prevazut la alin. (1), daca succesiunea este dezbatuta si finalizata in termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii . In cazul nefinalizarii procedurii succesoreale in termenl prevazut mai sus , mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoreale .

(4) - Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale . In cazul in care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilita prin expertiza intocmita de camera notarilor publici , impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza , cu exceptia tranzactiilor incheiate intre rude ori afini pana la gradul al II – lea inclusiv , precum si intre sotii , caz in care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate .

(5) – Camerele notarilor publici **vor actualiza** cel putin o data pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile , care vor fi comunicate la directiile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice .

• **Punctul 151², Norme metodologice, în aplicarea art. 77¹, alin. (1):**

a) prin **contribuabil**, în sensul art. 77¹, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului. În cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, donatorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere etc. În contractele de schimb imobiliar, calitatea de contribuabil o au toți copermutanții (coschimbașii).

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari precum și legatarilor cu titlu particular.

b) prin **transferul dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia** se înțelege înstrăinarea prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează acest transfer: vânzare-cumpărare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, moștenire, inclusiv în cazul când transferul se realizează printr-o hotărâre judecătorească.

CAPITOLUL II

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- Lucrarea este proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici Craiova, reproducerea integrală sau parțială fiind strict interzisă fără acordul proprietarului;
- Autorul lucrării, expert evaluator Albulescu Dumitru, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 4708 declară că are experiența și capacitatea de a efectua lucrarea, iar analizele, judecățile, opiniile și concluziile formulate sunt reale și corecte, adecvate scopului expertizei, bazate pe realitățile pieței imobiliare.
- Datele de sinteză și / sau cele analitice, obținute din diverse surse și din baza de date a expertului evaluator, au fost preluate ca atare, fără verificări suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea.
- Expertul evaluator nu-și asumă nici o responsabilitate față de demersul beneficiarului, ulterior predării lucrării, de a efectua studii și investigații suplimentare referitoare la proprietățile imobiliare în cauză, care ar putea influența valorile estimate.
- Folosind datele, documentele și faptele pe care le-a avut la dispoziție la data analizelor – noiembrie 2010 – expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor estimate.
- În spiritul Codului deontologic al evaluatorului și al legislației în vigoare, expertul evaluator nu-și asumă răspunderea juridică decât față de Camera Notarilor Publici Craiova, în calitate sa de beneficiar și proprietar al lucrării, nu are obligații de consultanță după predarea acesteia și nu este obligat să depună mărturie în instanță asupra proprietăților imobiliare în cauză.
- Lucrarea poate fi utilizată strict în scopul pentru care a fost elaborată, fiind interzisă utilizarea valorilor orientative de circulație în elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare și / sau în orice etapă a tranzacțiilor imobiliare.
- Angajarea în elaborarea acestei lucrări și onorariul pentru aceasta, nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorilor estimate, sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Autorul nu are nici un interes, prezent sau viitor, în legătură cu proprietățile imobiliare analizate și nici un interes personal legat de părțile implicate ori de demersul acestora.

- În cadrul procesului de evaluare s-au considerat valabile următoarele ipoteze generale:
 - Titlul de proprietate – tranzacționabil;
 - Absența defectelor ascunse ale construcțiilor;
 - Capacitatea de rodire a solului;
 - Absența încălcărilor proprietății;
 - Interesul arătat de utilizatorii lucrării;
 - Organul fiscal național impune definirea valorii (valoare orientativă de circulație) când evaluarea are drept scop impozitarea venitului din transferul proprietății.

Data evaluărilor

Procesul de evaluare și concluziile estimate sunt efectuate în ultima decada a lunii noiembrie 2010 și VALABILE PE PARCURSUL ANULUI 2011. Opinia evaluatorului este că piața imobiliară, fiind sensibilă la factorii sociali și economici poate suferi modificări în scurte perioade de timp. Ca urmare, și pe parcursul anului 2010 inflația a crescut puțin peste marja previziunilor, iar cursul oficial pentru EURO s-a situat în intervalul 4,00 – 4,30 LEI RON.

După octombrie 2008, **piata imobiliara se confrunta cu o accentuata scadere a numarului tranzactiilor, cu majorarea dobanzilor la credite si ingreunarea accesului la finantare, cu deprecierea monedei nationale in raport cu monedele in care au fost contractate majoritatea creditelor imobiliare, cu o drastica reducere a disponibilului de lichiditati si a puterii de cumparare si nu in ultimul rand cu indepartarea ofertelor din piata de preturile reale de tranzactionare.**

În arii de piață extinse, **piata a devenit inactiva sau puțin activa**. Se manifesta pregnant o stare de instabilitate a pieței imobiliare, caracterizată de frecvente decizii irrationale de vânzare – cumparare sau de hotărârea majorității actorilor pieței – cumparatori și vânzatori - de a nu mai face tranzacții efective până la o sigură clarificare a trendului prețurilor.

La data prezentei analize, prețurile proprietății imobiliare arată o volatilitate dificil de prevăzut și controlat. **Pe acest fond de criza imprevizibilă, prețurile claselor de active – de capital sau imobiliare – au suferit corecții negative severe, în timp ce piețele au devenit inactive.**

Pe aceste considerente speciale , am avut in vedere realitatile pietei , scaderea numarului de tranzactii efective in 2009 fata de anii precedenti , cererea curenta si anticipata de proprietati similare imobilului subiect de evaluat , vandabilitatea curenta a proprietatilor similare , fundamentarea procesului de evaluare pe informatii de piata .

Din observatiile noastre rezulta ca **exista inca in zona o piata functionala , dar la volume mai reduse** . Ne – am bazat indeosebi pe discutii personale cu potentiali proprietari pentru identificarea pretului minim pe care sunt dispusi sa – l accepte . De asemenea , am preluat informatii de la agentiile imobiliare din capitala judetului .

Am concluzionat **ca lucram pe o piata relativ instabila , o piata a cumparatorilor , motiv pentru care am operat corectii negative in grilele comparatiei directe mult mai ample decat in trecutul relativ apropiat** .

Piața imobiliară nu a inregistrat creșteri nici pe parcursul anului 2010 , fiind caracterizată de :

- **Condiții restrictive deosebit de severe impuse de bănci dezvoltatorilor imobiliari** , intre care :
 - asigurarea unei contribuții proprii a dezvoltatorului cifrată la 50 – 80 % din valoarea totală a costurilor de construcție ;
 - un procent cert de preinchirieri de 70 – 80 % .

- **Interesul băncilor din România in sectorul imobiliar este cel mai scăzut din intreaga regiune , fiind previzibilă reducerea portofoliului imobiliar in urmatoarele 12 - 18 luni , deoarece băncile fug efectiv de imobiliare .**

- **Sectorul imobiliar romanesc este cel mai puțin atractiv din Europa Centrala si de Est (ECE) pentru banci** , in conditiile in care piata locala are printre cele mai mari rate de credite imobiliare neperformante .

- **In anul 2010 , un dezvoltator imobiliar din 10 a primit credite de la bancile din Romania .**

- **Piata imobiliara este in blocaj pe toate segmentele .**
- **Statisticile arata ca scaderile lunare de pret la imobiliare de cca. 3 % au devenit o regula in 2010 , atat in Bucuresti , cat si in tara . Se lucreaza pe o piata inactiva , cu tranzactii imobiliare putine si o putere de cumparare tot mai redusa .**
- **Daca in urma cu 2 ani , cu 60 000 EURO se cumpăra un apartament cu cel mult 2 camere intr-un bloc vechi , cu aceeași sumă se cumpără acum un apartament spatios cu 2 sau 3 camere intr-un imobil nou , in zone bune ale municipiilor țării , inclusiv din Bucuresti .**
- **Numeroase case de vacanță din cunoscute locatii turistice , intre care si Râncea – Gorj , sunt scoase la vanzare forțată , la prețuri reduse cu 50 – 70 % față de acum 2 ani .**

Deși între cerere și oferta de proprietăți imobiliare s-a instaurat un echilibru relativ la nivel scăzut , datorită crizei economice și financiare globale , precum și blocării creditului ipotecar , piața imobiliară arată o scădere cu 20 - 30 % a valorilor de tranzacționare pentru toate categoriile de bunuri imobiliare comparativ cu valorile preconizate inițial pentru anul 2010.

Incepând cu finalul anului 2008 , climatul financiar mondial s-a schimbat brusc , criza a migrat din America în Europa și implicit , în România . Peste acest climat financiar nefavorabil s-a suprapus intrarea în vigoare a noilor Norme de creditare ale BNR , care au restrâns și mai mult accesul la finanțare .

In mod normal , păstrându-se actualele condiții , tendința anului 2011 va fi aceeași , indiferent dacă reducerile de preț la locuințe vor fi mascate de oferte speciale , pe perioade limitate

*In așteptarea măsurilor de relansare a creditului ipotecar și de atenuare a efectelor crizei financiare , **apreciem totuși că valorile estimate pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Gorj nu vor fi supuse unor modificări de mare amplitudine pe parcursul anului 2011 , majoritatea analiștilor economici preconizând o relansare economică a României .***

Data efectivă a evaluărilor : 26 noiembrie 2010 .

Curs oficial BNR : 1EURO = 4,3137 LEI RON .

CAPITOLUL III

PRINCIPII GENERALE DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În sensul cel mai general, **proprietatea imobiliară** înseamnă pământul, clădirile și alte îmbunătățiri legate de acesta, ca bun corporal.

Proprietatea imobiliară este imobilă și corporală. Ea include următoarele elemente:

- terenul;
- toate cele ce sunt componente naturale ale terenului, ex.: copacii;
- toate cele ce sunt adăugate terenului de oameni, ex.: clădirile și amenajările.

Terenul (pământul) este un bun fizic, care comportă drepturi de proprietate, o sursă importantă de bogăție, care se poate măsura în bani, sau în valori de schimb. Terenul și produsele sale au valoare economică numai când sunt transformate în bunuri sau servicii, care sunt utile, dorite, plătite de consumatori și limitate ca număr.

Definiția economică a terenului: ca sursă de bogăție și ca obiect de valoare este pivotul teoriei evaluării.

Pentru evaluator, proprietatea funciară (terenul) are următoarele **atribute**, care îi determină valoarea:

- fiecare parcelă de teren este unică, după alcătuire și amplasament;
- pământul este imobil, din punct de vedere fizic;
- terenul este un bun de folosință îndelungată;
- suprafața terenurilor este limitată fizic;
- terenul este util oamenilor.

Față de caracterul tangibil al pământului, valoarea este un concept abstract. Evaluatorii, spre deosebire de juriști, economiști, sociologi și geografi, analizează modul în care piața determină valoarea terenului.

Dreptul de proprietate imobiliară se referă la toate cotele de participare, avantajele și drepturile ce decurg din proprietatea imobiliară.

Dreptul, sau cota de participare la un bun imobil se mai numește și **drept patrimonial.**

Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate

imobiliară, incluzând dreptul de a utiliza proprietatea respectivă, de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață.

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia, în timp ce **dreptul de proprietate** se referă la un anumit avantaj (profit), sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Proprietatea imobiliară este o entitate fizică (care poate fi văzută și atinsă), iar dreptul de proprietate este un concept juridic.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a oricărui amplasament.

Terenul este un activ permanent, iar construcțiile și amenajările legate de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate lui.

Proprietatea imobiliară este recunoscută drept fundament al oricărui sistem al avuției.

Evaluarea este o analiză, opinie sau concluzie, referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților.

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care are ca finalitate estimarea valorii.

Proprietatea imobiliară sau interesul pentru aceasta trebuie să întrunească 5 caracteristici ca să aibă valoare pe piață imobiliară:

- **utilitatea** sau abilitatea de a satisface anumite cerințe sau dorințe ale oamenilor;
- **cerința efectivă** este necesitatea sau dorința oamenilor de a obține satisfacția generată de proprietate, pe baza puterii de cumpărare, sau a capacității financiare;
- **raritatea relativă** care derivă din limitarea ofertei de către cerere;
- **transferabilitatea**, adică drepturile de proprietate să treacă de la o persoană la alta, cu o ușurință relativă;
- **mediul**, caracterizat de supremația legii, astfel încât investitorii în proprietăți imobiliare nu vor avea riscul de a le pierde din cauza incertitudinilor politice sau legislative.

Principalele **principii ale evaluării proprietății imobiliare** sunt:

1. **Cererea și oferta**, interacțiunea acestora determinând valoarea de piață a proprietății imobiliare.

2. **Schimbarea.** Forțele cererii și ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează mereu un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale valorii.
3. **Concurența.** Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători și vânzători, antreprenori și alți participanți la piața imobiliară.
4. **Substituția.** Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție al unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici și aceeași utilitate.
5. **Cea mai bună utilizare.** În scopul evaluării pe piață, proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări, care presupune o folosire legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare trebuie aplicate cu rigurozitate, adecvat cu scopul evaluării, cu tipul de valoare și cu tipul de proprietate supusă evaluării.

Prețul este suma cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau un serviciu. Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost publicat sau a fost confidențial.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, ori suma necesară pentru a produce bunul sau serviciul.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețului, fără restricții.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, unui drept de proprietate disponibil pentru tranzacție. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru o proprietate imobiliară, bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține proprietatea imobiliară, bunurile, sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este cel mai obișnuit tip de valoare, asociat cu evaluarea proprietății imobiliare. Este o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață. Valoarea de piață se definește ca „**Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**” (Definiție conform Standardului Internațional de Evaluare IVS – 1).

Valoarea de piață se consideră ca fiind valoarea unui activ, a unei proprietăți imobiliare, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui impozit sau a unor taxe asociate.

Valoarea de piață este o estimare a prețului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, este o reprezentare a prețului asupra căruia un cumpărător și un vânzător ar trebui să cadă de acord, la tranzacționarea proprietății imobiliare.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață liberă și concurențială.

În prezenta lucrare se va estima o **valoare orientativă de circulație, solicitată de beneficiar, în spiritul Codului fiscal, referitor la impozitarea transferului dreptului de proprietate.**

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, definirea activității de evaluare include:

1. O identificare a proprietății imobiliare implicată în evaluare.
2. O identificare a drepturilor de proprietate care sunt evaluate.
3. Intenția de utilizare a evaluării și orice limitări sau abateri în acest sens.
4. Definiția tipului de valoare cerut.
5. Data la care este valabilă valoarea estimată și data Raportului de Evaluare.
6. O identificare a oricăror ipoteze posibile și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării:

- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin costuri;
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin comparația vânzărilor estimează valoarea proprietății imobiliare din comparația vânzărilor recente pe piață ale unor bunuri imobile asemănătoare.

Această abordare consideră că prețurile sunt stabilite de piață, valoarea de piață fiind estimată în urma analizei prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Sunt selectate unul sau mai multe elemente de comparație, caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor, care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Pentru a realiza o comparație directă între o proprietate comparabilă, vândută și proprietatea evaluată, se iau în considerare posibile corecții, bazate pe diferențele dintre elementele de comparație.

Abordarea prin cost se bazează pe comparație: se compară costurile necesare amenajării unei proprietăți imobiliare noi, sau a unei proprietăți de substituție cu aceeași utilitate ca și bunul imobil evaluat. Valoarea estimativă a costurilor de construcție se corectează în sensul diferențelor de vârstă, stare tehnică, utilitate și amplasament a bunului evaluat, pentru a se ajunge la o indicație de valoare prin cost. Abordarea prin cost reflectă mecanismul de gândire al pieței, deoarece actorii pieței, - vânzători și cumpărători – asociază valoarea cu costul.

În abordarea prin cost, se estimează percepția pieței asupra diferenței dintre proprietatea imobiliară evaluată și una nou construită, cu aceeași utilitate.

Piața, precum și starea fizică a bunului imobiliar de evaluat sugerează în ce măsură o copie exactă a bunului evaluat sau a unui bun de substituție cu utilitate asemănătoare (cost de înlocuire) ar putea constitui un element de comparație mai adecvat.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare, calculând valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate.

Cele trei abordări ale valorii de piață sunt independente una de cealaltă, toate având ca scop estimarea unui nivel al valorii proprietății imobiliare.

În fiecare abordare se folosesc diferite **informații comparabile**.

Astfel, în abordarea prin cost, informațiile comparabile se referă la **costurile de construcție sau de dezvoltare**, iar corecțiile sunt făcute pentru a justifica diferențele în **cantitate, calitate și utilitate**.

În cadrul abordării prin comparația vânzărilor, elementele de comparație includ **drepturile de proprietate transmise, condițiile de vânzare, localizarea, caracteristicile fizice și economice**.

Informațiile comparabile la abordarea prin capitalizarea veniturilor se referă la **chirie, venituri, cheltuieli și ratele de capitalizare și de actualizare**.

Piața imobiliară se definește drept interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani.

Piețele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. Ele se definesc prin:

- tipul proprietăților imobiliare tranzacționate;
- localizare;
- potențialul de a genera venit;
- caracteristicile actorilor tipici;
- atitudinile și motivațiile investitorilor tipici.

Aria de piață. Zona. Valoarea unei proprietăți imobiliare poate fi influențată, sau chiar modificată, de diverse forțe sociale, economice, administrative și de mediu. În interiorul unei zone de influență acționează factori ce determină valoarea proprietății. Zona de influență și, în sens mai cuprinzător, **aria de piață**, este perimetrul caracterizat de anumiți factori, unde proprietatea analizată concurează cu altele, pentru a atrage atenția cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară.

Ariile de piață sunt definite de o combinație de factori: caracteristicile fizice, demografice și socio-economice ale locuitorilor sau chiriașilor, starea construcțiilor (vechimea, grad de întreținere, grad de neocupare etc.) și tendințele, în ceea ce privește utilizarea proprietăților imobiliare.

Analizarea ariei de piață permite fixarea cadrului sau a contextului în care să se poată estima valoarea proprietății imobiliare.

O arie de piață poate cuprinde un cartier, o zonă de localitate sau teritorii mai întinse – grupuri de așezări, în care *factorii de influență ai valorii proprietății imobiliare sunt identici*.

În delimitarea perimetrelor ariilor de piață, intră: arterele de circulație (șosele, străzi principale, căi ferate) formațiunile acvatice (râuri, lacuri, alte cursuri de apă) ca și formele de relief cu cote schimbătoare (dealuri, munți, văi, defilee etc.). Acestea pot constitui repere frontaliere importante. *Predominant în definirea ariei de piață rămâne tipul de utilizare a terenului*, contând însă și caracteristicile fizice ale teritoriului, stilurile arhitectonice și uzanțele din punct de vedere edilitar.

Este posibil ca granițele unei arii de piață să se suprapună cu cele ale unei hărți geografice, identificate prin: cod poștal, circumscripții de recensare sau de numerotare.

Aria de piață trebuie identificată strict în scopul evaluării proprietății. În cadrul analizei ariei de piață, trebuie să fie sesizate probabilitățile schimbării, tendințele de dezvoltare a zonei, eventualele faze de tranziție de la un tip de utilizare a terenului, la alt tip.

Schimbarea și tranziția pot afecta diferite proprietăți și pot determina efecte pozitive, dar și negative asupra valorii. Schimbarea poate dura mai mult sau mai puțin, dar tranziția este de regulă, permanentă.

Cât timp ariile de piață sunt așa cum le percep, le construiesc, le organizează și le folosesc oamenii, ele vor avea un dinamism propriu, o evoluție de care depinde valoarea proprietății.

În legătură cu bunurile de evaluat a fost identificată influența următorilor factori asupra valorii:

- factori sociali ;
- factori economici ;
- factori administrativi ;
- factori de mediu ;
- criterii imobiliare.

În delimitarea ariilor de piață și a zonelor caracteristice de pe teritoriul județului Gorj, privind situația proprietății imobiliare la data analizei – luna noiembrie 2009 – a fost identificată influența următorilor factori asupra valorii: factori sociali, factori economici, factori administrativi, factori de mediu, criterii imobiliare.

Factori sociali:

- densitatea demografică;
- nivel de pregătire, categoriile profesionale;
- media de vârstă;
- dimensiunea gospodăriilor;
- grad de ocupare, șomaj;
- starea de curățenie;
- existența și calitatea serviciilor școlare, medicale, sociale, recreative, culturale, comerciale;
- nivelul infracțional;
- organizațiile obștești, asociații care se ocupă cu amenajări în zonă, cluburi, etc.

Deși sunt caracteristici sociale, **apartenența la o rasă, la o religie, sau la o etnie, nu au legătură directă cu valoarea proprietății imobiliare.**

Factorii economici exprimă capacitatea financiară a locuitorilor din zonă și posibilitățile lor de a deține proprietăți imobiliare sau a le închiria, de a le menține într-o stare optimă și de a le renova sau reamenaja, când este nevoie. Caracteristicile economice ce se au în vedere la analiza și delimitarea zonelor și ariilor de piață sunt:

- venitul mediu pe gospodărie;
- venitul pe cap de locuitor;
- repartiția veniturilor pe gospodării;
- procentajul de ocupare al construcțiilor de către proprietari;
- nivelul și tendințele chiriilor;
- nivelul și tendințele valorii proprietăților;
- gradul de ocupare la diverse categorii de proprietăți;
- volumul de amenajări și construcții.

Caracteristicile economice se analizează în ultimii trei, până la cinci ani.

Factorii administrativi se referă la legislația, reglementările și impozitele pe proprietate, gestionarea și aplicarea acestor măsuri.

Se analizează măsurile de sistematizare în ariile de piață, legislația construcțiilor, regulamentele sanitare și de stingere a incendiilor, înlesniri acordate la impozite.

Principalii factori administrativi care diferențiază ariile de piață sau zonele sunt:

- impozitul pe proprietate, comparativ cu serviciile oferite de autoritatea administrativă locală, în comparație cu alte arii, sau zone de piață;
- regulile privind sistematizarea, construcțiile, incendiile, serviciile sanitare;
- calitatea serviciilor publice, poliție și pompieri, jandarmerie, școli, gospodărie comunală, gaze, apă curentă, electricitate, cablu TV, telefonie, internet etc.;
- reglementările de mediu;
- restricții private asupra terenurilor și construcțiilor;
- rețele de transport și perspectivă în domeniu.

Factorii de mediu înseamnă orice trăsături naturale, sau create de om, care se află în aria de piață sau zonă analizată, între care:

- topografia (relieful și vegetația);
- spațiile libere;
- surse de poluare majore: zgomote, mirosuri, trepidații, fum, ceață, pâclă etc.;
- calitatea serviciilor comunale: iluminat public, canalizare, curent electric;
- întreținerea terenurilor virane;
- dispunerea, lățimea și întreținerea străzilor;
- atractivitatea și siguranța căilor de intrare și ieșire din zonă;
- vârsta efectivă a proprietăților;
- schimbări survenite în tipul de utilizare al clădirilor și terenurilor;
- caracteristici de microclimat: vânturi puternice, diferențe de temperatură și umiditate;
- riscuri de mediu: alunecări de teren, inundații, cutremure frecvente;
- accesul la principalii furnizori de servicii, la platformele industriale, la școli, magazine, parcuri, biserici, locuri de agrement și locuri de muncă.

Caracteristicile de mediu nu pot fi raportate la o scară fixă, ele fac mai atrăgătoare sau nu o arie de piață, sau zonă de proprietăți imobiliare.

Caracteristicile împărțirii teritoriale pe criterii imobiliare

Factorii de influență asupra valorii proprietății imobiliare pe tipuri de zone – *de locuit, comerciale, industriale etc.* – sunt aceiași ca și cei ce influențează ariile de piață mai mari și mai diverse.

Proprietățile imobiliare pot fi situate într-una din următoarele zone:

1. Zone imobiliare rezidențiale unifamiliale

2. Zone imobiliare rezidențiale multifamiliale

3. Zone comerciale

- Aflate de-a lungul șoselelor
- Centre comerciale regionale și de cartier
- Zone comerciale din centru
- Centre comerciale specializate

4. Zone de birouri; parcuri de afaceri

5. Zone de comerț cu amănuntul

6. Zone industriale

- Unități de prelucrare
- Parcuri și platforme de cercetare
- Unități de depozitare/distribuție

7. Zone agricole

- Livezi, plantații, pepiniere
- Fânețe
- Ferme de animale
- Păduri și pășuni
- Teren de extracție petrolieră și minieră
- Ferme (terenuri) cerealiere

8. Zone specializate

- Forestiere
- Cu profil medical sanitar
- Parcuri științifice , perimetre istorice
- Parcuri pentru tehnologie avansată
- Spații educaționale, campusuri

CAPITOLUL IV

JUDEȚUL GORJ – P R E Z E N T A R E G E N E R A L Ă

Județul Gorj, atestat documentar cu mai bine de 600 de ani în urmă, este situat în partea de sud-vest a României, pe cursul mijlociu al râului Jiu, în nordul regiunii Oltenia.

Suprafața județului Gorj este de 5 602 km² – 2,35 % din suprafața țării - divizată administrativ în:

- **două municipii:**

- **Tg-Jiu** (cu localitățile componente Bârsești , Drăgoieni , Iezureni , Polata , Preajba Mare , Romanești , Slobozia și Ursați) ;
- **Motru** (Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșița , Lupoița și Râpa) ;

- **șapte orașe:**

- **Bumbești Jiu** (Curtișoara , Tetila , Lăzărești și Pleșa) ;
- **Rovinari** (Vârț și Poiana) ;
- **Novaci** (Pociovaliște , Sitești , Bercești și Hirizești) ;
- **Tismana** (Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți și Costeni) ;
- **Tg-Cărbunești** (Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni , Măceșu , Blahnița de Jos și Cojani) ;
- **Turceni** (Murgești , Gârbovu , Valea Viei și Strâmba – Jiu) și
- **Ticleni** (Tunși , Rășina și Gura Lumezii) .

- 61 comune;

- 411 sate.

În anexa sunt prezentate **fisele detaliate ale primăriilor** din municipiile și orașele județului Gorj preluate la data expertizei de pe INTERNET .

Județul Gorj se află la mijlocul distanței dintre Ecuator și Polul Nord, **paralela 45^o** trecând prin partea de sud a reședinței județului, municipiul Tg-Jiu.

Cadrul natural include 3 mari entități fizico-geografice:

- Carpații meridionali, cu versanții sudici ai munților Godeanu, Vâlcan și Parâng;
- Subcarpații getici, între râurile Motru și Olteț, care cuprind dealuri și depresiuni;
- Podișul getic, cuprinzând dealurile colinare din partea sudică a județului și luncile.

În munții Gorjului există 17 vârfuri muntoase mai înalte de 1 800 m.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de **bazinul râului Jiu**, râu care străbate județul de la nord, la sud , precum și alte **7 cursuri principale de apă** : Gilort , Motru , Amaradia , Oltet , Blahnița , Bistrita și Tismana , care străbat Gorjul pe trasee între 33 și 141 km.

Pe teritoriul județului Gorj se afla **8 lacuri de acumulare** , cu un volum total al apelor de 15,23 milioane mc.

Clima este temperat-continentală, cu 190 zile pe an fără îngheț, cu ierni blânde și veri nu foarte călduroase, zona bucurându-se de influența climatică mediteraneană.

Prin poziția sa geografică, întreg județul Gorj este o apreciată zonă turistică, îndeosebi în partea sa de nord, unde se întâlnesc locuri deosebit de pitorești, între care:

- rezervația speologică de la Cloșani;
- cheile Sohodolului;
- defileul Jiului;
- peștera muierilor;
- peștera Polovragi;
- stațiunile balneare și climaterice Rânca, Săcelu și Tismana.

Un punct de atracție deosebită pentru turiștii din întreaga lume este **Complexul sculptural Constantin Brâncuși, din Tg-Jiu**.

Pe teritoriul județului Gorj există 34 de monumente și situri arheologice, 298 monumente și ansambluri de arhitectură, 5 case memoriale.

Clima temperat-continentală, specifică județului Gorj, se caracterizează prin temperaturi medii anuale de 9-10°C și, media anuală a precipitațiilor de 700 mm.

Riscuri naturale. Există pe teritoriul județului zone degradate din cauze naturale, uneori accentuate și de factorul uman, prin defectuoasa gestionare, exploatare și întreținere a terenurilor. **Alunecările de teren** se manifestă în zonele miniere și petroliere, în principal datorită depozitării necorespunzătoare a sterilului.

Din punct de vedere al **riscului seismic**, județul Gorj de află în zona cu gradul VII de seismicitate, fără efecte majore ale ultimelor cutremure mari.

Riscul de inundații provine mai puțin de la râul Jiu, care este îndiguit între Rovinari și Turceni, debitul putând fi controlat și dirijat, și mai mult de la creșterea temporară și periodică a debitelor pe pâraiele care se varsă în Jiu. Asemenea fenomene s-au înregistrat în ultimii ani în comunele Drăguțești, Fărcășești, Telești, Godinești, Negomir, Bolboși și Borăscu.

Datorită activității industriale, pe teritoriul județului Gorj sunt evidențiate și **riscuri tehnologice** - emanații de fum, praf și gaze, poluarea apei și solului, îndeosebi în zonele miniere, energetice și petroliere.

Populația. Conform datelor statistice , la ultimul recensământ , populația stabilă a județului Gorj, la 01 iulie 2007, era de 381 643 persoane, din care:

- 188 538 - bărbați
- 193 105 - femei

În mediul urban, locuitorii însumează 179 515 persoane, iar în mediul rural 202 128 persoane.

În principalele localități ale județului, numărul locuitorilor se prezintă astfel:

▪ Municipiul Tg-Jiu	96.641
▪ Municipiul Motru	22.848
▪ Orașul Rovinari	12 500
▪ Orașul Bumbesti Jiu (Sadu)	10.952
▪ Orașul Târgu Cărbunești	9.680
▪ Orașul Turceni	8.422
▪ Orașul Tismana	9 000
▪ Orașul Novaci	6.150
▪ Orașul Țicleni	5.283

Localitățile de pe teritoriul județului Gorj gravitează în jurul celor două municipii, **Tg-Jiu**, reședința județului și **Motru**, al celor 7 orașe (Rovinari, Bumbesti Jiu, Târgu Cărbunești, Turceni, Tismana, Novaci și Țicleni), în aceste localități importante aflându-se obiective administrative, sociale, edilitare, economice și culturale, de interes zonal , județean si national .

Numar gospodarii : Tg. - Jiu – 31 738 , Motru – 7 476 , Rovinari – 232 , Novaci – 2 100 , Turceni – 3 703 , Tg. – Carbunesti – 2 670 , Tismana – 3 000 , Bumbesti – Jiu – 3 978 .

Infrastructura. Teritoriul județului Gorj este străbătut de importante artere de circulație rutieră și de cale ferată:

- drumurile naționale 66 și 67, ce străbat județul de la nord la sud și de la est la vest, cu unele ramificații de drumuri județene și comunale modernizate, către toate orașele și comunele județului;
- căile ferate principale Filiași - Tg. Cărbunești - Tg-Jiu - Bumbesti Jiu - Petroșani, sau Filiași - Turceni - Rovinari - Tg-Jiu. Precum și căi ferate industriale Turceni – Dragotești, sau în bazinele carbonifere Motru, Rovinari, și Seciuri - Albeni.

Deși au funcționat aeroporturi utilitare la Preajba și Stănești, județul Gorj nu dispune actualmente de aeroport, cel mai apropiat aflându-se la Craiova , la cca. 100 km.

Legătura dintre comune și sate și localitățile importante ale județului Gorj se realizează pe calea ferată, sau cu mijloacele de transport auto.

Alimentarea cu apă este rezolvată în centrele urbane ale județului, fiind însă încă în construcție în multe localități din mediul rural.

Echiparea edilitară a localităților rurale este deficitară, nu acoperă decât necesitățile unui număr redus de locuințe, o singură stație de epurare (în localitatea Dragotești) respectând reglementările de mediu.

Funcționează groapa ecologică a municipiului Tg. – Jiu, la care sunt arendate și localitățile vecine.

Prin planurile urbanistice ale tuturor localităților, sunt impuse condiții stricte de asigurare a alimentării cu apă și a canalizării, pentru locuințele ce se autorizează la construire, în sisteme individuale, sau grupate.

Echiparea energetică a județului, care dispune de primele două termocentrale ale Sistemului Energetic Național - Turceni (2310 MW putere instalată) și Rovinari (1320 MW putere instalată), precum și de cele mai mari exploatări miniere ale țării - este asigurată de rețele de foarte înaltă, înaltă, medie și joasă tensiune, care ajung practic în orice cătun, prin intermediul stațiilor de transformare și distribuție a energiei electrice.

Din punct de vedere al telecomunicațiilor, județul este racordat la rețeaua națională de telefonie ROMTELECOM și în bună parte acoperită de cele mai importante rețele de telefonie mobilă: VODAFONE și ORANGE.

Sunt asigurate cererile de posturi telefonice fixe, în majoritatea comunelor fiind instalate echipamente noi, centrale care permit diverse servicii, inclusiv conectarea la internet.

- **Rețea rutieră:** 2.230 km, din care:
 - Drumuri naționale: 356 km
 - Drumuri județene și comunale : 1.874 km.

- **Pondere la nivel național a unor produse:**
 - cărbune energetic - locul 1;
 - energie electrică - locul 1;
 - cauciuc și produse din cauciuc, sticlărie. materiale de construcții (calcar, marmură, granit, argilă) – locuri fruntase pe țara .

- **Agricultura:** teren agricol arabil - 250.000 ha (44% din suprafața județului):
 - locul 30 pe țară, la producția vegetală;
 - locul 14 pe țară la producția animalieră .

- **Turismul:** Prin operele lui Constantin Brâncuși, municipiul Tg-Jiu se află în marile circuite turistice ale lumii. Zona de sub munte a județului, prin Cheile Sohodolului și Oltețului, Stațiunea Rânca, Izvoarele Cernei, Valea Mare, Săcelu, Tismana, Polovragi, Lainici etc. prezintă mare interes pentru turiștii din țară și străinătate.

În județul Gorj există 47 de unități de cazare turistică, din care 17 hoteluri și 30 pensiuni turistice, cu o capacitate de cazare **de peste 2 000 locuri**.

Pentru **delimitarea zonelor și ariilor de piață** pe teritoriul județului Gorj, la data evaluării - luna noiembrie 2009 - s-au avut în vedere următoarele considerațiuni:

- *factorii administrativi* nu diferă de la o zonă la alta, pe întreg teritoriul județului, cât și la nivel național, fiind valabile reglementările momentului în legătura cu taxele și impozitele pe proprietate, sistematizarea și construcțiile, serviciile publice și restricțiile impuse de legile cu sferă de aplicare națională asupra acestor factori. Dintre factorii administrativi, pentru diferențierea zonelor și ariilor de piață imobiliară pe teritoriul județului Gorj s-au analizat:
 - rețelele de transport și perspectiva acestora;
 - calitatea utilităților, prin prisma deciziilor administrației locale privind gospodărirea comunală, rețelele de apă, gaze, telefonie, electricitate, școli și unități sanitare.
- *factorii de mediu*, comuni pe tot teritoriul județului se referă la microclimat și riscurile de mediu. Pentru departajarea zonelor și ariilor de piață imobiliară s-au avut în vedere:
 - surse de poluare majore - fum și praf în zonele miniere și din apropierea termocentralelor, poluarea apelor în zonele petroliere, zgomote și trepidații în zonele industriale;
 - topografia, relieful și vegetația, mai atractive în zona de sub munte a județului, față de zona sudică;
 - întreținerea terenurilor virane, cu puncte slabe pentru localitățile unde există haldele de steril ale carierelor de cărbune, sau unități ce extrag materiale de construcții din albia apelor.
- *factorii economici* și perspectiva acestora se referă la evoluția veniturilor medii pe gospodărie și pe cap de locuitor, în relație directă cu evoluția industriei, agriculturii și serviciilor, cu nivelul disponibilizărilor, îndeosebi în minerit, energetică și industria prelucrătoare;

- *factorii sociali* fac diferența între mediul urban și cel rural, privind densitatea demografică, categoriile profesionale, nivelul de pregătire, gradul de ocupare într-o activitate stabilă, șomajul, existența și calitatea actului școlar, medical, cultural, comercial. De asemenea, sunt diferențe între zone privind actul infracțional și organizarea unor asociații care se ocupă de liniștea cetățeanului, mai frecventă la orașe și, aproape inexistentă în mediul rural.

Analizând toți acești factori, teritoriul județului Gorj se poate împărți în arii de piață imobiliară, în baza următoarelor criterii:

1. distanța până la reședința județului, municipiul Tg-Jiu;
2. atracția turistică a stațiunilor Rânca, Săcelu, Tismana, precum și a întregii zone de sub munte;
3. relieful, vegetația, flora și fauna din localitățile situate în nordul județului; specificul arhitectonic și priveliștea locurilor;
4. amplasamentul localităților de-a lungul drumurilor naționale DN 66 (aflat în supralargire și reabilitare) și DN 67, sau a căilor ferate principale;
5. situarea localităților în apropierea râului Jiu și a principalilor săi afluenți;
6. echiparea edilitară a localităților (rețele de apă, gaze, energie electrică și canalizare, școli, grădinițe, biblioteci, spitale, dispensare medicale, unitati de prestari servicii , etc.);
7. gradul de ocupare al populației active și gradul de ocupare a locuințelor;
8. caracteristicile constructive ale locuințelor și anexelor gospodărești, vechimea și finisajele acestora;
9. suprafața terenurilor și construcțiilor, tipul, calitatea și starea tehnică a clădirilor, inclusiv utilitatea funcțională a acestora, a instalațiilor și echipamentelor aferente.
10. S-au avut în vedere și unele deprecieri funcționale ale locuințelor:
 - a. finisări interioare și exterioare care necesită întreținere sau reparații costisitoare, pot face o proprietate mai puțin competitivă;
 - b. o locuință care nu are izolație termică și fonică bună, poate fi o operațiune neprofitabilă în tranzacția imobiliară.

Pentru a identifica ariile de piață imobiliară de pe teritoriul județului Gorj, au fost luați în considerație următorii factori principali:

- **tipul de proprietate** (ex. locuință unifamilială, apartament, centru comercial, spațiu de producție , clădire de birouri);

- **caracteristicile proprietății**, între care:
 - ocuparea;
 - utilizatorii;
 - calitatea construcției (tip de clădire);
 - îmbunătățirile;
- **proprietățile comparabile disponibile;**
- **proprietățile complementare;**
- **zone imobiliare**, delimitate de cele mai multe ori și prin relații specifice de timp - distanță (ex. timp necesar pentru a ajunge la locul de muncă sau la alte facilități).

Având în vedere aceste principii generale, teritoriul județului Gorj și al municipiului Tg-Jiu se pot împărți în **arii și zone de piață imobiliară**.

În baza unor date statistice din portofoliul principalelor agentii de tranzacții imobiliare, precum și la solicitarea beneficiarului lucrării, municipiul Tg-Jiu s-a împărțit în **3 (trei) zone**, iar teritoriul județului Gorj în **3 (trei) arii de piață** specifice diverselor tipuri de proprietăți imobiliare: apartamente, terenuri intravilane, terenuri extravilane, locuințe unifamiliale, spații comerciale, spații de producție – depozitare .

I. Cele 3 zone ale municipiului Tg-Jiu:

INTRAVILAN (secțiunile de străzi se individualizează după numărul cladirilor si se prezintă in anexe) .

Zona 1 delimitată astfel :

- la nord – strada Zambilelor
- la sud – str. 1 Decembrie 1918
- la vest – râul Jiu
- la est - calea ferată si Calea București , până la intersecția cu str. T. Vladimirescu , la imita estică a parcului Coloanei Infinitului .

Zona 1 cuprinde următoarele străzi:

30 Decembrie, Ecaterina Teodoroiu (până la strada Zambilelor , pe partea dreapta statia PECO – FN , pe stanga nr. 101) , Aleea Fântâniei, Bicz (până la digul vechi , pe partea dreapta nr. 28 , pe stanga nr. 17), B-dul Constantin Brâncuși, 14 Octombrie, Griviței, Geneva, Traian, G-ral Dragalina, Mărășești, 16 Februarie, Eroilor, T. Vladimirescu, Slt. Cătălin Haidău, Victoriei (P-ța Prefecturii - intersecție 1 Decembrie 1918, pana la statia PECO – FN pe dreapta si nr. 217 pe stanga) , 22 Decembrie 1989, A.I. Cuza, Unirii (Pod Jiu nr. 2A pe dreapta - Calea ferată , nr. 54 pe

dreapta , nr. 75 pe stanga), Aleea Unirii, G-ral Cristian Tell, Aleea Zorilor, Popa Șapcă, G-ral Gheorghe Magheru, B-dul Republicii, Nicolae Bălcescu, Bradului, Corneliu Coposu, Cerna, Gheorghe Doja, Mihai Eminescu, Oltenița, Crișan, Slt. M.C. Oancea, Aleea Cinematografului, V. Alecsandri, Panait Cerna, Șt. O. Iosif, Vasile Cârlova, Iosif Keber, Dobrogeanu Gherea, Plevnei, Aleea Pieței, Alexandru Vlahuță, Parâng, Aleea Petuniilor, George Coșbuc, Vulcan, Lainici, Ion Creangă, Constantin Săvoiu, 11 Iunie 1848, Garofiței, Brândușei, Aleea Brândușei, Aleea Sf. Nicolae, 8 Martie, Aurel Vlaicu (intersecție Ștefan cel Mare , nr. 7 pe stanga , nr. 3 pe dreapta - Calea ferată PECO , nr. 59 pe stanga , nr. 60 pe dreapta), România Muncitoare, Prahova, Avram Iancu, Comuna din Paris, Ștefan cel Mare, Aleea Crișului, I. C. Popilian, Gheorghe Tătărăscu, Calea București (de la Pasarela , nr. 1 pe stanga, FN pe dreapta - până la intersecția cu T. Vladimirescu , nr. 50 pe dreapta), Aleea Ioan Slavici, I.L. Caragiale, Aleea Energeticienilor, Progresului, 23 August (de la 30 Decembrie , nr.6 pe dreapta , nr. 3 pe stanga - până la 1 Decembrie 1918 , nr. 72 pe dreapta , nr. 51 pe stanga), Aleea 23 August, Revoluției, George Enescu, Intrarea Arieș, Mihail Sadoveanu, 1 Decembrie 1918 (de la Victoriei , nr. 5 pe stanga , bloc 2 pe dreapta - intersecție Nicolae Titulescu , nr. 63A pe stanga , nr, 104 pe dreapta .), B-dul N. Titulescu (de la Gară , nr. 1 pe stanga , nr. 2 pe dreapta - intersecție 1 Dec. 1918 , bloc 7 pe stanga , bloc 8 pe dreapta), Slt. Ghe. Bărboi, Theodor Aman, 13 Decembrie, Aleea Oituz, Aleea Gladiolelor, Aleea Izvor, Aleea Smârdan, Carpați.

Zona 2 , delimitată astfel :

- **la nord - Pod Turcinești**
- **la sud - str. Mărgăritarului**
- **la est - Lactin (Calea București), Cartier Primăverii , depozite Amaradia**
- **la vest - râul Șușița .**

Zona 2 cuprinde următoarele străzi:

Victoriei (de la 1 Decembrie 1918 , bloc 192 pe dreapta , bloc 219 pe stanga - intersecție Mărgăritarului), Ecaterina Teodoroiu (de la strada Zambilelor , bloc nr. 103 pe stanga , nr. 88BIS pe dreapta - până la Pod Turcinești , nr. 501 pe stanga , nr. 500 pe dreapta), Unirii (Calea ferată , nr. 75A pe stanga , nr. 56 pe dreapta – Lactin , nr. 120 inclusiv), Vârful Mândra, Aleea Vârful Mândra, Livezi, Aleea Livezi, Islaz, Aleea Islaz, Aleea Macului, Zambilelor, Tușnad, Lotrului, Aleea Lotrului, Lt. col. Dumitru Petrescu, Lujerului, Nicolae Grigorescu, Calea București (intersecție cu str. T. Vladimirescu , FN pe dreapta si pe stanga - până la Grupul de Pompieri inclusiv , FN pe stanga , nr. 88A pe dreapta), 23 August (1 Decembrie 1918 , nr.74 pe dreapta, nr. 53 pe stanga - Mărgăritarului) , Dacia, Termocentralei , 1 Decembrie 1918 (intersecție cu Nicolae Titulescu , nr.

67 pe stanga , nr. 108 pe dreapta - calea ferata , nr. 79 pe stanga , nr. 112 pe dreapta), Oltețului, Bd. Nicolae Titulescu (intersecție cu 1 Decembrie 1918 , nr. 10 pe stanga , nr. 6 pe dreapta - intersecție cu str. 9 Mai , nr. 18 pe dreapta , nr. 21 pe stanga), Minerilor, Mioriței, Aleea Nicolae Titulescu, Aleea Păcii, Slt. Vasile Mili, Slt. C. Bordei, Slt. Ion Fota, Olari, Castanilor, Aleea Castanilor, 9 Mai, Agriculturii, Aleea Teilor, Aleea Plopilor, Liviu Rebreanu, Depozitelor (Zona Depozite Amaradia), Grigore Iunian, Dincă Schileru, Mesteacănului, Aleea Mesteacănului, Lalelelor (fosta Lacului), Crizantemelor (Malului), Trandafirilor (Sălciilor), Transformatorului (fostă Liliacului), Măceșului, Aleea Măceșului, Narciselor , Constructorilor, Hidrocentralei, Șișești, G-ral Grigore Cartianu, Dumitru Pleniceanu, G-ral Nicolae Pătrășcoiu, Academician Petre Brâncuși, Dumitru Frumușeanu, Nicu D. Miloșescu, Jean Bărbulescu, Gilortului, Aleea Cimitirului, Dumbrava, Aleea Dumbrava, Vaduri, Aleea Mehedinți, Calea Severinului (pod Jiu , nr. 1 pe stanga , nr. 2 pe dreapta - pod Șușița , nr. 184 pe dreapta , nr. 211 pe stanga)), Aleea Șoimului, Amaradia, Intrarea Amaradia, Bucegi, Aleea Bucegi, Panduri (din Calea Severinului , nr. 1 pe stanga , nr. 2 pe dreapta - până în Luncilor , nr. 69 pe stanga , nr. 100 pe dreapta)), Aleea Panduri 1, Victor Daimaca (fostă Alee Panduri II), Doctor Nicolae Hasnaș (fostă Măria Tănase), Aleea Măria Tănase (fostă Aleea Victor Popescu), Măria Lătărețu (fost Victor Popescu), G-ral Titus I. Gârbea (fostă Minai Viteazul) Bistrița, Intrarea Bistrița, Aleea Păltiniș, Jiului, Meteor, Călărași, Microcolonie, Aleea Microcolonie, Aleea Merilor, Barajelor, Cernădia, Aleea Gării Șușița, Ana Ipătescu (de la str. Unirii , nr. 2 pe dreapta , nr. 1 pe stanga - până la pârâul Amaradia), Tineretului, Tismana, Șușița, Valentin Merișescu, Pelinului, Ghiocelului, Orhideelor, Viorelelor, Bujorului, Săvinești, Pandurașul.

Zona 3 , delimitată astfel :

- **la nord – lezurenii și Preajba**
- **la sud – Romanești**
- **la est - Drăgoieni**
- **la vest – Ursați , Polata , Bârsești .**

Zona 3 cuprinde următoarele localități componente și străzi:

Preajba, Drăgoieni, Ursați, str. Pajiștei, Polata, Bârsești, Romanești, lezurenii, Slobozia, str. Ciocârlău , Calea București (de la Grupul de Pompieri exclusiv , FN pe stanga , nr. 90 pe dreapta – intrare Drăgoieni), str. Petrești, str. Sf. Dumitru, Al. Sf. Dumitru, str. Mărgăritarului, CET Tg-Jiu, Cartier Jiețe, str. Motrului, Aleea Motrului, Făgăraș, Panduri (de la str. Luncilor , nr. 104 pe dreapta , nr. 71 pe stanga , până la Jiețe), bd. Ec. Teodoroiu (pod Turcinești , nr. 503 pe stanga , nr. 502 pe dreapta – intrare lezurenii), Bicz (de la intrare ACH , nr. 15 pe dreapta - până la str. Tineretului), Cerbului, A. Vlaicu (de la linia de cale ferata PECO , nr. 61 pe

stanga , nr. 62 pe dreapta - până la intersecția cu str. Ulmului , nr. 89 pe stanga , nr. 92 pe dreapta) , Aleea Cireșului, Căpitan Buzatu, Măgura, Luncilor, Aleea Luncilor, Mihail Kogălniceanu, Aleea Mihail Kogălniceanu, Aleea Gării Preajba, Ulmului, Nufărului, I.B. Deleanu, Dimitrie Cantemir, Dosoftei, Ana Ipătescu (pârâu Amaradia - comuna Dănești), Primăverii, Libertății, Tudor Arghezi, Aleea Amaradiiei.

II. **Zonele de piata** in legatura cu bunurile imobiliare – terenuri si constructii - de pe teritoriul judetului Gorj se prezinta astfel :

1. **Zona A** - municipiul **Tg. – Jiu** si localitatile apartinatoare **Barsesti , Dragoieni , Iezureni , Polata , Preajba Mare , Romanesti , Slobozia si Ursati** , ***pentru toate categoriile de bunuri imobiliare .***

2. **Zona B** - Motru , Rovinari , Tg. – Carbonești , Novaci si Ticleni - ***pentru apartamente ;***

- Motru , Rovinari , Tg. – Carbonești si Novaci , ***pentru terenuri intravilane ;***

- Motru , Bumbesti – Jiu , Rovinari , Turceni , Ticleni , Tg. Carbonești , Novaci si Tismana , ***pentru terenuri extravilane , locuinte unifamiliale (fara teren) , spatii comerciale si spatii de productie – depozitare .***

- **3. Zona C** – Turceni , Bumbesti – Jiu , Tismana , precum si restul localitatilor din judet , inclusiv localitatile apartinatoare oraselor – Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșița , Lupoița , Râpa , Curtișoara , Tetila , Lăzărești , Pleșa , Vârț , Poiana , Pociovaliște , Sitești , Bercești , Hirișești , Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți , Costeni , Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni , Măceșu , Blahnița de Jos , Cojani , Murgești , Gârbovu , Valea Viei , Strâmba – Jiu , Tunși , Rășina si Gura Lumezii - ***pentru apartamente ;***

- Turceni , Bumbesti – Jiu , Tismana si Ticleni , precum si restul localitatilor din judet , inclusiv localitatile apartinatoare oraselor - Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșița , Lupoița , Râpa , Curtișoara , Tetila , Lăzărești , Pleșa , Vârț , Poiana , Pociovaliște , Sitești , Bercești , Hirișești , Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți , Costeni , Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni

, Măceșu , Blahnița de Jos , Cojani , Murgești , Gârbovu , Valea Viei , Strâmba – Jiu , Tunși , Rășina si Gura Lumezii - **pentru terenuri intravilane** ;

- Restul localitatilor , inclusiv localitatile apartinatoare oraselor - Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșiuța , Lupoița , Râpa , Curtișoara , Tetila , Lăzărești , Pleșa , Vârț , Poiana , Pociovaliște , Sitești , Bercești , Hirizești , Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți , Costeni , Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni , Măceșu , Blahnița de Jos , Cojani , Murgești , Gârbovu , Valea Viei , Strâmba – Jiu , Tunși , Rășina si Gura Lumezii - **pentru terenuri extravilane , locuințe unifamiliale (fara teren) , spatii comerciale si spatii de productie – depozitare .**

CAPITOLUL V

ESTIMAREA VALORILOR ORIENTATIVE DE CIRCULAȚIE

În estimarea valorilor orientative de circulație pentru proprietățile imobiliare de pe teritoriul județului Gorj s-a pornit de la grilele valorilor minime estimative din expertiza Camerei Notarilor Publici Craiova - elaborată în luna august 2005 și avizată de Direcția Generală a Finanțelor Publice Gorj – având in vedere **evolutia si tendintele pietei imobiliare** ,precum si observatiile notarilor publici din teritoriu . Centralizatorul zonelor si ariilor de piata de pe teritoriul judetului Gorj se prezinta astfel :

ARIA DE PIATA , ZONA	LOCALITĂȚILE	OBS.
I. Pentru terenuri extravilane, locuință unifamilială (fără teren), spații comerciale și spații de depozitare-producție:		
A.	Municipiul Tg-Jiu și localitățile aparținătoare	
A.1.	• Zona 1 Tg-Jiu	
A.2.	• Zona 2 Tg-Jiu	
A.3.	• Zona 3 Tg-Jiu	
B.	Motru, Rovinari, Țicleni, Tg-Cărbunești,	

	Novaci, Rânca.	
C.	Bumbești-Jiu, Turceni, Tismana și restul localităților, inclusiv localitățile aparținătoare orașelor - Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșiuța , Lupoiața , Râpa , Curtișoara , Tetila , Lăzărești , Pleșa , Vârț , Poiana , Pociovaliște , Sitești , Bercești , Hirișești , Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți , Costeni , Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni , Măceșu , Blahnița de Jos , Cojani , Murgești , Gârbovu , Valea Viei , Strâmba – Jiu , Tunși , Rășina si Gura Lumezii .	
II. Pentru terenuri intravilane:		
A.	Municipiul Tg-Jiu și localitățile aparținătoare	
A.1.	• Zona 1 Tg-Jiu	
A.2.	• Zona 2 Tg-Jiu	
A.3.	• Zona 3 Tg-Jiu	
B.	Motru, Rovinari, Țicleni, Tg-Cărbunești, Novaci, Rânca.	
C.	Turceni, Bumbești-Jiu, Tismana, precum și restul localităților din județ, inclusiv localitățile aparținătoare orașelor - Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșiuța , Lupoiața , Râpa , Curtișoara , Tetila , Lăzărești , Pleșa , Vârț , Poiana , Pociovaliște , Sitești , Bercești , Hirișești , Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți , Costeni , Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni , Măceșu , Blahnița de Jos , Cojani , Murgești , Gârbovu , Valea Viei , Strâmba – Jiu , Tunși , Rășina si Gura Lumezii -	
III. Pentru apartamente:		
A.	Municipiul Tg-Jiu și localitățile	

	aparținătoare	
A.1.	• Zona 1 Tg-Jiu	
A.2.	• Zona 2 Tg-Jiu	
A.3.	• Zona 3 Tg-Jiu	
B.	Motru, Rovinari, Tg-Cărbunești, Novaci, Țicleni, Râncea	
C.	Turceni, Bumbăești-Jiu, Tismana, precum și restul localităților din județ, inclusiv localitățile aparținătoare orașelor - Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșiuța , Lupoița , Râpa , Curtișoara , Tetila , Lăzărești , Pleșa , Vârț , Poiana , Pociovaliște , Sitești , Bercești , Hirizești , Gornovița , Topești , Vâlcele , Vânăta , Pocruia , Sohodol , Isvarna , Celei , Racoți , Costeni , Carbunești sat , Ștefănești , Pojogeni , Curteana , Floreșteni , Măceșu , Blahnița de Jos , Cojani , Murgești , Gârbovu , Valea Viei , Strâmba – Jiu , Tunși , Rășina și Gura Lumezii -	

Apartamentul convențional se consideră un apartament cu suprafața utilă de 81 mp, confort 1, situat în zona 1 a municipiului Tg-Jiu, având utilitățile obisnuite urbane , finisaje și îmbunătățiri normale . Piața imobiliară din Gorj arată ca marea majoritate a apartamentelor au fost reabilitate și se prezintă într – o stare fizică bună.

Având în vedere evoluția pieței imobiliare în anul 2010 și tendințele acesteia pe termen scurt și mediu , **tabloul centralizator al valorilor orientative de circulație pentru imobile** – terenuri și construcții – de pe teritoriul județului Gorj , la data de 26 noiembrie 2010 , cu **valabilitate pe parcursul anului 2011** , se prezintă astfel :

Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2011					Obs.
I.	APARTAMENTE - LEI RON / mp.						
1.	A.						

1.1.	A.1. (Zona 1)	2 000					
1.2.	A.2. (Zona 2)		1 500				
1.3.	A.3. (Zona 3)			1 000			
2.	B.				800		
3.	C.					400	
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2011					Obs.
II. TERENURI INTRAVILANE – LEI RON / MP.							
4.	A.						
4.1.	A.1. (Zona 1)	70					
4.2.	A.2. (Zona 2)		45				
4.3.	A.3. (Zona 3)			20			
5.	B.				13		
6.	C.					3	
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2011					Obs.
III. TERENURI EXTRAVILANE - LEI RON / HECTAR .							
7.	A.	10 000					
8.	B.				3 000		
9.	C.					1 500	
IV. TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ – EURO / HECTAR . Valorile orientative de circulație sunt aceleași pe tot teritoriul județului: 8 000 LEI RON / HECTAR .							
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2011					Obs.

V.	LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ, FĂRĂ TEREN – LEI RON / MP. (ARIE DESFASURATA IN MEDIUL URBAN SI ARIE CONSTRUITA LA SOL IN MEDIUL RURAL)						
	NOTĂ: Pentru anexele gospodăreşti se calculează 10% din valoarea unitară corespunzătoare locuinţei (LEI RON / MP.)						
10.	A.						
10.1	A.1. (Zona 1)	1 600					
10.2	A.2. (Zona 2)		1 100				
10.3	A.3. (Zona 3)			800			
11.	B.				450		
12.	C.					270	
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piaţă	Valori valabile pentru anul 2011					Obs.
VI.	SPAŢII COMERCIALE – LEI RON / MP.						
13.	A.						
13.1	A.1. (Zona 1)	2 000					
13.2	A.2. (Zona 2)		1 400				
13.3	A.3. (Zona 3)			1 000			
14.	B.				800		
15.	C.					400	

Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piaţă	Valori valabile pentru anul 2011					Obs.
VII.	SPAŢII DE PRODUCTIE – DEPOZITARE – LEI RON / MP.						
16.	A.						
16.1	A.1. (Zona 1)	440					
16.2	A.2. (Zona 2)		300				
16.3	A.3. (Zona 3)			220			
17.	B.				180		

18.	C.					90	
-----	----	--	--	--	--	----	--

Valorile estimate nu cuprind TVA .

In situatia acutizarii efectelor crizei economice si financiare mondiale – datorita careia piata imobiliara si creditul ipotecar facit sunt afectate - valorile estimate pot inregistra evolutii pozitive (in cazul gasirii unor masuri eficiente de contracarare a crizei) , ori dimpotriva – scaderi greu previzibile (daca efectele crizei nu vor putea fi stapanite) .

In asemenea conditii , estimarea valorica a proprietatilor imobiliare trebuie sa fie caracterizata de **prudență si realism** , **intotdeauna tinand cont de manifestarile pietei imobiliare** .

26 Noiembrie 2010 .

Expert evaluator,
Ing. ec. DUMITRU ALBULESCU