

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

Beneficiar,
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
CRAIOVA

- Decembrie 2013-

**Această lucrare a fost realizată de Expert evaluator Baldea Doru, Targu Jiu,
Str. Garofitei, bl. 5, ap. 33, județul GORJ, ROMANIA. Tel. 0721257671; Fax: 0353-
814129, e – mail: doru.baldea@yahoo.com**

Autor:

- Ing. BALDEA DORU, expert evaluator, specialitatile: EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE, EVALUAREA INTREPRINDERII, EVALUAREA BUNURILOR MOBILE, legitimatia ANEVAR nr. 10465, valabila 2013.

Consultant din partea Camerei Notarilor Publici Craiova:

- Dr. jr. IONAȘCU TITU – notar public

CAPITOLUL I

BAZĂ 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 dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel prin **reconstituirea dreptului de proprietate** in temeiul legilor speciale ;

b) - la dobandirea 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 succesoriale in termenul prevazut mai sus, mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

(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 desmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau desmembrămintele 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 desmembrămintelor acestuia** se înțelege înstrăinarea prin acte juridice între vii, a dreptului de proprietate sau a desmembrămintelor 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 specialitatea < evaluarea proprietatilor imobiliare > Baldea Doru, declară că are experiența și capacitatea de a efectua lucrarea, iar analizele, judecățile, opiniile și concluziile formulate sunt reale și corecte, adecvate scopului expertizei.
- 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 – decembrie 2013 – expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor estimate.
- În spiritul 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;
 - Dreptul de proprietate – deplin și marketabil (fără sarcini) ;
 - 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 2013 și VALABILE PE PARCURSUL ANULUI 2014. 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 2013 inflația a crescut puțin peste marja previziunilor, iar cursul oficial pentru EURO s-a situat în intervalul 4,30 – 4,55 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 imprevizibila, prețurile claselor de active – de capital sau imobiliare – au suferit corecții negative severe, în timp ce pietele au devenit inactive.**

Pe aceste considerente speciale, am avut în vedere realitățile pieței, scăderea numărului de tranzacții efective în 2009- 2013 față de anii precedenți, cererea curentă și anticipată de proprietăți similare imobilului subiect de evaluat, vandabilitatea curentă a proprietăților similare, fundamentarea procesului de evaluare pe informații de piață.

Din observațiile noastre rezultă că **există încă în zona o piață funcțională, dar la volume mai reduse**. Ne – am bazat îndeosebi pe discuții personale cu potențiali proprietari pentru identificarea pretului minim pe care sunt dispuși să – l accepte. De asemenea, am preluat informații de la agențiile imobiliare din capitala județului.

Am concluzionat **ca lucrăm pe o piață relativ instabilă, o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care am operat corecții negative în grilele comparației directe mai ample decât în trecutul relativ apropiat**.

Piața imobiliară nu a înregistrat creșteri nici pe parcursul anului 2013, fiind caracterizată de :

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

- **Interesul băncilor din România în sectorul imobiliar este cel mai scăzut din întreaga regiune, fiind previzibilă reducerea portofoliului imobiliar în următoarele 12 - 18 luni , deoarece băncile nu acordă atenție imobiliarelor**. Pentru construcții și imobiliare, previziunile nu sunt deloc bune. În urma cu șase luni, băncile afirmau că vor introduce restricții suplimentare în politicile de creditare pentru cele două sectoare, dar se pare că acest lucru se va întâmpla pentru majoritatea sectoarelor economice

- **Sectorul imobiliar românesc este cel mai puțin atractiv din Europa Centrală și de Est (ECE) pentru bănci**, în condițiile în care piața locală are printre cele mai mari rate de credite imobiliare neperformante.

- **Piața imobiliară este în blocaj pe toate segmentele**.

- Statisticile arata ca se lucreaza pe o piata inactiva, dezechilibrata in favoarea cererii – o piata a cumparatorilor, cu tranzactii imobiliare putine si o putere de cumparare tot mai redusa.
- Daca in urma cu 5 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 Rânca – Gorj, sunt scoase la vanzare, la prețuri reduse cu 50 – 70 % față de acum 5 ani.

Desi intre cerere si oferta de proprietati imobiliare s –a instaurat un echilibru relativ la nivel scazut, datorita crizei economice si financiare globale, precum si blocarii creditului ipotecar, piata imobiliara arata o scadere cu 20 - 50 % a valorilor de tranzactionare pentru toate categoriile de bunuri imobiliare comparativ cu valorile preconizate initial pentru anul 2008.

Spre deosebire de 2012, care a fost caracterizat, per total, de o usoară tendință de stabilizare a prețurilor la apartamente, 2013 s-a conturat a fi un an de scăderi mai abrupte. Indicele imobiliare.ro relevă un declin de aproape 4,5% în primele șase luni ale anului, de la o valoare de 978 de euro pe metru pătrat, valabilă la începutul lui ianuarie, până la nivelul de 934 de euro pe metru pătrat, consemnat la sfârșitul lunii iunie", afirmă reprezentanții portalului de imobiliare.

Piata terenurilor a reprezentat cel mai lovit sector imobiliar pe toata perioada crizei economice, preturile scazand si cu 80% in ultimii cinci ani. De fiecare data, prognozele si-au pus sperantele in noile inceputuri de an, insa situatia s-a inrautatit de fiecare data.

Anul 2014 este unul de rascruce pentru piata imobiliara, pe fondul alegerilor electorale, a cresterii economice care se prognozeaza, dar si pe fondul liberalizarii pietei terenurilor agricole. Toate aceste "ingrediente" ar putea sa produca, in sfarsit, acea schimbare de trend pe care o asteapta de atatia ani, proprietarii de terenuri.

In mod normal, pastrandu – se actualele conditii, tendinta anului 2014 va fi stationara fata de 2013, indiferent daca reducerile de pret la locuinte vor fi mascate de oferte speciale, pe perioade limitate

*In asteptarea masurilor de relansare a creditului ipotecar si de atenuare a efectelor crizei financiare, **apreciem că valorile estimate pentru***

proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Gorj nu vor fi supuse unor modificări de mare amplitudine pe parcursul anului 2013, majoritatea analiștilor economici preconizând o relansare economică a României.

Data efectivă a evaluărilor : 15 decembrie 2013.

Curs oficial BNR : 1EURO = 4,4552 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.

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.

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.**

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 decembrie 2013 – 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, Roșiuța, Lupoița și Râpa) ;

- **șapte orașe:**

- **Bumbești Jiu** (Curtișoara, Tetila, Lăzărești și Pleșa) ;
- **Rovinari** (Vârț și Poiana) ;
- **Novaci** (Pociovaliște, Sitești, Bercești și Hirîșești) ;
- **Tismana** (Gornovița, Topești, Vâlcele, Vânăta, Pocruia, Sohodol, Isvarna, Celei, Racoți și Costeni) ;
- **Tg-Cărbunești** (Carbonești 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.

Județul Gorj se află la mijlocul distanței dintre Ecuator și Polul Nord, **paralela 45⁰** 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 varfuri 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 apa : Gilort, Motru, Amaradia, Oltet, Blahnita, Bistrita si Tismana, care strabat Gorjul pe trasee intre 33 si 141 km.

Pe teritoriul judetului 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 Râncea, 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 9-10⁰C 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, populația stabilă a județului Gorj, în urma recensământului din 2011, era de 345 771 persoane, în scadere cu cca. 12% în scadere față de recensământul anterior

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

▪ Municipiul Tg-Jiu	78.553
▪ Municipiul Motru	18.142
▪ Orașul Rovinari	11.740
▪ Orașul Bumbesti Jiu (Sadu)	8.795
▪ Orașul Târgu Cărbunești	8.236
▪ Orașul Turceni	7.545
▪ Orașul Tismana	6.862
▪ Orașul Novaci	5.567
▪ Orașul Țicleni	4.357

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 și național.

Numar gospodarii : Tg. - Jiu – 33 803, Motru – 8 300, Rovinari – 5 064, Novaci – 2 571, Turceni – 3 843, Tg. – Carbonești – 3 682, Tismana – 3 320, Bumbesti – Jiu – 4 230.

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 exploatare 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, COSMOTE 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 57 de unități de cazare turistică, din care 17 hoteluri și 40 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 decembrie 2013 - 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.

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 submontane;
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 in supralargire si 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, 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 și/sau 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 și 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 stația 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, până la stația PECO – FN pe dreapta și 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 Vlașuță, 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 Tătărașcu, 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 - 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 Măceşului, Narciselor, Constructorilor, Hidrocentralei, Şişeşti, G-ral Grigore Cartianu, Dumitru Pleniceanu, G-ral Nicolae Pătrăşcoiu, Academician Petre Brâncuşi, Dumitru Frumuşeanu, Nicu D. Miloşescu, Jean Bărbulescu, Gilortului, Aleea Cimitirului, Dumbrava, Aleea Dumbrava, Vaduri, Aleea Mehedinţi, Calea Severinului (pod Jiu, nr. 1 pe stanga, nr. 2 pe dreapta - pod Şuşiţa, nr. 184 pe dreapta, nr. 211 pe stanga), Aleea Şoimului, 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 Alea Panduri II), Doctor Nicolae Hasnaş (fostă Măria Tănase), Aleea Măria Tănase (fostă Aleea Victor Popescu), Măria Lătăreţu (fost Victor Popescu), G-ral Titus I. Gârbea (fostă Minai Viteazul) Bistriţa, Intrarea Bistriţa, Aleea Păltiniş, Jiului, Meteor, Călăraşi, Microcolonie, Aleea Microcolonie, Aleea Merilor, Barajelor, Cernădia, Aleea Gării Şuşiţa, Ana Ipătescu (de la str. Unirii, nr. 2 pe dreapta, nr. 1 pe stanga - până la pârâul Amaradia), Tineretului, Tismana, Şuşiţa, Valentin Merişescu, Pelinului, Ghiocelului, Orhideelor, Viorelelor, Bujorului, Săvineşti, Panduraşul.

Zona 3, delimitată astfel :

- **la nord – lezurenii si Preajba**
- **la sud – Romaneşti**
- **la est - Drăgoieni**
- **la vest – Ursaţi, Polata, Bârsesti.**

Zona 3 cuprinde următoarele localităţi componente şi străzi:

Preajba, Dragoieni, Ursaţi, str. Pajiştei, Polata, Bârseşti, Romaneşti, lezurenii, Slobozia, str. Ciocârlău, Calea Bucureşti (de la Grupul de Pompieri exclusiv, FN pe stanga, nr. 90 pe dreapta – intrare Drăgoieni), str. Petreşti, str. Sf. Dumitru, Al. Sf. Dumitru, str. Mărgăritarului, CET Tg-Jiu, Cartier Jieţe, str. Motrului, Aleea Motrului, Făgăraş, Panduri (de la str. Luncilor, nr. 104 pe dreapta, nr. 71 pe stanga, până la Jieţe), bd. Ec. Teodoroiu (pod Turcineşti, nr. 503 pe stanga, nr. 502 pe dreapta – intrare lezurenii), Bicaz (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 intersecţia cu str. Ulmului, nr. 89 pe stanga, nr. 92 pe dreapta), Aleea Cireşului, 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 Dăneşti), Primăverii, Libertăţii, Tudor Arghezi, Aleea Amaradiei.

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. – Carbunesti, Novaci si Ticleni - **pentru apartamente** ;

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

- Motru, Bumbesti – Jiu, Rovinari, Turceni, Ticleni, Tg. Carbunesti, 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, Roșiua, 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, Roșiua, 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, Roșiua, 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 extravilane, locuinte 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 în vedere **evoluția și tendințele pieței imobiliare**, precum și observațiile notarilor publici din teritoriu. Centralizatorul zonelor și ariilor de piață de pe teritoriul județului Gorj se prezintă 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, 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 și 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, Bumbesti-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, 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 și 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, Rânca	
C.	Turceni, Bumbesti-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, 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 și Gura Lumezii -	
--	--	--

Apartamentul convențional se consideră un apartament cu 4 camere, cu suprafața utilă de 81 mp, confort 1, situat în zona 1 a municipiului Tg-Jiu, având utilitățile obisnuite urbane, finisaje și îmbunătățiri normale.

Piata imobiliara din Gorj arata ca marea majoritate a apartamentelor au fost reabilitate și se prezintă într-o stare fizică bună.

Având în vedere evoluția pieței imobiliare în anul 2013 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 15 decembrie 2013, cu **valabilitate pe parcursul anului 2014**, se prezintă astfel :

Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2014					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 2014					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.					4	
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2014					Obs.
III. TERENURI EXTRAVILANE - LEI RON / HECTAR.							
7.	A.	10 000					
8.	B.				3 000		
9.	C.					1 500	
IV. TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ – LEI RON / HECTAR. Valorile orientative de circulație sunt aceleași pe tot teritoriul județului: 6 000 LEI RON / HECTAR.							
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2014					Obs.
V. LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, FĂRĂ TEREN – LEI RON / MP. (ARIE CONSTRUITA LA SOL) NOTĂ: Pentru anexele gospodărești se calculează 10% din valoarea unitară corespunzătoare locuinței (LEI RON / MP.)							
10.	A.						
10.1	A.1. (Zona 1)	2 000					
10.2	A.2. (Zona 2)		1 500				
10.3	A.3. (Zona 3)			1 200			
11.	B.				450		
12.	C.					270	
Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2014					Obs.
VI. SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE (BIROURI), PRODUCTIE – DEPOZITARE – LEI RON / MP.							
13.	A.						

13.1	A.1. (Zona 1)	2 000					
13.2	A.2. (Zona 2)		1 000				
13.3	A.3. (Zona 3)			600			
14.	B.				400		
15.	C.					200	

Valorile estimate nu cuprind TVA.

In situatia acutizarii efectelor crizei economice si financiare mondiale – datorita careia piata imobiliara si creditul ipotecar facil 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 **prudentă si realism, in permanent raport cu manifestarile pietei imobiliare** .

15 Decembrie 2013.

Expert evaluator,

Ing. BALDEA DORU



Nomenclatura stradală a municipiului Tg-Jiu

Nr. crt.	Denumire stradă	Denumire veche	Limite	
			De la	Până la
1	1 DECEMBRIE 1918	1 Decembrie 1918 (Oltului)	str. Victoriei la vest	Calea ferata la est
2	11 IUNIE 1848	11 Iunie	bd. Ecaterina Teodoroiu	bd. Ecaterina Teodoroiu
3	14 OCTOMBRIE	14 Octombrie	bd. Constantin Brâncuși la nord	str. Victoriei la est
4	16 FEBRUARIE	16 Februarie	str. Tudor Vladimirescu la nord	str. Unirii la est
5	22 DECEMBRIE 1989	8 Mai	bd. Republicii la nord	str. 1 Decembrie 1918 la sud
6	23 AUGUST	23 August	str. 30 Decembrie la nord	zona depozite CITEX la sud
7	30 DECEMBRIE	30 Decembrie	str. Victoriei la vest	bd. Republicii la est
8	8 MARTIE	8 Martie	str. 11 Iunie 1848 la est	str. Vasile Alecsandri la vest
9	9 MAI	9 Mai	str. Termocentralei la vest	str. Ana Ipătescu la est
10	ACADEMICIAN PETRE BRÂNCUȘI	-	str. Șișești	Proprietăți particulare
11	AGRICULTURII	Agriculturii	str. Victoriei la vest	str. Liviu Rebreanu la est
12	ALEEA 23 AUGUST	Aleea 23 August	str. 23 August la est	se înfundă
13	ALEEA AMARADIA	-	str. Amaradia	str. Petrești
14	ALEEA BRANDUSEI	Aleea Brândușei	str. Brândușei la est	se înfundă
15	ALEEA BUCEGI	Aleea Bucegi	str. Bucegi la sud	se înfundă
16	ALEEA CASTANILOR	Zona 9 Mai	str. Castanilor la vest	incintă cartier
17	ALEEA CĂLĂRAȘI	Aleea Călărași	str. Călărași la est	fosta cale ferată forestieră la vest
18	ALEEA CIMITIRULUI	Aleea Cimititului	B-dul Ec. Teodoroiu	Cimitirul Ortodox
19	ALEEA CINEMATOGRAFULUI	Aleea Cinematografului	str. Victoriei la est	se înfundă
20	ALEEA CIREȘULUI	Aleea Cireșului	str. Tismana la sud	spre rezervor apă Tg.Jiu
21	ALEEA CRIȘULUI	Intrarea Crișului	str. Ștefan cel Mare la sud	se înfundă
22	ALEEA DIGULUI		aleea Pietei	str. Barajelor
23	ALEEA ENERGETICIENILOR	Cartier I.L. Caragiale	str. A.I. Cuza la sud	incinta cartier A.I. Cuza
24	ALEEA FÂNTÂNII	13 Decembrie	str. Vasile Alecsandri la vest	str. 11 Iunie 1848 la est
25	ALEEA GĂRII PREAJBA	Aleea Gării Preajba	str. Ciocârlău la nord	se înfundă (paralelă cu calea ferată)
26	ALEEA GĂRII ȘUȘIȚA	-	str. Tisamana la sud	fosta gară C.F.F. la nord

27	ALEEA GLADIOLELOR	Intrarea Gladiolelor	str. Ștefan cel Mare la sud	str. Căpitan Buzatu la est și vest
28	ALEEA IAZULUI	Aleea Iazului	DN 67	râul Jiu (Loc. Iezureni)
29	ALEEA IOAN SLAVICI	Cartier Spital	str. 22 Decembrie 1989 la est	incintă cartier
30	ALEEA ISLAZ	Fundătura Islaz	str. Islaz la nord	se înfundă, la dreapta
31	ALEEA IZVOR	Aleea Izvor	str. Ioan. C. Popilian la vest	se înfundă
32	ALEEA LIVEZI	Aleea Livezi	str. Livezi la sud	str. Vârful Mândra la nord
33	ALEEA LUNCILOR	Aleea Luncilor	str. Luncilor la nord	Aleea Motrului la sud
34	ALEEA MACULUI	Aleea Macului	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	calea ferată la est
35	ALEEA MARIA TĂNASE	-	str. G-ral Titus Gîrbea	str. Maria Lătărețu
36	ALEEA MĂCEȘULUI	Aleea Măceșului	str. Măceșului la est	se înfundă
37	ALEEA MEHEDIŢI	Aleea Mehedinți	str. Calea Severinului la nord	se înfundă
38	ALEEA MERILOR		str. Meteor la vest	fostă cale ferată la est
39	ALEEA MESTEACANULUI	Aleea Mesteacănului	str. Mesteacănului la est	incinta cartier
40	ALEEA MICRO COLONIE	Aleea Micro Colonie	str. Meteor la est	se înfundă
41	ALEEA MIHAIL KOGĂLNICEANU	Aleea Mihail Kogălniceanu	str. Mihail Kogălniceanu la nord	str. Ion Budai Deleanu la sud
42	ALEEA MIORIȚEI		str. Minerilor	str. Mioriței
43	ALEEA MOTRULUI	Aleea Motrului	str. Motrului la est	Aleea Luncilor la vest
44	ALEEA NICOLAE TITULESCU	Cartier Păcii	b-dul Nicolae Titulescu la est	incintă cartier, la dreapta
45	ALEEA OITUZ	Aleea Oituz	str. Ștefan cel Mare la nord	se înfundă
46	ALEEA PALTINULUI	Aleea Paltinului	DN 66	se înfundă spre Jiu
47	ALEEA PANDURI I	Aleea Panduri I	str. Panduri la vest	se înfundă
48	ALEEA PĂCII	Cartier Păcii	b-dul Nicolae Titulescu la vest	incintă cartier
49	ALEEA PĂLTINIȘ	Aleea Păltiniș	str. Panduri la sud	se înfundă spre URUM Tg.Jiu la nord
50	ALEEA PETREȘTI		str. Petrești	loc. Amaradia-Vărsături
51	ALEEA PETREȘTI		str. Petrești	loc. Amaradia-Vărsături
52	ALEEA PETUNIILOR	Aleea Petuniilor	b-dul Ecaterina Teodoroiu la est	se înfundă
53	ALEEA PIEȚII	Aleea Pieții	str. Plevnei	incintă Piață Centrală la nord
54	ALEEA PLOPILOR	Aleea Plopilor	str. 9 Mai la nord	incintă cartier
55	ALEEA SF. DUMITRU	Aleea Sf. Dumitru	str. Sf. Dumitru la vest	se înfundă la est
56	ALEEA SF. NICOLAE	Cartier Sîmboteanu I	str. 11 Iunie 1848 la est	str. Vasile Alecsandri la vest
57	ALEEA SMÂRDAN	Cartier Republicii	bd. Republicii la nord	incintă cartier
58	ALEEA SOLIDARITĂȚII		str. Viitorului	stradă fără denumire
59	ALEEA ȘOIMULUI	Fundătura Tismana	str. Tismana la vest	se înfundă, la dreapta
60	ALEEA TEILOR	Aleea Teilor	str. 9 Mai la nord	str. 23 August la vest

61	ALEEA UNIRII	Aleea Unirii	str. Unirii la sud	incintă cartier
62	ALEEA VF. MÂNDRA	Aleea Vf. Mândra	str. vf. Mândra la sud	se înfundă la depozite ACH
63	ALEEA ZORILOR	Aleea Zorilor	str. Slt. Mihai Oancea	incintă cartier 1 Mai Est (Grivița)
64	ALEXANDRU IOAN CUZA	Alexandru Ioan Cuza	str. Mihail Sadoveanu la sud	str. Unirii la nord
65	ALEXANDRU VLAHUȚĂ	Zona Gorj Hotel	str. Calea Eroilor la nord	incintă cartier Gorj Hotel
66	AMARADIA	Amaradia	str. Ana Ipătescu la vest	str. Ana Ipătescu la vest
67	ANA IPĂTESCU	Ana Ipătescu	str. Unirii la nord	limită hotar comuna Dănești
68	AUREL VLAICU	Aurel Vlaicu	str. Ștefan cel Mare la sud	str. Ulmului la nord
69	AVIATORILOR	Loc. Preajba	Loc. Preajba	limită localitate
70	AVRAM IANCU	Avram Iancu	str. General Dragalina la est	str. Grivița la vest
71	BARAJELOR		b-dul Ec. Teodoroiu	str. Luncilor
72	BD. CONSTANTIN BRÂNCUȘI	Bd. Constantin Brâncuși	str. Vasile Alecsandri la nord	str. 14 Octombrie la sud
73	BD. ECATERINA TEODOROIU	1 Mai + Confederației	str. Tudor Vladimirescu la sud	limită localitatea Iezureni la nord
74	BICAZ	Bicaz	Bd. Constantin Brâncuși la sud	str. Hidrocentralei la nord
75	BISTRIȚA	Bistrița	str. Panduri la vest	se înfundă, la stânga
76	BRADULUI	Bradului	str. Siretului la nord	str. 30 Decembrie la sud
77	BRÂNDUȘEI	1 Mai Vest	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. Garofiței la nord
78	BUCEGI	Bucegi	str. Panduri la est	str. Luncilor la vest
79	BUJORULUI	-	str. Viorelelor	str. Viorelelor
80	CALEA BUCUREȘTI	Calea București	str. Unirii la vest	limită localitate Drăgoieni la est
81	CALEA EROILOR	Calea Eroilor	bd. Constantin Brâncuși la vest	str. Gh. Tătărescu la est
82	CALEA SEVERINULUI	Calea Severinului	str. Unirii (Pod Jiu) la est	pod Șușița la vest
83	CARPAȚI	Carpați	str. Corneliu Coposu la nord	str. Gh. Doja la sud
84	CASTANILOR	Castanilor	str. 9 Mai la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
85	CĂLĂRAȘI	Călărași	str. Meteor la sud	fosta cale ferată forestieră la nord
86	CĂPITAN BUZATU	Căpitan Buzatu	Aleea Gladiolelor la sud	str. Ulmului la nord
87	CERBULUI	Cerbului	str. Aurel Vlaicu la vest	str. Căpitan Buzatu la est
88	CERNA	Zona Argeș - Siret	str. Corneliu Coposu la sud	str. Siret la nord
89	CERNĂDIA	Cernădia	str. Calea Severinului la sud	se înfundă incintă cartier
90	CIOCÂRLĂU	Ciocârlău (Cîmpului)	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	Str Aviatorilor la est
91	COMUNA DIN PARIS	Comuna din Paris	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Aurel Vlaicu la est
92	CONSTANTIN SĂVOIU	7 Noiembrie	str. 11 Iunie 1848 la sud	str. Vulcan la nord
93	CONSTRUCTORILOR	Cartier Lotrului	str. Lotrului la est	incintă cartier (paralelă cu str. Hidrocentralei)
94	CORNELIU COPOSU	Argeș	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest

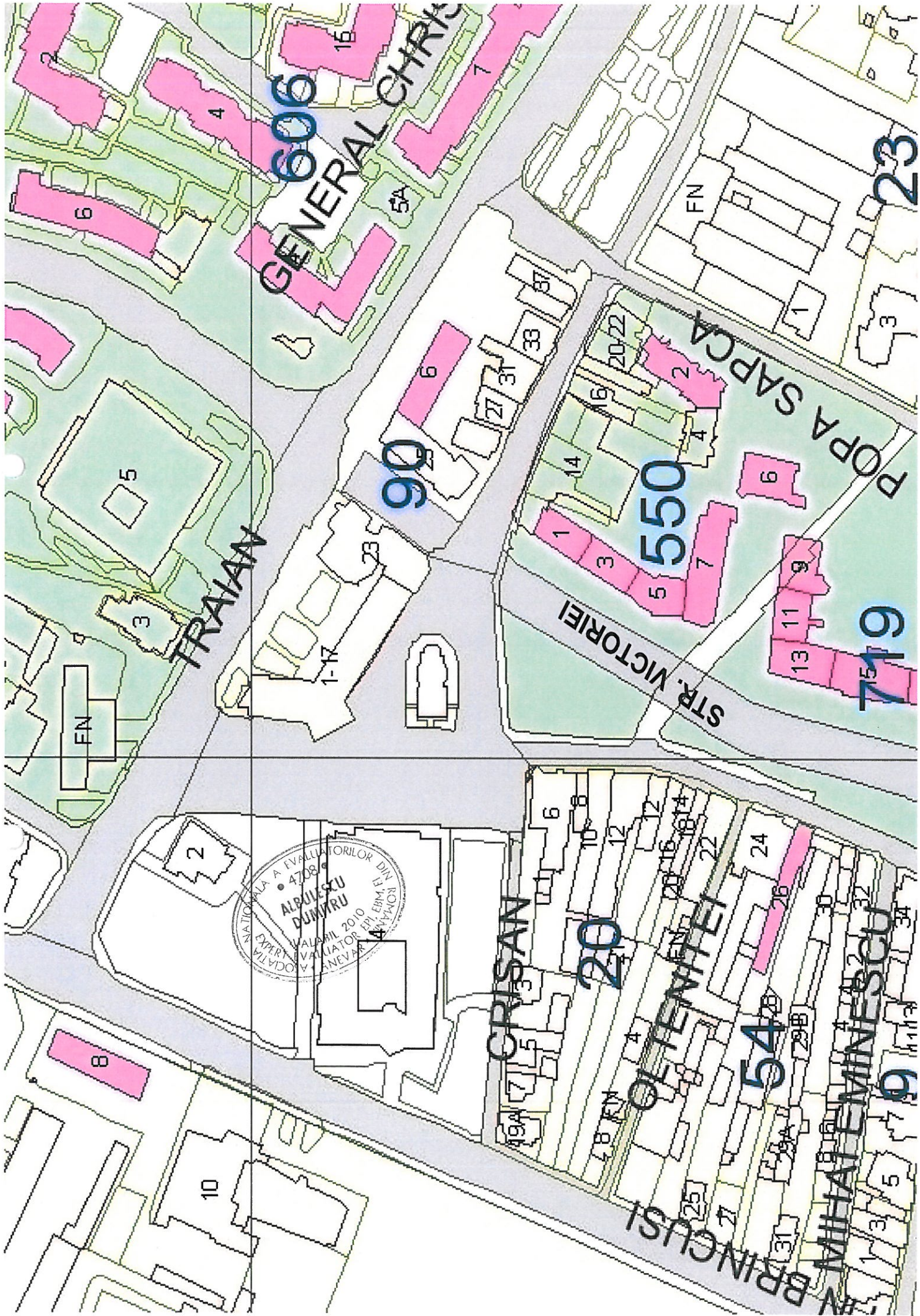
95	CRÂNGULUI		str. Dumbrava	Str. Şişeşti
96	CRÎŞAN	Crişan	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuşi la vest
97	CRIZANTEMELOR	Cartier Panduraşul	str. Lalelelor	str. Lalelelor
98	DACIA	Zona Abator	str. 9 Mai la sud şi nord	incintă cartier - spre Jiu şi nord (Zona Abator)
99	DEPOZITELOR		str. 23 August	Se infunda (Depozite Coca Cola)
100	DIMITRIE CANTEMIR	Dimitrie Cantemir	str. Aurel Vlaicu la vest	str. Căpitan Buzatu la est
101	DINCĂ SCHILERU	Partizan II	str. Unirii la sud	str. Calea Bucureşti la nord
102	DOBROGEANU GHEREA	Dobrogeanu Gherea	str. 16 Februarie la vest	str. Calea Bucureşti la est
103	DOSOFTEI	Dosoftei	str. Măgura la est	str. Aurel Vlaicu la vest
104	DR. NICOLAE HASNAŞ	-	str. G-ral Titus I. Gîrbea	str. Victor Daimaca
105	DUMBRAVA	Dumbrava	bd. Ecaterina Teodoroiu	bd. Ecaterina Teodoroiu
106	DUMITRU FRUMUŞEANU	-	str. Şişeşti	Drumul de tarla
107	DUMITRU PLENICEANU	-	str. Şişeşti	Drum de tarla
108	EMANOIL PĂRĂIANU	Cart. V.Alecsandri-Zona Sere flori	str. V. Alecsandri	incintă S.C. SCIFCAI
109	FAGULUI	Cart. Panduraşu Est	str. Salcîmului	linie CFR
110	FĂGĂRAŞ	Făgăraş	str. Luncilor la nord	terenuri Staţiunea Cartofului la sud
111	FĂGETULUI	Făgetului	Loc. Preajba	limită localitate
112	FRĂSINETULUI	Frăsinetului	Loc. Preajba	limită localitate
113	GAROFIŢEI	Aleea Garofiţei	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. V. Alecsandri la vest
114	GENERAL GHEORGHE MAGHERU	General Magheru	str. Traian la nord	str. Calea Eroilor la sud
115	GENERAL CRISTIAN TELL	General Tell	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Griviţa, prin incintă cartier la est
116	GENERAL DRAGALINA	Ecaterina Teodoroiu	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Comuna din Paris la nord
117	GENERAL TITUS I. GÂRBEA	-	str. Luncilor	Proprietăţi particulare
118	GENEVA	Griviţa	str. Unirii la sud	str. Tudor Vladimirescu la nord
119	GEORGE COŞBUC	George Coşbuc	canalul Hodinău la est	str. Vasile Alecsandri la vest
120	GEORGE ENESCU	George Enescu	str. Mihail Sadoveanu la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
121	GHEORGHE DOJA	Gheorghe Doja	str. Victoriei la est	str. 14 Octombrie la vest
122	GHEORGHE TĂTĂRĂSCU	Craiovei	str. Calea Bucureşti la sud	str. Tudor Vladimirescu la nord
123	GHIOCCELULUI	-	str. Ana Ipătescu	str. Pelinului
124	GILORTULUI	Gilortului	str. Amaradia la vest	terenurile I.A.S. la est
125	G-RAL GRIGORE I. CARTIANU	-	Şişeşti	Proprietăţi particulare
126	G-RAL NICOLAE	-	str. Şişeşti	Drumul de tarla

	PĂTRĂȘCOIU			
127	GRIGORE IUNIAN	Partizan I	str. Unirii la sud	str. Calea București la nord
128	GRIVIȚA	Grivița	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Comuna din Paris la nord
129	HIDROCENTRALEI	Zona Lotrului	str. Lotrului la est	barajul Vădeni la vest
130	INTRAREA AMARADIEI	Intrarea Amaradiei	str. Amaradiei la sud	Prop. Lupu Ion la nord
131	INTRAREA ARIEȘ	Intrarea Arieș	str. George Enescu la vest	se înfundă
132	INTRAREA BISTRIȚA	Fundătura Bistrița	str. Panduri la vest	locuința propr. Frunză la est
133	INTRAREA LIVEZI	Intrarea Livezi	str. Livezi	se înfundă
134	IOAN BUDAI DELEANU	Nicolae Bălcescu	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Aurel Vlaicu la est
135	IOAN C. POPILIAN	Traian (parțial)	Str. General Dragalina la vest	Str. Tudor Vladimirescu la sud
136	ION CREANGĂ	Ion Creangă	str. 11 Iunie 1848 la sud	str. George Coșbuc la nord
137	ION LUCA CARAGIALE	Ion Luca Caragiale	str. 22 Decembrie 1989 la vest	str. A.I. Cuza la est
138	IOSIF KEBER	Cartier Sâmboteanu II (Zona Dacia)	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	incintă cartier
139	ISLAZ	Islaz	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	calea ferată la est
140	JEAN BĂRBULESCU	-	str. Șișești	Canal colector ape pluviale
141	JIEȚE	Jiețe	prelungirea Panduri la nord	calea ferată Bârsești - Cârbești la sud
142	JIULUI	Jiului	str. Calea Severinului la sud	str. Barajelor
143	LAINICI	Lainici	str. C. Săvoiu la est	str. Vasile Alecsandri la vest
144	LALELELOR	Lacului	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Narciselor (Zona Pandurașul) la est
145	LIBERTĂȚII	Intrarea Gilort I	str. Gilort la nord	se înfundă
146	LILIACULUI	Transformatorului	str. Lalelelor	se înfundă
147	LIVEZI	Livezi	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	Aleea Livezi la est
148	LIVIU REBREANU	Cartier Plopilor	Aleea Teilor la vest	Aleea Plopilor la est
149	LOC. COMPONENTA DRĂGOIENI	Loc. Drăgoieni	str. Calea București la vest	limită administrativă com. Bălănești la est
150	LOC. COMPONENTA BÂRSEȘTI	Loc. Bârsești	Loc. Slobozia la sud	Loc. Urșați la nord
151	LOC. COMPONENTĂ SLOBOZIA	Loc. Slobozia	Loc. Bârsești la nord	Podul Șușița - str. Calea Severinului la est
152	LOC. COMPONENTĂ. POLATA	Loc. Polata	Loc. Urșați la vest	Sat. Bălani la nord
153	LOC. COMPONENTĂ.PREAJBA	Loc. Preajba	Drăgoieni - D.N. 67 la sud	limită Bumbesți Jiu la nord
154	LOTRULUI	Lotrului	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	garaj Citex la vest
155	LT. COL. DUMITRU	Debarcader + Tipografiei	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	bd. Ecaterina Teodoroiu la est

	PETRESCU			
156	LUJERULUI	Lujerului	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la sud	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la nord
157	LUNCILOR	Luncilor	str. Calea Severinului la nord	str. 14 Octombrie la est
158	MARGARITARULUI	Mărgăritarului	str. Victoriei la vest	limită comuna Dănești la sud
159	MARIA LĂTĂREȚU	Cartier		Aleea Maria Tănase la sud
160	MĂCEȘULUI	Măceșului	str. Lalelelor la sud	str. Mesteacănului la nord
161	MĂGURA	Măgura	str. Ulmului la nord	se înfundă
162	MĂRĂȘEȘTI	Mărășești	str. Dobrogeanu Gherea la sud	str. Tudor Vladimirescu la nord
163	MESTEACĂNULUI	Mesteacănului	str. Lalelelor la sud	str. Măceșului la nord
164	METEOR	Meteor	str. Calea Severinului la sud	terenuri SCPP Tg.Jiu la vest
165	MICROCOLONIE	Microcolonie	str. Meteor la nord	str. Meteor la nord
166	MIHAI EMINESCU	Mihai Eminescu	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest
167	MIHAIL KOGĂLNICEANU	Mihail Kogălniceanu	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	str. Aurel Vlaicu la est
168	MIHAIL SADOVEANU	Mihail Sadoveanu	str. Victoriei la vest	str. A.I Cuza la est
169	MINERILOR	Minerilor	str. 23 August la vest	str. Nicolae Titulescu la est
170	MIORIȚEI	Mioriței	str. Minerilor la vest	str. Nicolae Titulescu la nord
171	MOTRULUI	Motrului	str. Luncilor la nord	drumul de tarla la sud
172	MUNCII			
173	NARCISELOR	Narciselor	str. Tudor Vladimirescu la sud	str. Ciocârlău la nord
174	NICOLAE BĂLCESCU	Cartier Bradului	str. Siretului la nord	str. 30 Decembrie la sud
175	NICOLAE GRIGORESCU	Zona Debarcader	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la sud	str. Lt.col. Petrescu Dumitru la nord
176	NICOLAE TITULESCU	Bd. Libertății - Păcii	bd. Republicii la nord	str. 9 Mai la sud
177	NICU D. MILOȘESCU	-	str. Șișești	Canal colector ape pluviale
178	NUFĂRULUI	Nufărului	str. Măgura la est	S.C. Gorjpan S.A. la vest
179	OLARI	Olari	str. Nicolae Titulescu la sud	str. Castanilor la nord
180	OLTENIȚA	Oltenița	str. Victoriei la est	bd. Constantin Brâncuși la vest
181	OLTEȚULUI	Oltețului	str. 1 Decembrie 1918 la sud	incintă cartier - zona Autogară la nord
182	ORHIDEELOR	-	str. Gilortului	str. Pelinului
183	PAJIȘTEI	Pajiștei	Loc. Ursai la sud	limită localitate la nord
184	PALTINULUI	Paltinului	D.N. 67 - Loc. Iezureni	pârâul Iaz - Loc. Iezureni
185	PANAIT CERNA	Aleea I Vasile Alecsandri	str. Vasile Alecsandri la est	se înfundă
186	PANDURI	Panduri	str. Calea Severinului la nord	ieșirea spre Jiețe la sud
187	PARÂNG	Parângul	str. 16 Februarie la est	se înfundă
188	PELINULUI	-	str. Ghiocelului	str. Petrești
189	PETREȘTI	Petrești	str. Unirii la vest	ferma S.C.

190	PINULUI	Cart. Pandurașu Est	str. Salcîmului	linie CFR
191	PLEVNEI	Aleea Plevnei	bd. Constantin Brâncuși la est	str. 14 Octombrie
192	POPA ȘAPCĂ	Popa Șapcă	str. Calea Eroilor la nord	str. Unirii la sud
193	PRAHOVA	Prahova	str. Avram Iancu la sud	str. Comuna din Paris la nord
194	PRIETENIEI			
195	PRIMĂVERII	-	str. Calea București	teren proprietate particulară
196	PROGRESULUI	Progresului	str. 23 August la vest	22 Decembrie 1989 la est
197	REPUBLICII	Republicii	str. Unirii la vest	b-dul Nicolae Titulescu la est
198	REVOLUȚIEI	Cartier Victoria II	str. Victoriei la est	str. 14 Octombrie la vest
199	ROMÂNIA MUNCITOARE	România Muncitoare	str. Ștefan cel Mare la sud	str. Comuna din Paris la nord
200	SALCÂMULUI	Heleșteului	str. Narciselor	se înfundă in linie CF
201	SALCÎMULUI	Cart. Pandurașu Est	str. Narciselor	str. Măceșului
202	SĂVINEȘTI	Săvinești	str. 9 Mai la nord	str. Mărgăritarului la sud
203	SF. DUMITRU	Sf. Dumitru	str. Calea București la nord	râul Amaradia la sud
204	SIRETULUI	Siretului	Bd. Constantin Brâncuși la vest	str. 22 Decembrie 1989 la est
205	SLT. CORNELIU BORDEI	Zona 23 August	str. 9 Mai la sud	str. 1 Decembrie 1918 la nord
206	SLT. GHEORGHE BĂRBOI	Cartier A.I. Cuza	str. A.I. Cuza la vest	b-dul Nicolae Titulescu la est
207	SLT. GRIGORE CĂTĂLIN HAIDĂU	Cartier Zona Traian	str. Tudor Vladimirescu la sud	incintă cartier Traian la nord
208	SLT. ION FOTA	Zona 23 August	str. 23 August la est	str. Slt. Vasile Militaru la nord
209	SLT. MIHAI CRISTIAN OANCEA	Aleea Liliacului	str. General Tell la vest	str. Grivița la est
210	SLT. VALENTIN MERIȘESCU	Timiș	str. Șușița la nord	str. Calea Severinului la sud
211	SLT. VASILE MILITARU	Zona 23 August	str. 23 August la est	incintă cartier
212	SOLIDARITĂȚII			
213	ȘIȘEȘTI	Șișești	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. Lotrului la sud
214	ȘT. O. IOSIF	Aleea II Vasile Alecsandri	str. Vasile Alecsandri	se înfundă
215	ȘTEFAN BOBANCU	Cart. V.Alecsandri-Zona Sere flori	Ștefan Bobancu	proprietate particulară
216	ȘTEFAN CEL MARE	Ștefan cel Mare	str. Grivița la vest	calea ferată normală la est
217	ȘUȘIȚA	Șușița	str. Tismana la est	str. Tismana la vest
218	TERMOCENTRALEI	Zona Abator	str. Luncilor la nord	incinta CET
219	THEODOR AMAN	Cartier 8 Mai - Vile	str. 22 Decembrie 1989 la est	incintă cartier
220	TINERETULUI		str. Vasile Alecsandri la sud	str. Bicz la vest
221	TISMANA	Tismana	str. Calea Severinului la sud	limită localitatea Bârsești (ROMCIM)

				la vest
222	TRAIAN	Traian	Muzeul de artă Constantin Brâncuși la vest	Str. General Dragalina la est
223	TRANDAFIRILOR	Sălciilor	str. Lalelelor	str. Lalelelor
224	TUDOR ARGHEZI	Intrarea Gilort II	str. Gilort la nord	se înfundă
225	TUDOR VLADIMIRESCU	Tudor Vladimirescu	Piața Victoriei la vest	str. Calea București la est
226	TUȘNAD	Tușnad	str. Zambilelor la nord	Bd. Ecaterina Teodoroiu la vest
227	ULMULUI	Ulmului	str. Căpitan Buzatu la est	S.C. Gorjpan S.A. la vest
228	UNIRII	Unirii	str. Calea Severinului (Pod Jiu) la vest	S.C. Lactin S.A. la est
229	URSAȚI	Loc. Ursăți	Loc. Bîrsești la sud	limită Com. Stănești la nord
230	VADURI	Vaduri	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	Drumul de centură la vest
231	VÂRFUL MÂNDRA	Vârful Mândra	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	Alea Livezi la est
232	VASILE ALECSANDRI	Vasile Alecsandri	str. Traian la sud	str. George Tineretului la nord
233	VASILE CÂRLOVA	Alea III Vasile Alecsandri	str. Vasile Alecsandri la est	digul vechi al Jiului la vest
234	VASILE LASCĂR	Cart. V.Alecsandri-Zona Sere flori	str. Emanoil Părăianu	incintă S.C. SCIFCAI
235	VICTOR DAIMACA	Alea II Panduri	str. Luncilor	Alea Păltiniș
236	VICTORIEI	Victoriei	str. Traian la nord	loc. Romanești (PECO) la sud
237	VIITORULUI		str. Luncilor	stradă fără denumire
238	VIORELELOR	-	str. Orhideelor	se înfundă propr. particulară
239	VULCAN	Vulcan	bd. Ecaterina Teodoroiu la est	str. Vasile Alecsandri la vest
240	ZAMBILELOR	Zambilelor	bd. Ecaterina Teodoroiu la vest	garaje RAIL la est



GENERAL CHIRIAC

TRAIAN VUIA

CRISAN

OLTENITEI

POPA SAPCA

ASOCIATIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
ALBULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
VALUATOR EPI. ERM. II

6006

90

550

20

54

719

9

23

FN

FN

3

5

8

10

1-17

28

31

33

37

14

16

20/22

2

4

6

9

11

13

15

17

19

21

23

25

27

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

99

101

103

105

107

109

111

113

115

117

119

121

123

125

127

129

131

133

135

137

139

141

143

145

147

149

151

153

155

157

159

161

163

165

167

169

171

173

175

177

179

181

183

185

187

189

191

193

195

197

199

201

203

205

207

209

211

213

215

217

219

221

223

225

227

229

231

233

235

237

239

241

243

245

247

249

251

253

255

257

259

261

263

265

267

269

271

273

275

277

279

281

283

285

287

289

291

293

295

297

299

301

303

305

307

309

311

313

315

317

319

321

323

325

327

329

331

333

335

337

339

341

343

345

347

349

351

353

355

357

359

361

363

365

367

369

371

373

375

377

379

381

383

385

387

389

391

393

395

397

399

401

403

405

407

409

411

413

415

417

419

421

423

425

427

429

431

433

435

437

439

441

443

445

447

449

451

453

455

457

459

461

463

465

467

469

471

473

475

477

479

481

483

485

487

489

491

493

495

497

499

501

503

505

507

509

511

513

515

517

519

521

523

525

527

529

531

533

535

537

539

541

543

545

547

549

551

553

555

557

559

561

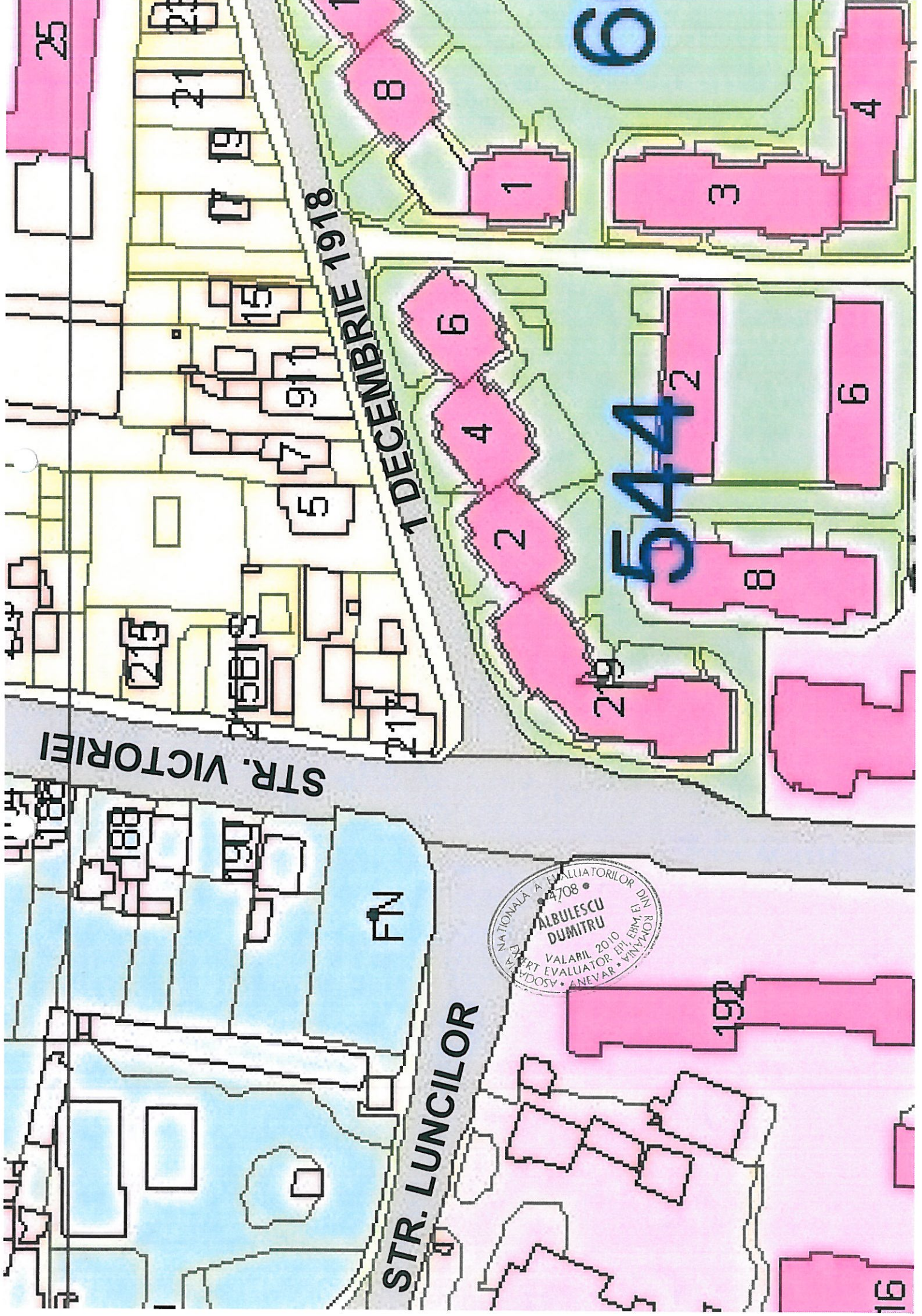
563

565

567

569

571



NATIONALA A EVALIATORILOR DIN ROMANIA
4708
ALBULESCU
DUMITRU
VALABIL 2010
ART EVALUATOR EPI, ERM, EIM, EIM
MOSY, ANEVAR, VINIȚOR

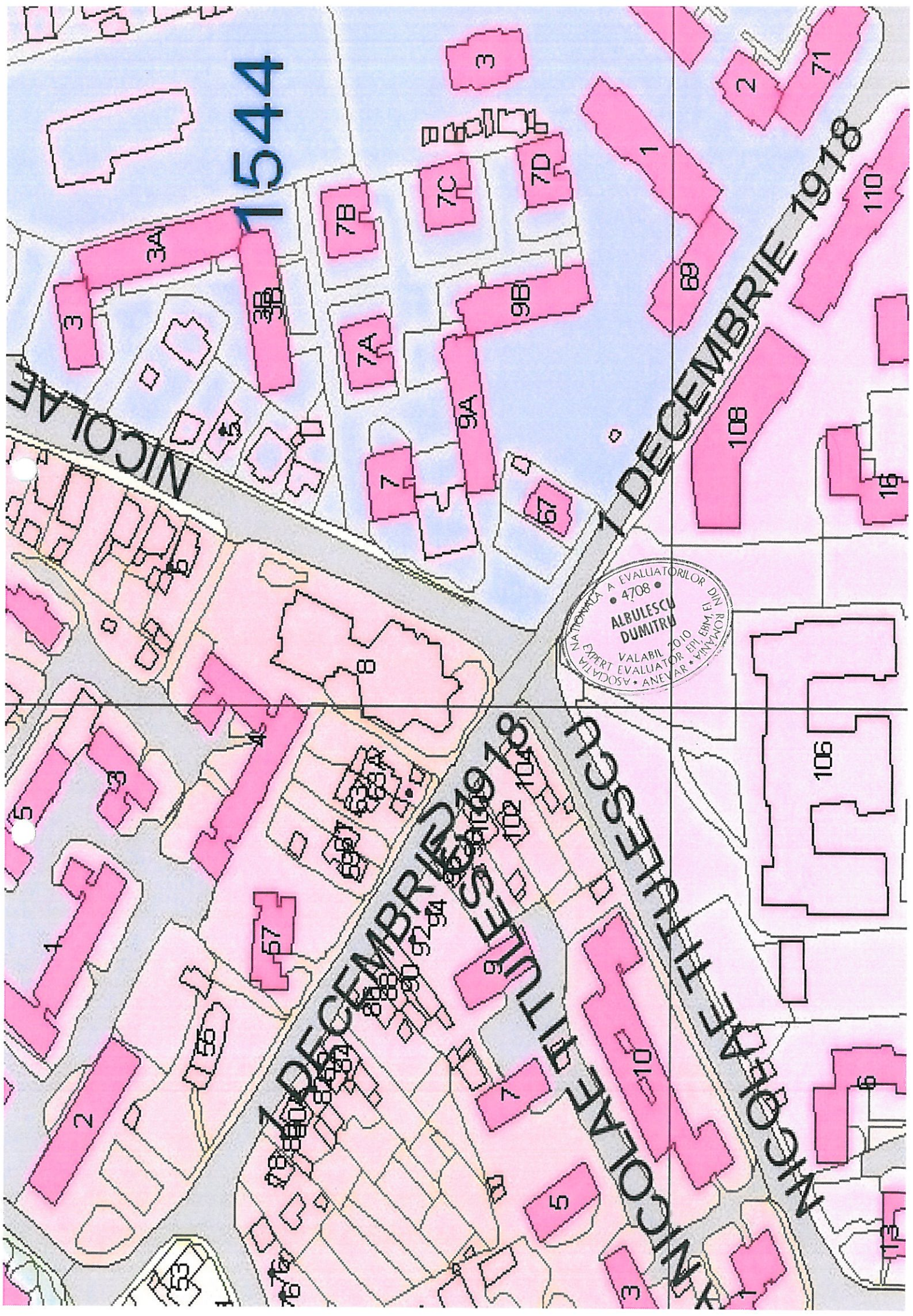
NICOLAE

1544

1 DECEMBRIE 1978

1 DECEMBRIE 1978

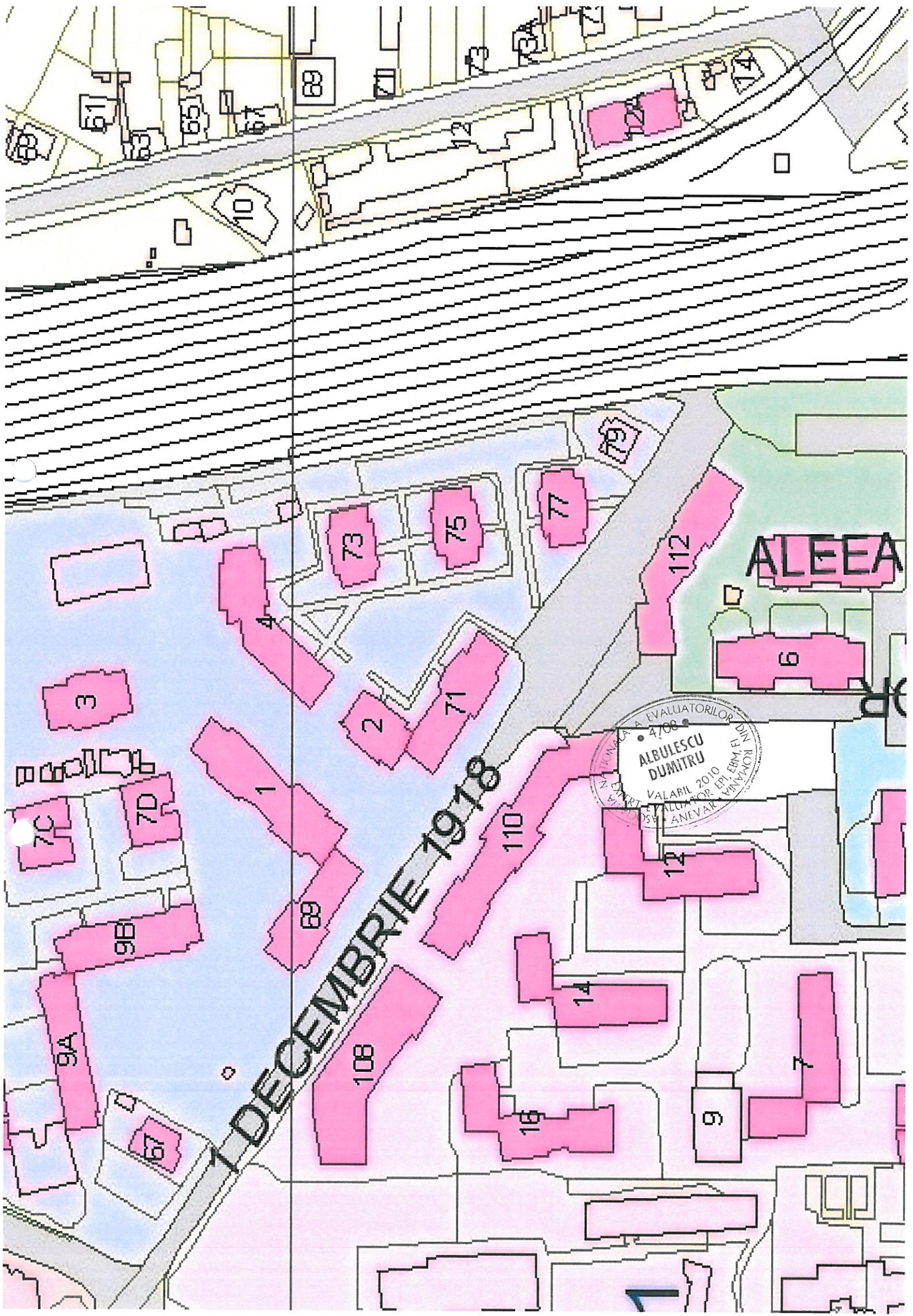
NICOLAE



1 DECEMBRIE 1918

ROMANIA
NATIONALA A EVALUATORILOR DIN
• 4708 •
ALBULESCU
DUMITRU
VALABIL 2010
CARTI DE VALORI NR. 071, EBIM, EIM, EIM
CASA ANEVAR. MONTACOR

ALEEA



14



STR. UNIRII

2A

2

2B

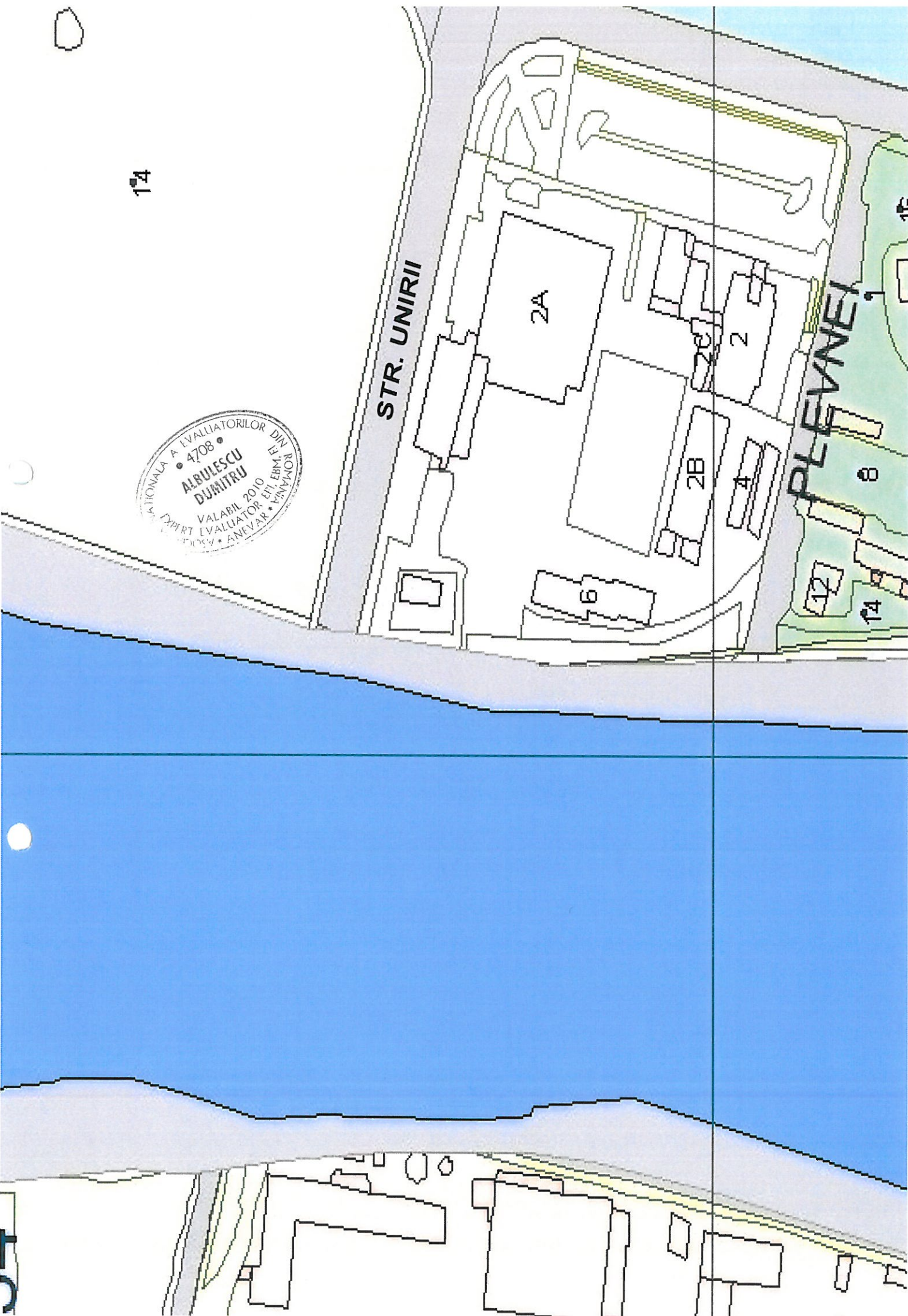
4

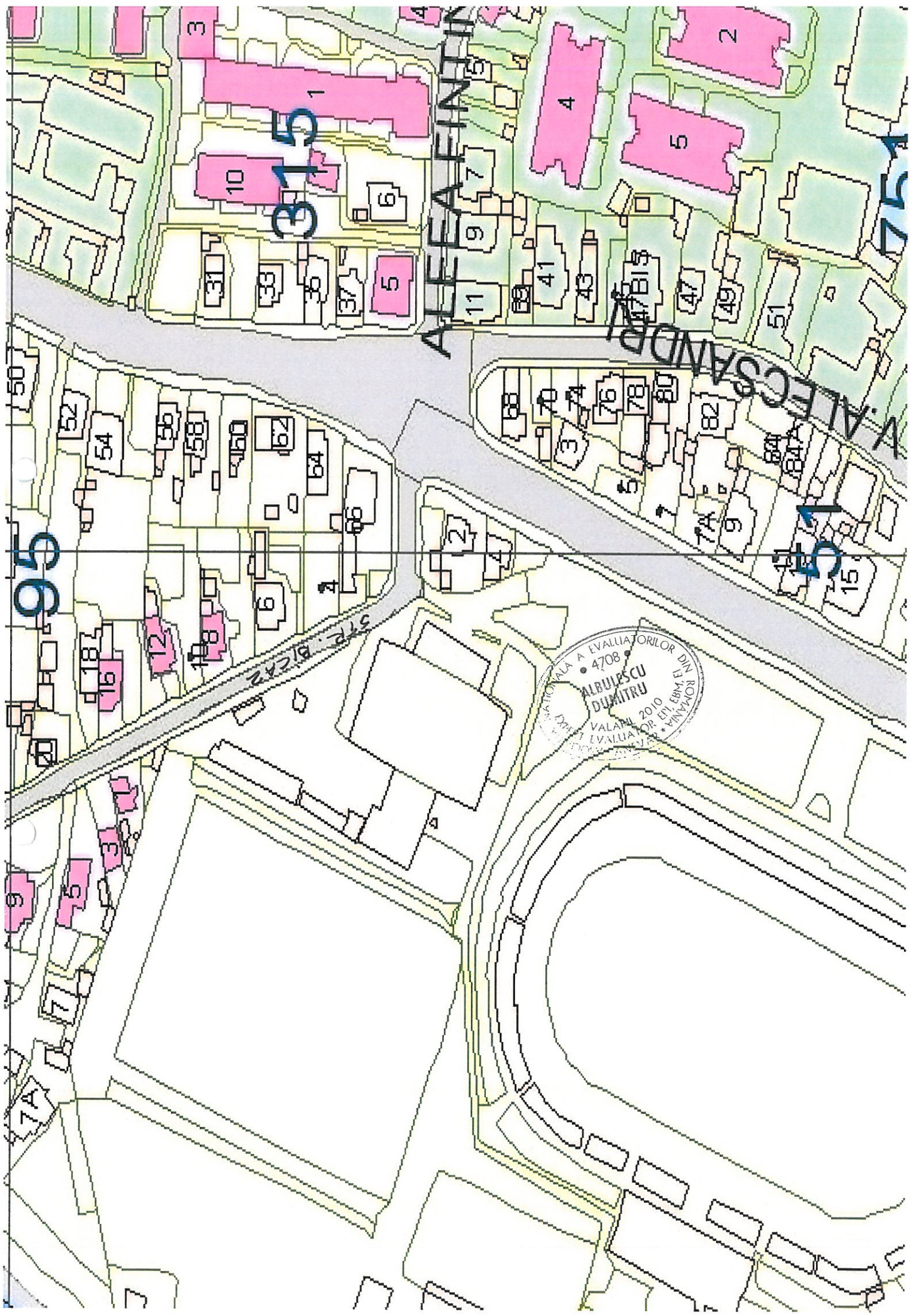
6

PLEVNEI

8

14





3
10
31
5
6

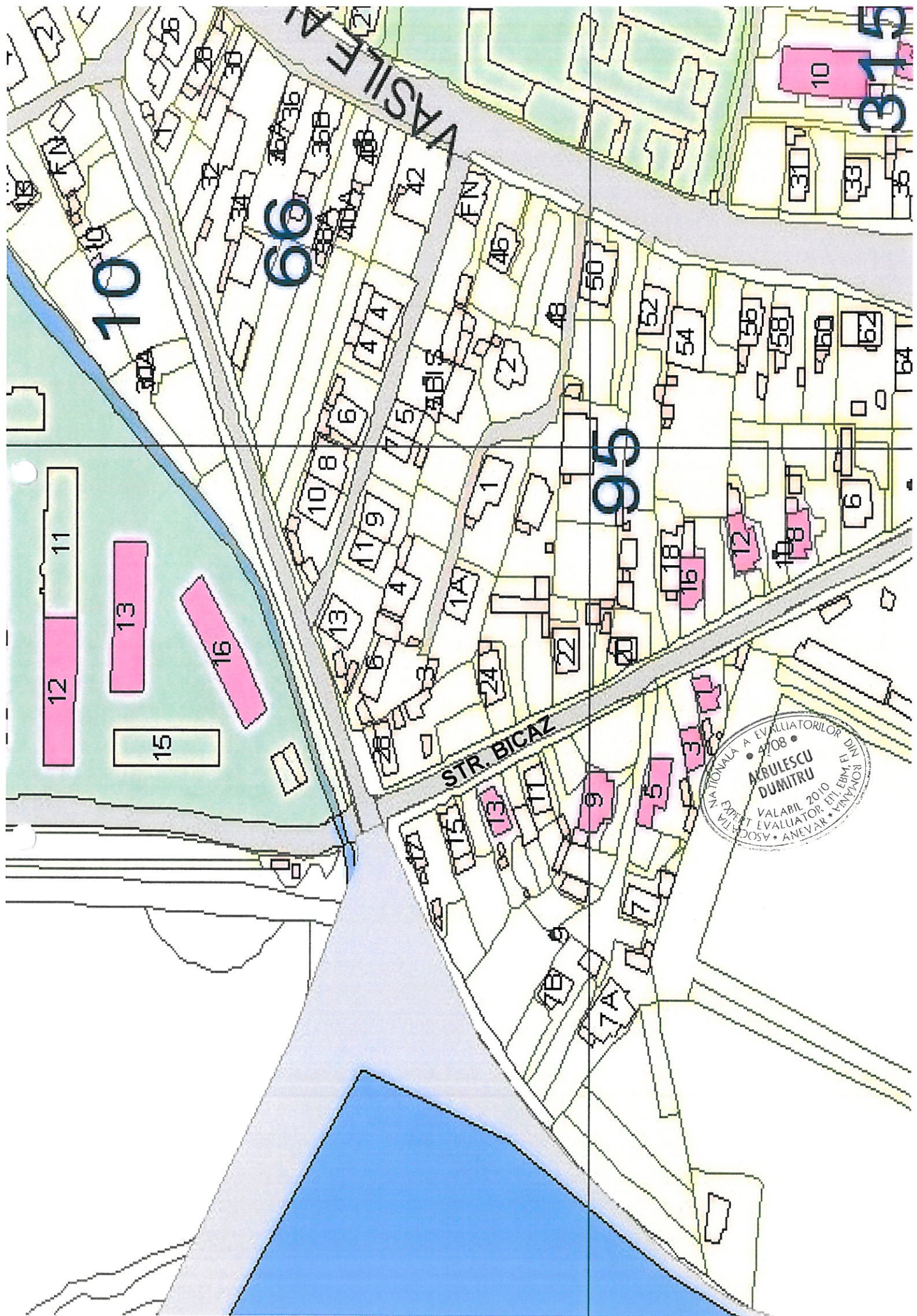
4
5
2

AL. E. A. FEININ

95

50

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



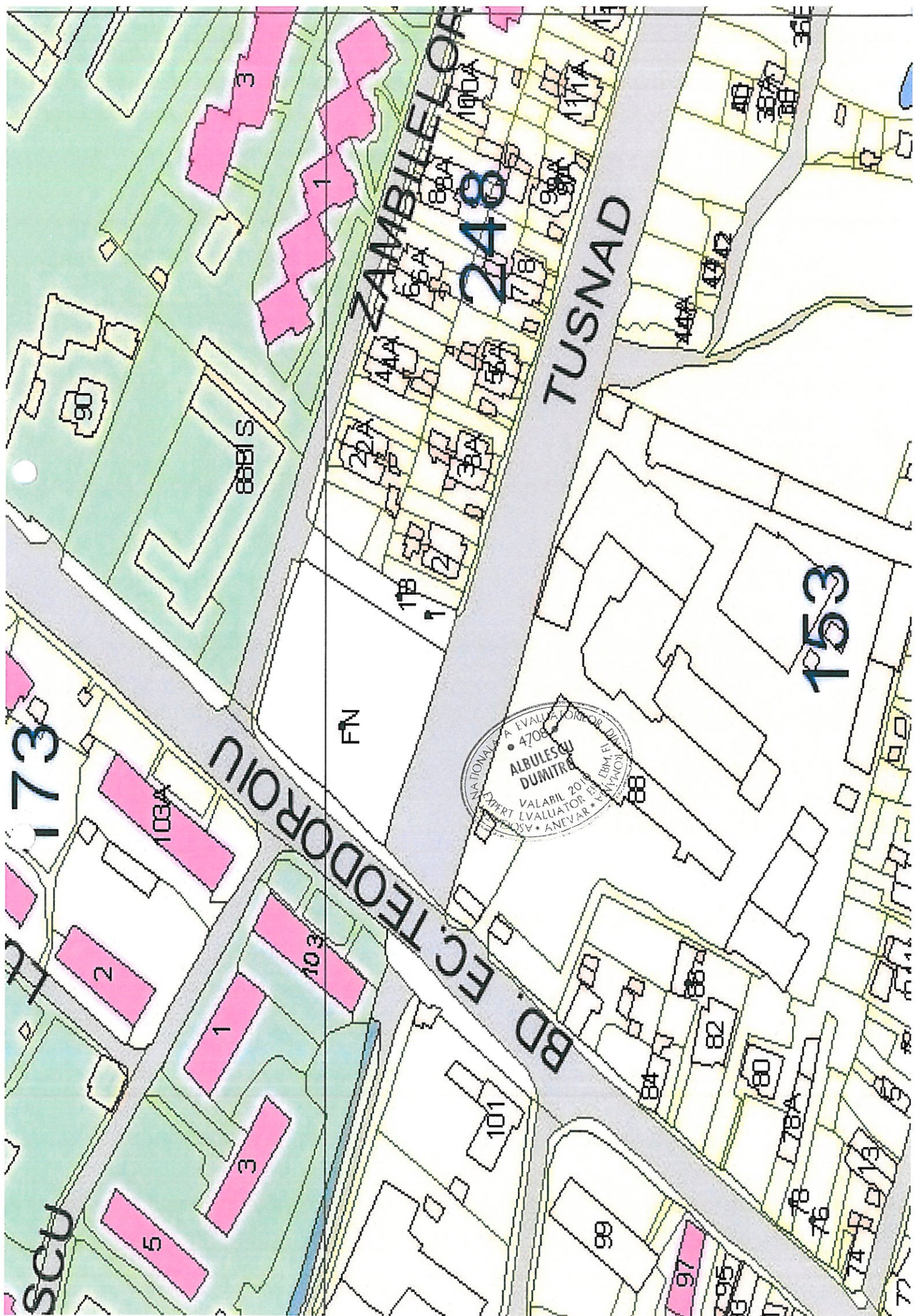
ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 4708 •
ARBULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
PREZINT EVALUATOR ETI, EBIM, EII, EIM
ASOSIA • ANEVAR • MANNOR

TRAIERETULUI

BICAZ

B1 B2 B3
H1 H2
C1





173

SCU

BD. FC TEODOROIU

ZAMBILELOA

TUSNAD

248

153

NATIONALA A EVALUATORILOR DIPL.
• 4700
ALBULESCU
DUMITRU
VALARIL 2011
EXPERT EVALUATOR DE IMB. SI TERENURI
ASOCIATIA ANEVAR • LEBIM 11

2

1

3

5

103

103A

101

99

97

82

80

78A

78

76

74

73

72

88B1 S

FN

1B

1

22A

15

12

57

38A

75A

11

78

98A

111A

100A

88A

88B

88C

88D

88E

88F

88G

88H

88I

88J

88K

88L

88M

88N

88O

88P

88Q

88R

88S

88T

88U

88V

88W

88X

88Y

88Z

88AA

88AB

88AC

88AD

88AE

88AF

88AG

88AH

88AI

88AJ

88AK

88AL

88AM

88AN

88AO

88AP

88AQ

88AR

88AS

88AT

88AU

88AV

88AW

88AX

88AY

88AZ

88BA

88BB

88BC

88BD

88BE

88BF

88BG

88BH

88BI

88BJ

88BK

88BL

88BM

88BN

88BO

88BP

88BQ

88BR

88BS

88BT

88BU

88BV

88BW

88BX

88BY

88BZ

88CA

88CB

88CC

88CD

88CE

88CF

88CG

88CH

88CI

88CJ

88CK

88CL

88CM

88CN

88CO

88CP

88CQ

88CR

88CS

88CT

88CU

88CV

88CW

88CX

88CY

88CZ

88DA

88DB

88DC

88DD

88DE

88DF

88DG

88DH

88DI

88DJ

88DK

88DL

88DM

88DN

88DO

88DP

88DQ

88DR

88DS

88DT

88DU

88DV

88DW

88DX

88DY

88DZ

88EA

88EB

88EC

88ED

88EE

88EF

88EG

88EH

88EI

88EJ

88EK

88EL

88EM

88EN

88EO

88EP

88EQ

88ER

88ES

88ET

88EU

88EV

88EW

88EX

88EY

88EZ

88FA

88FB

88FC

88FD

88FE

88FF

88FG

88FH

88FI

88FJ

88FK

88FL

88FM

88FN

88FO

88FP

88FQ

88FR

88FS

88FT

88FU

88FV

88FW

88FX

88FY

88FZ

88GA

88GB

88GC

88GD

88GE

88GF

88GG

88GH

88GI

88GJ

88GK

88GL

88GM

88GN

88GO

88GP

88GQ

88GR

88GS

88GT

88GU

88GV

88GW

88GX

88GY

88GZ

88HA

88HB

88HC

88HD

88HE

88HF

88HG

88HH

88HI

88HJ

88HK

88HL

88HM

88HN

88HO

88HP

88HQ

88HR

88HS

88HT

88HU

88HV

88HW

88HX

88HY

88HZ

88IA

88IB

88IC

88ID

88IE

88IF

88IG

88IH

88II

88IJ

88IK

88IL

88IM

88IN

88IO

88IP

88IQ

88IR

88IS

88IT

88IU

88IV

88IW

88IX

88IY

88IZ

88JA

88JB

88JC

88JD

88JE

88JF

88JG

88JH

88JI

88JJ

88JK

88JL

88JM

88JN

88JO

88JP

88JQ

88JR

88JS



1512

1351

727

30 DECEMBRIE

23 AUGUST

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR ALBULESCU DUMITRU
VALABIL PANA LA 30 APRIL 2009
INREGISTRAT LA ANEVAR

13

15

7B

7

29

31

27

25

23

21

24

28

30

5

30a

2

41

2

5

4

6

8

10

12

14

16

18

20

17

19

21

23

25

27

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

99

101

103

105

107

109

111

113

115

117

119

121

123

125

127

129

131

133

135

137

139

141

143

145

147

149

151

153

155

157

159

161

163

165

167

169

171

173

175

177

179

181

183

185

187

189

191

193

195

197

199

201

203

205

207

209

211

213

215

217

219

221

223

225

227

229

231

233

235

237

239

241

243

245

247

249

251

253

255

257

259

261

263

265

267

269

271

273

275

277

279

281

283

285

287

289

291

293

295

297

299

301

303

305

307

309

311

313

315

317

319

321

323

325

327

329

331

333

335

337

339

341

343

345

347

349

351

353

355

357

359

361

363

365

367

369

371

373

375

377

379

381

383

385

387

389

391

393

395

397

399

401

403

405

407

409

411

413

415

417

419

421

423

425

427

429

431

433

435

437

439

441

443

445

447

449

451

453

455

457

459

461

463

465

467

469

471

473

475

477

479

481

483

485

487

489

491

493

495

497

499

501

503

505

507

509

511

513

515

517

519

521

523

525

527

529

531

533

535

537

539

541

543

545

547

549

551

553

555

557

559

561

563

565

567

569

571

573

PACH

NICOLAE TITULESCU

MORTEI

ALFEEA TEIILOR

LIVIU REBREANU

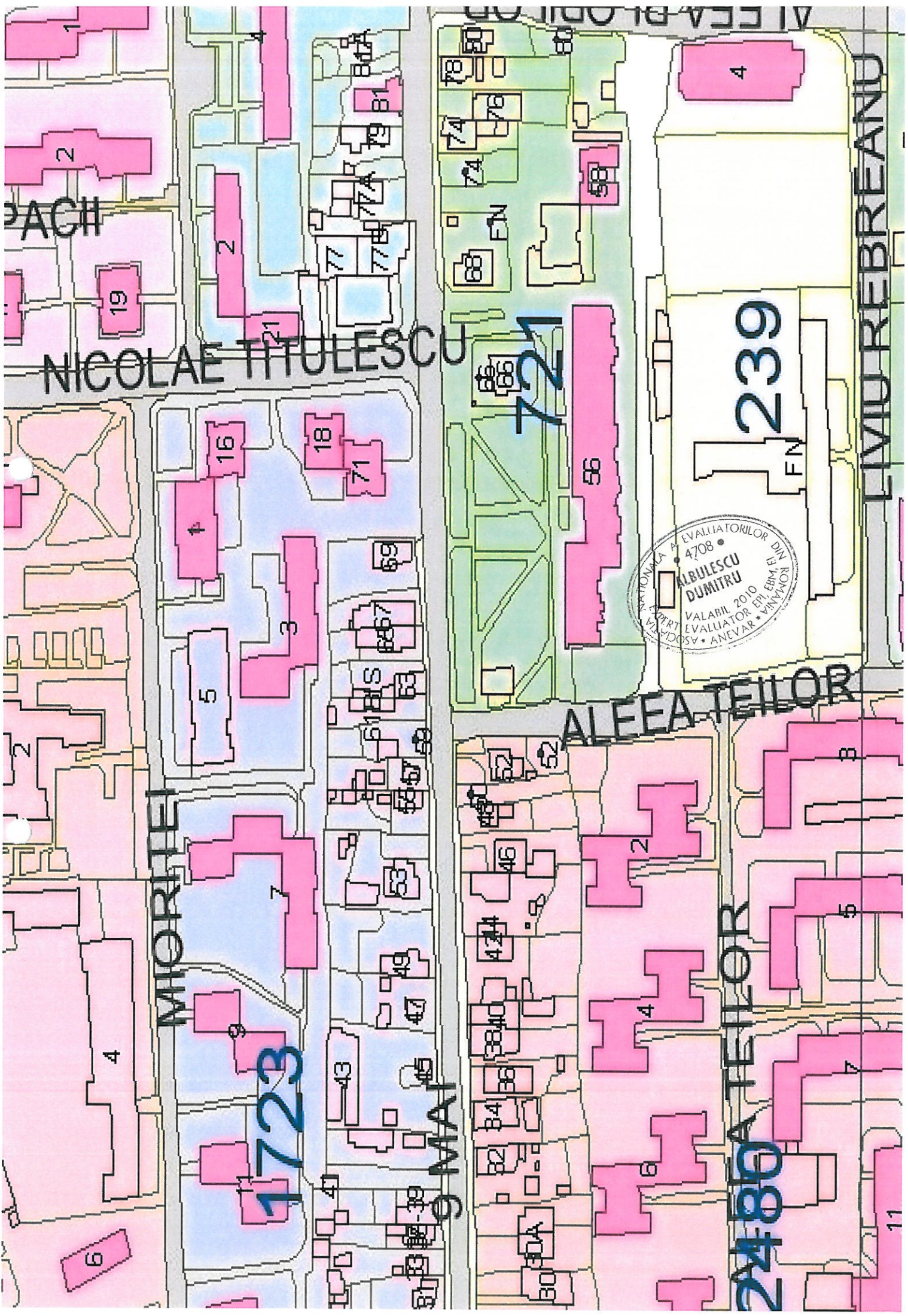
1723

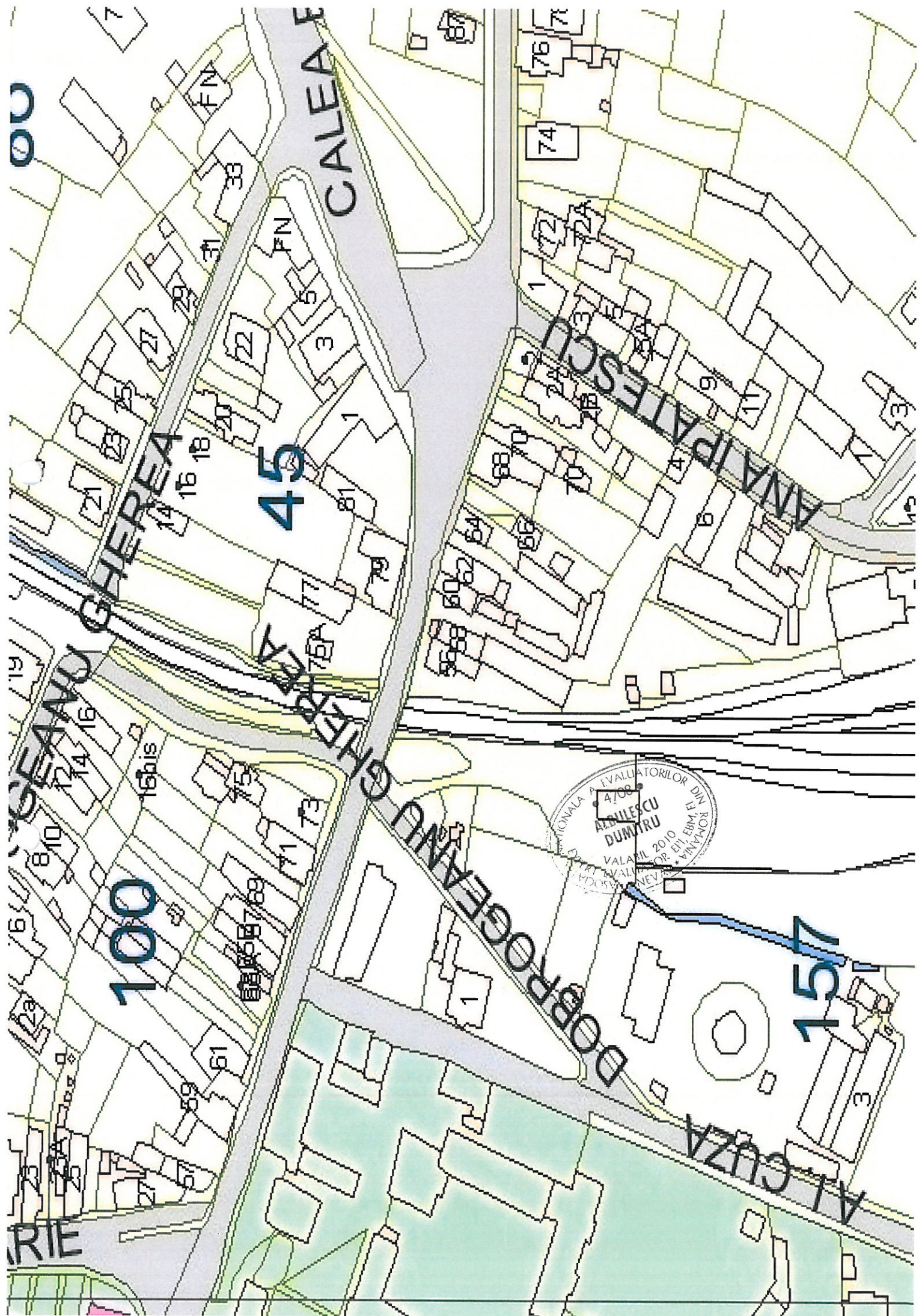
721

239

2480A

9 MAI



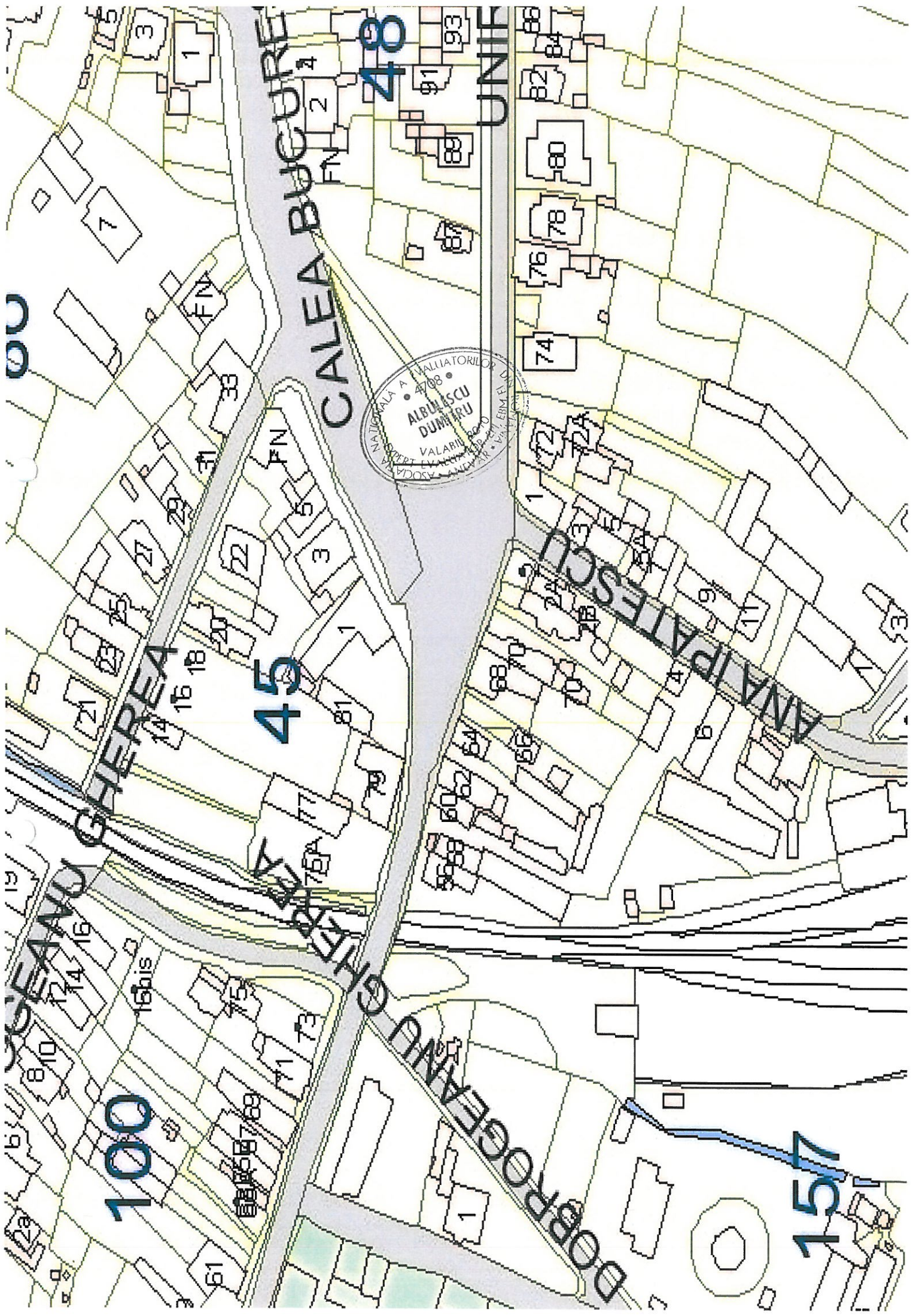


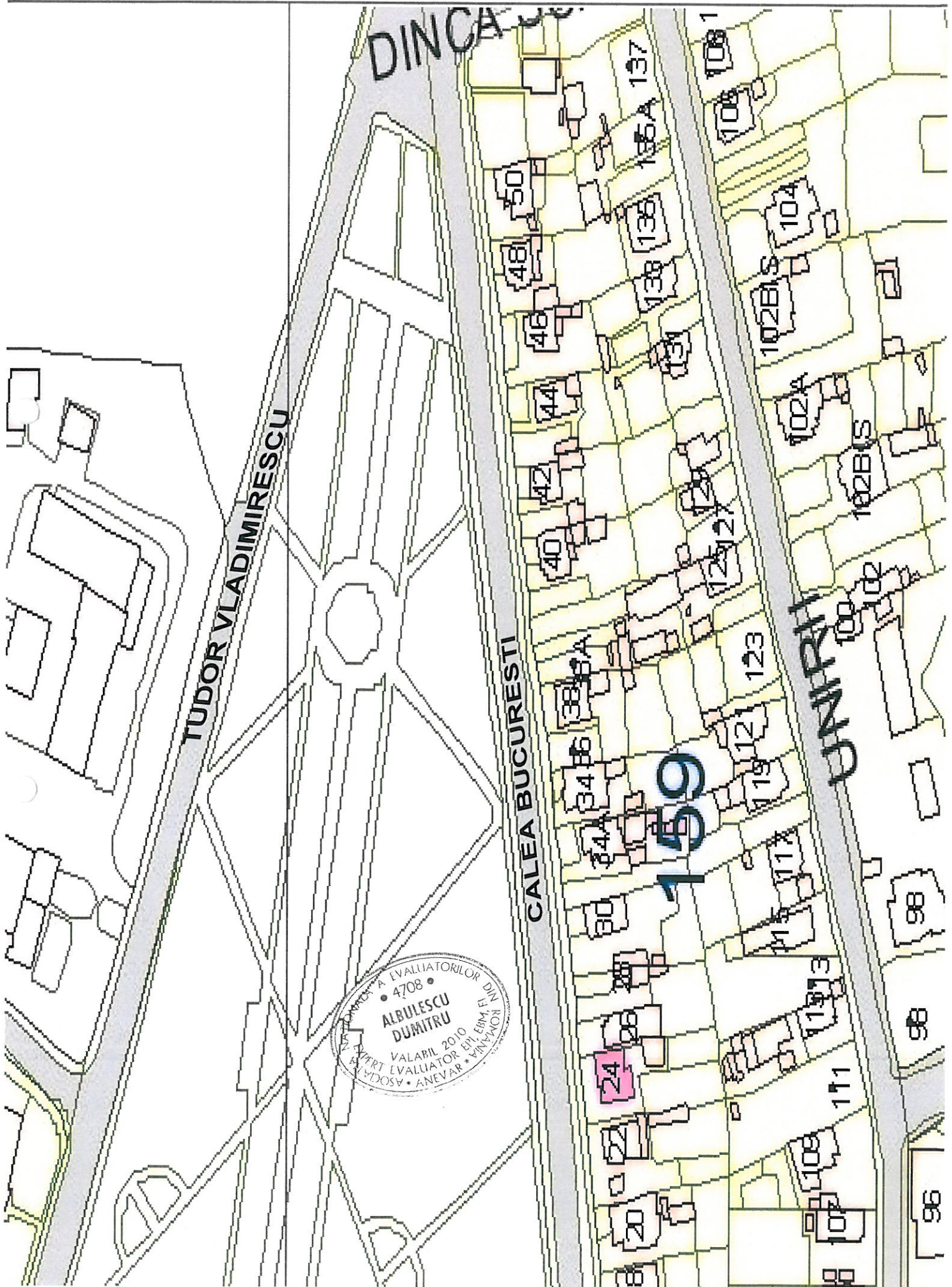
100

45

48

157





DINCA JUDECIANA

TUDOR VLADIMIRESCU

CALEA BUCURESTI

UNIVERSITATII

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

159

24

96

98

98

111

113

117

119

123

125

127

131

135

137

44

46

48

50

30

34

36

38

38A

20

22

108

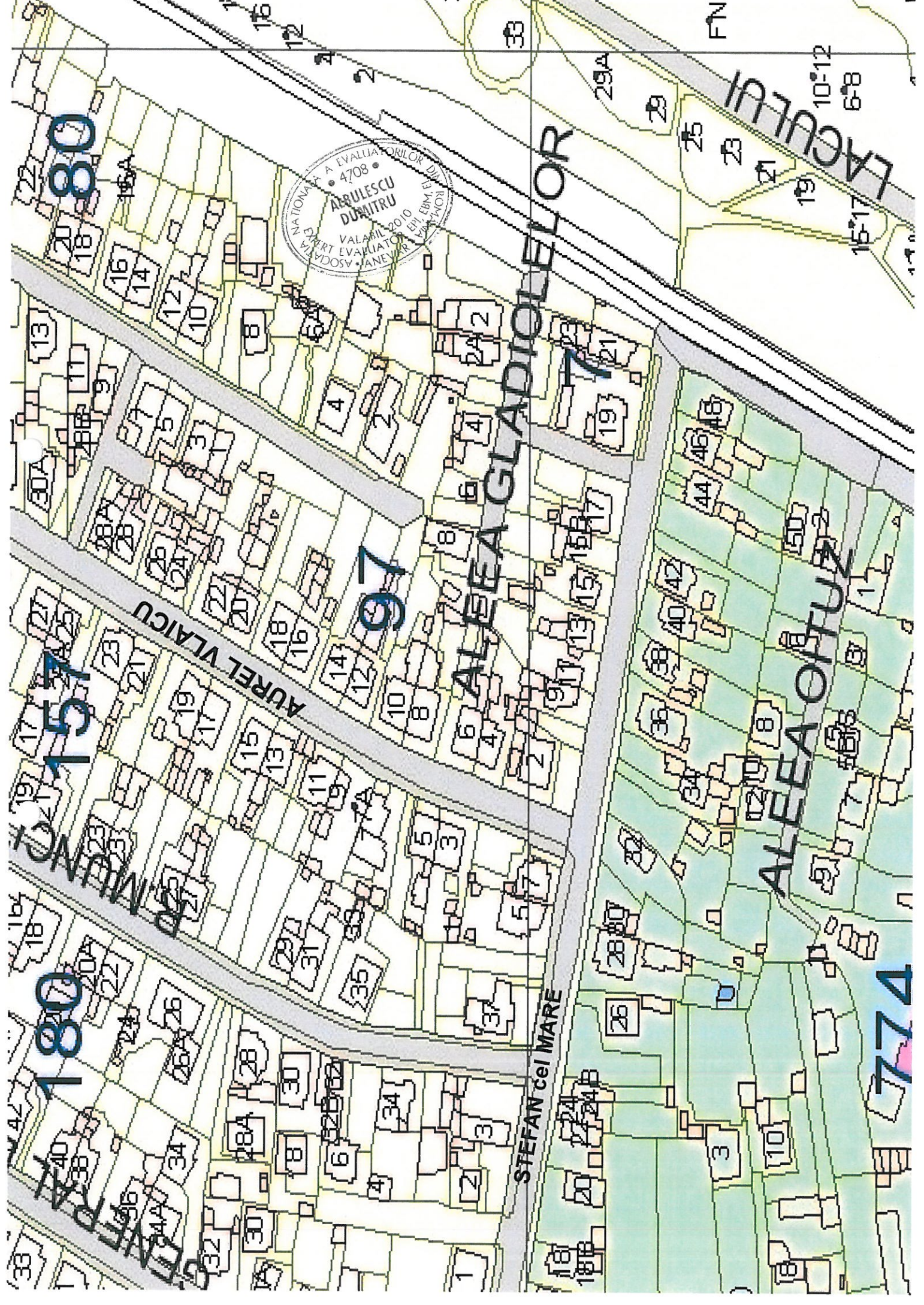
102

104

102B(S)

102A

108 1



NATIONALA A EVALUATORILOR DINTOR
ARAD
4708
ARULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
PART EVALIATOR
ANAE
ANAE
ANAE

80

157

180

97

STEFAN cel MARE

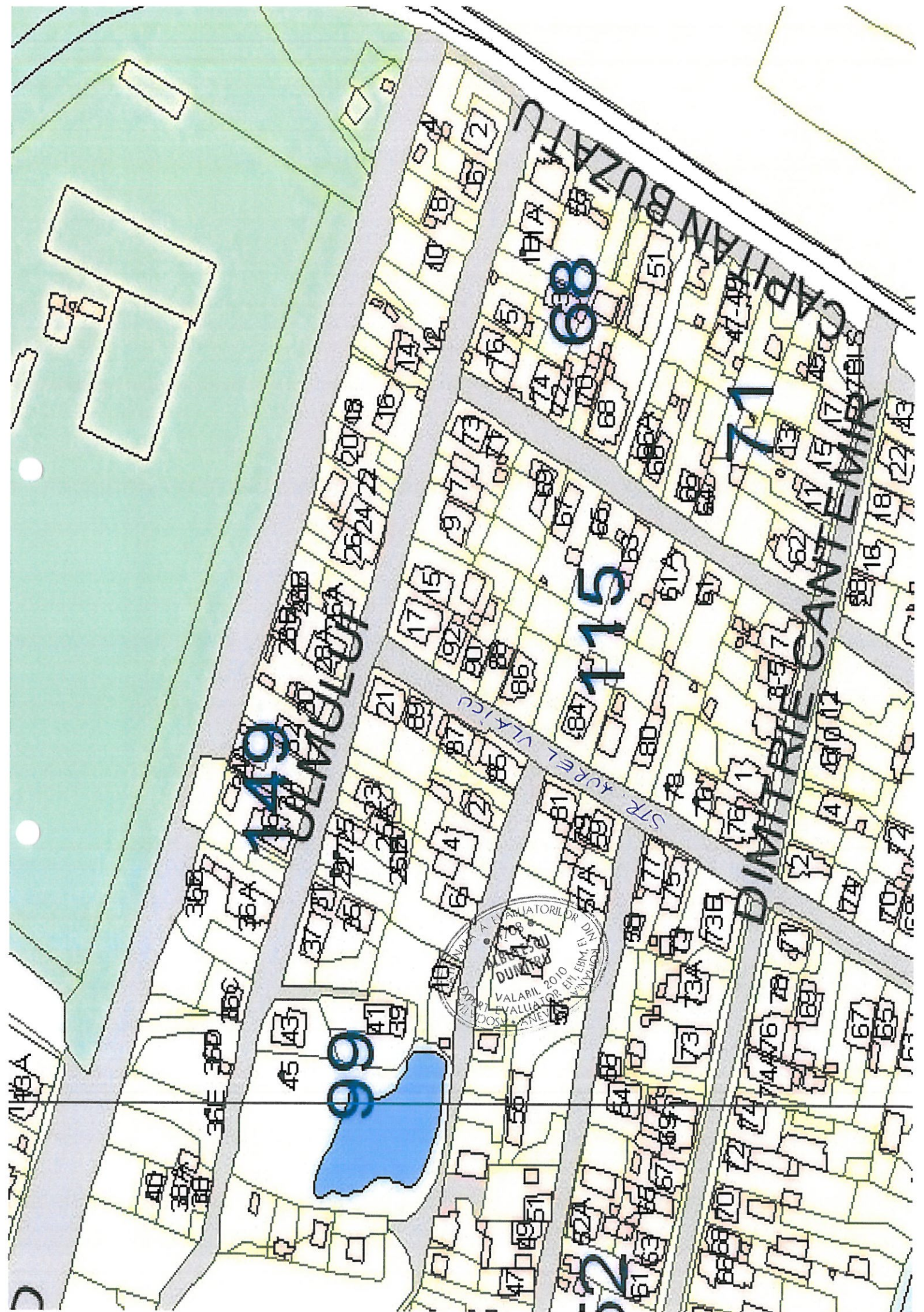
AUREL VLAICU

ALEEA GLADIOLELOR

ALEEA OITUZ

10°-12
6°-8
15°-17

774



149

68

115

71

99

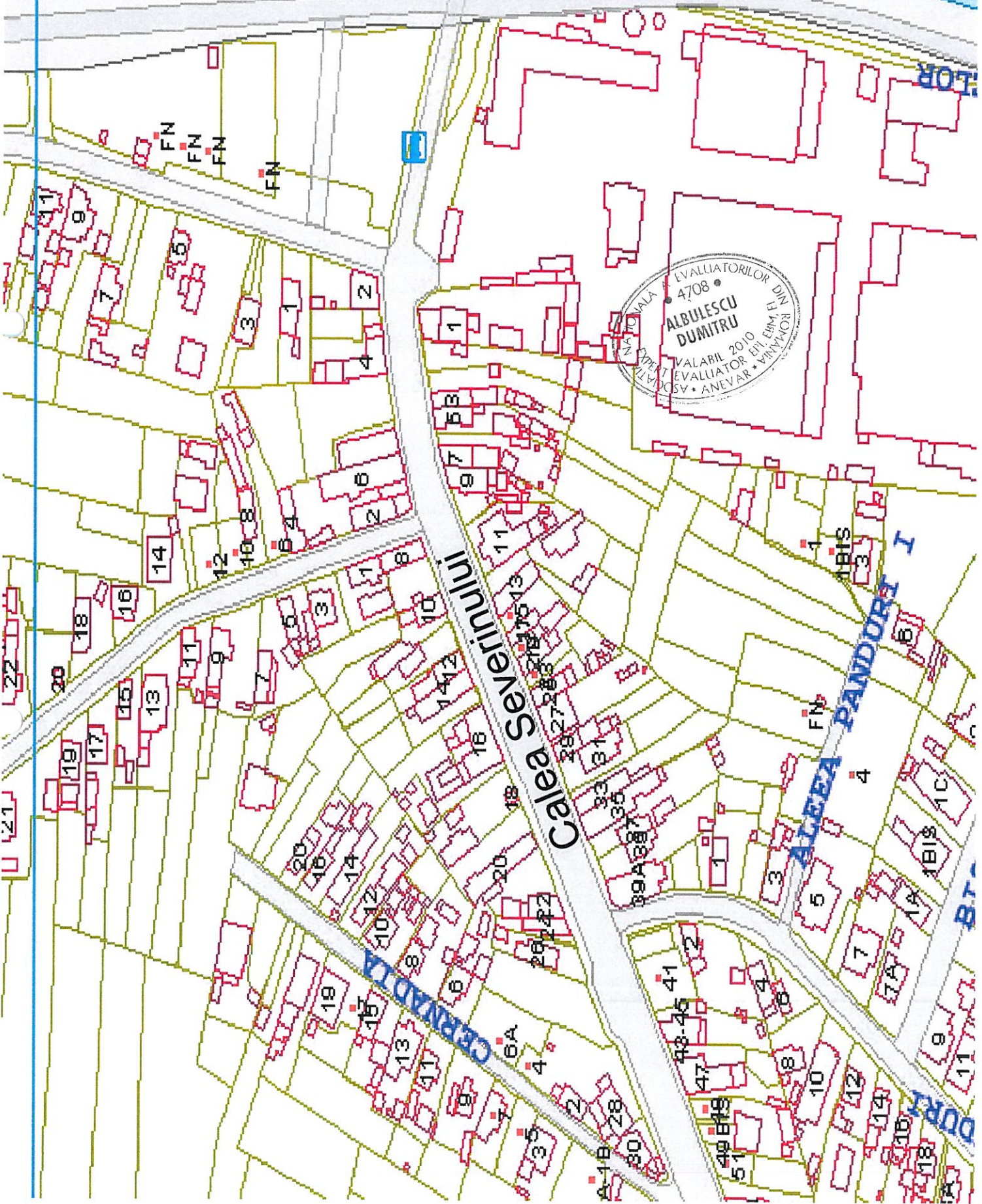
ANUNȚUL AVALANȚĂTORILOR DINI
VALARIL 2010
CASA DE EVALUARE
DUMBRĂVEȘTI
CASA DE EVALUARE
CASA DE EVALUARE
CASA DE EVALUARE

STR. KUREL VLACU

STR. DIMITRIE CANTEMIR

STR. CANTEMIR

FN
FN
FN
FN
FN
FN
FN
FN



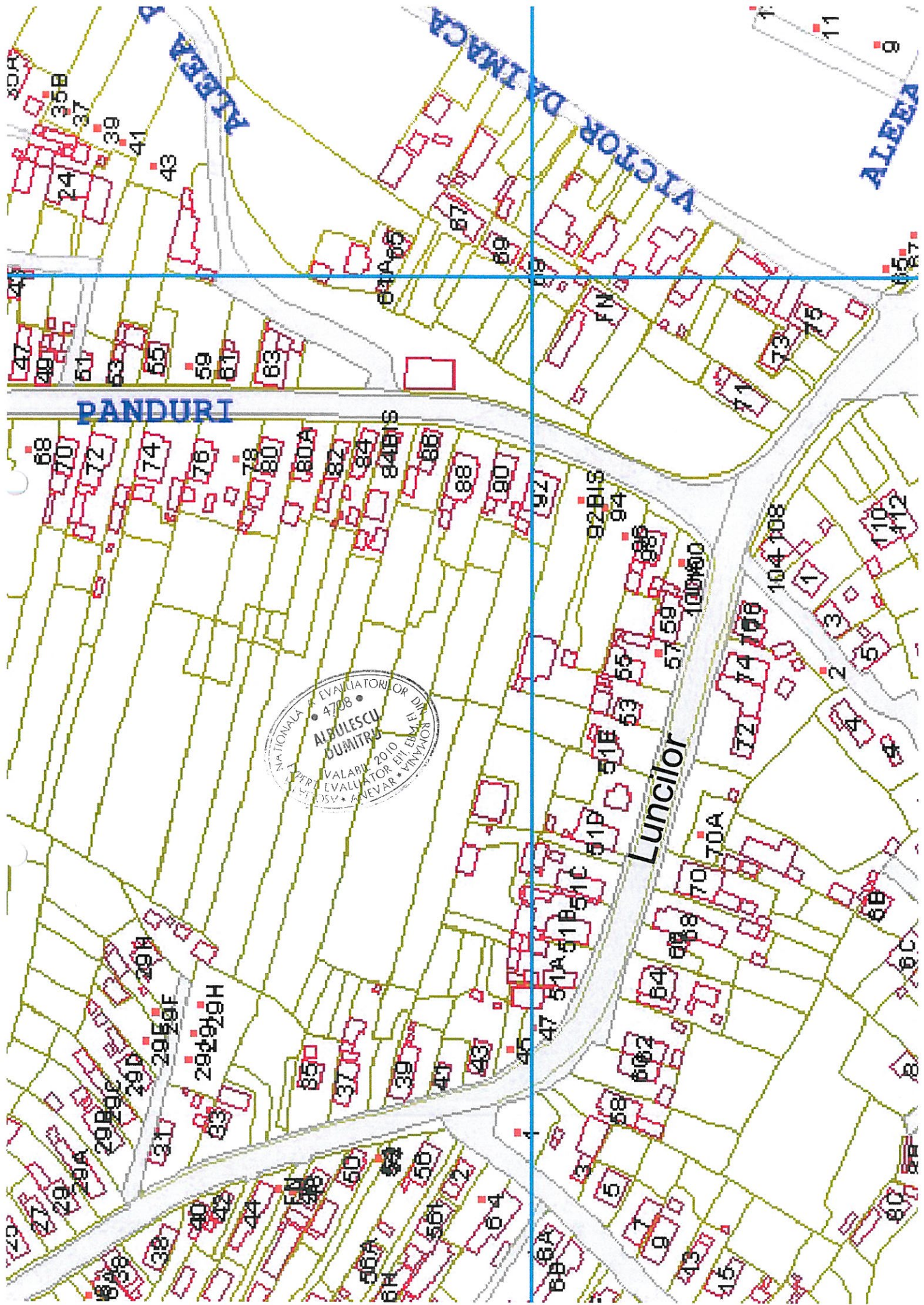
EVALUATORILOR DIN ROMANIA
4708
ALBULESCU
DUMITRU
VALABIL 2010
EVALUATOR DE TERENURI
ANEVAR • ANEXON

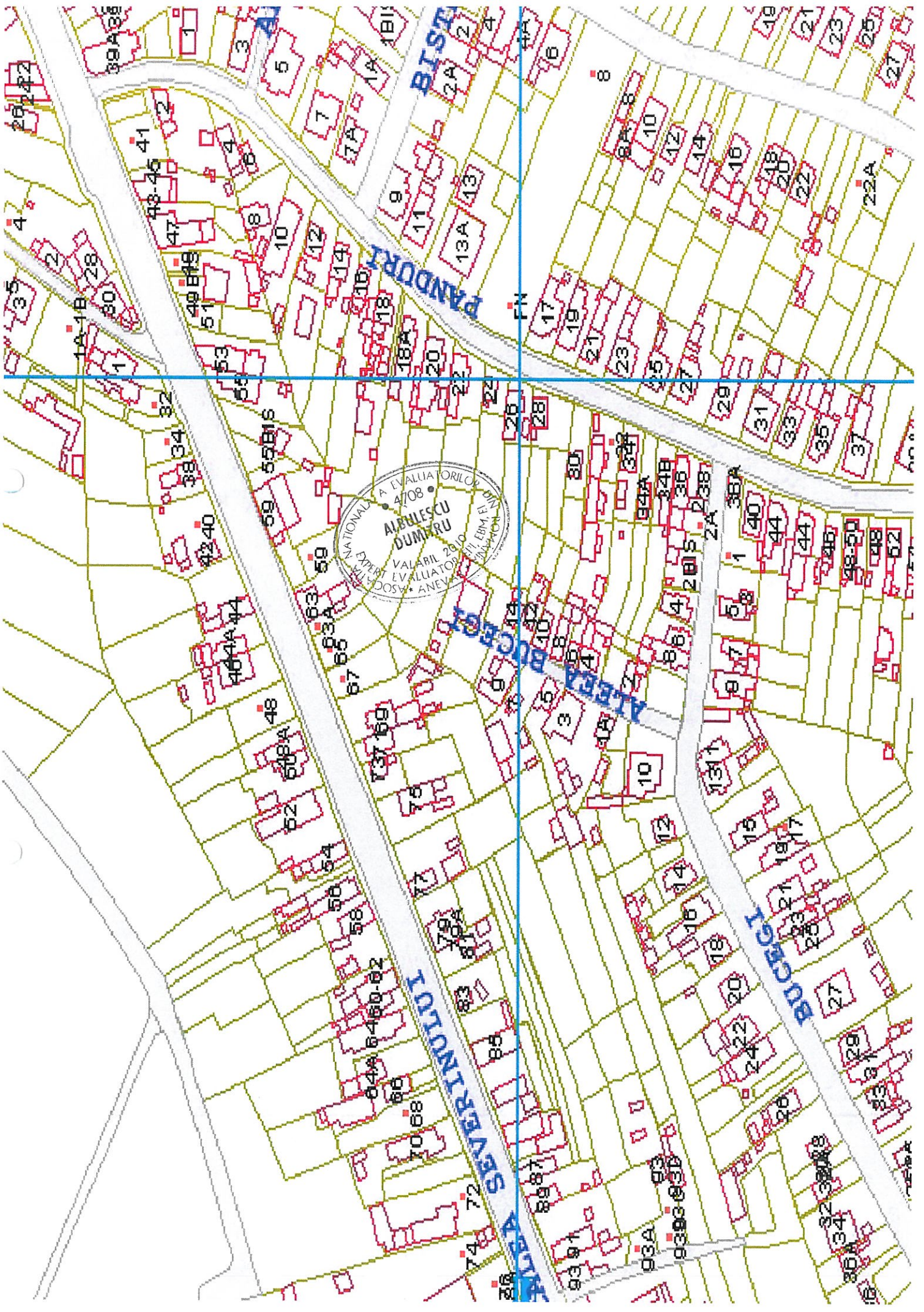
ATOR

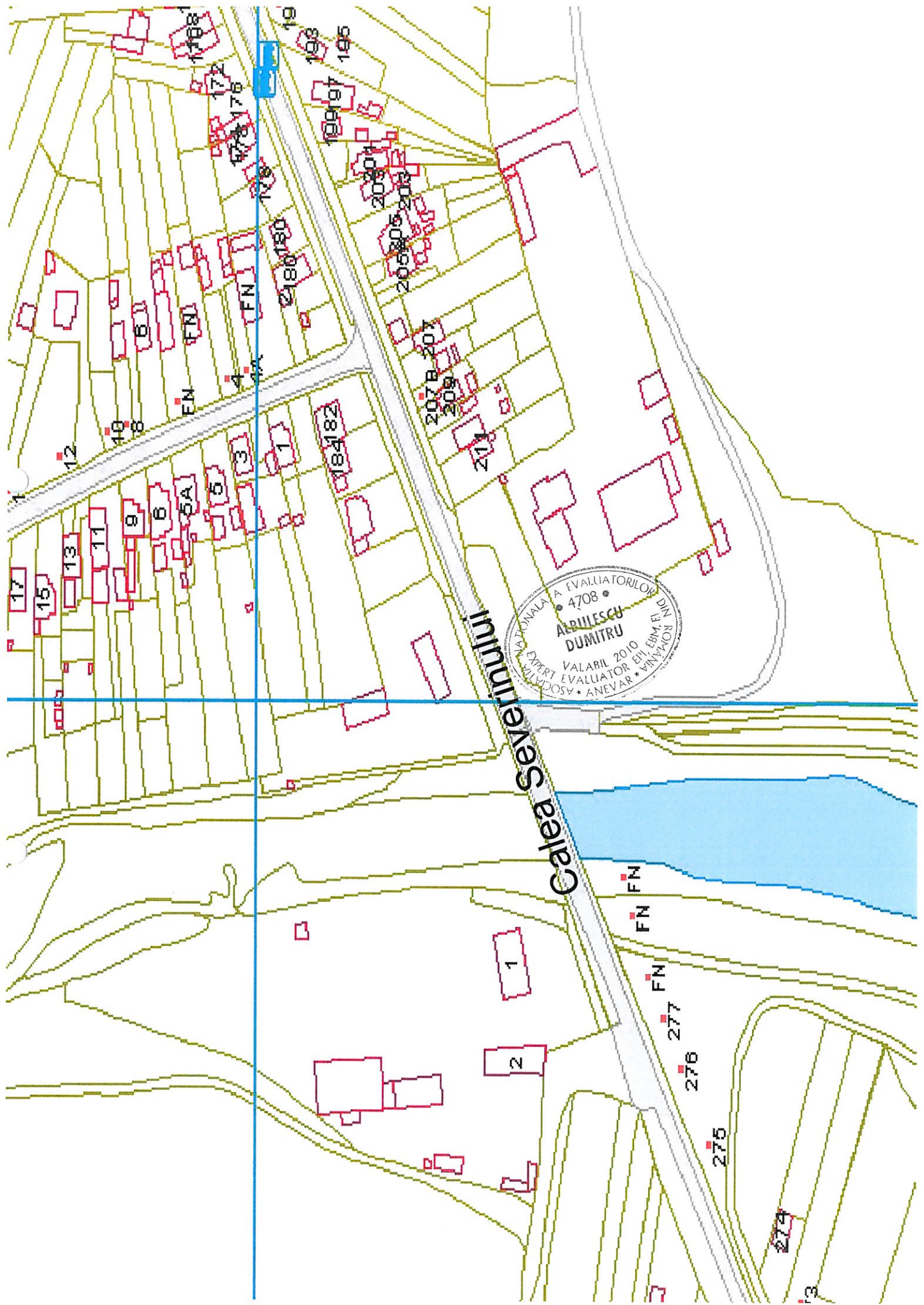
BIS

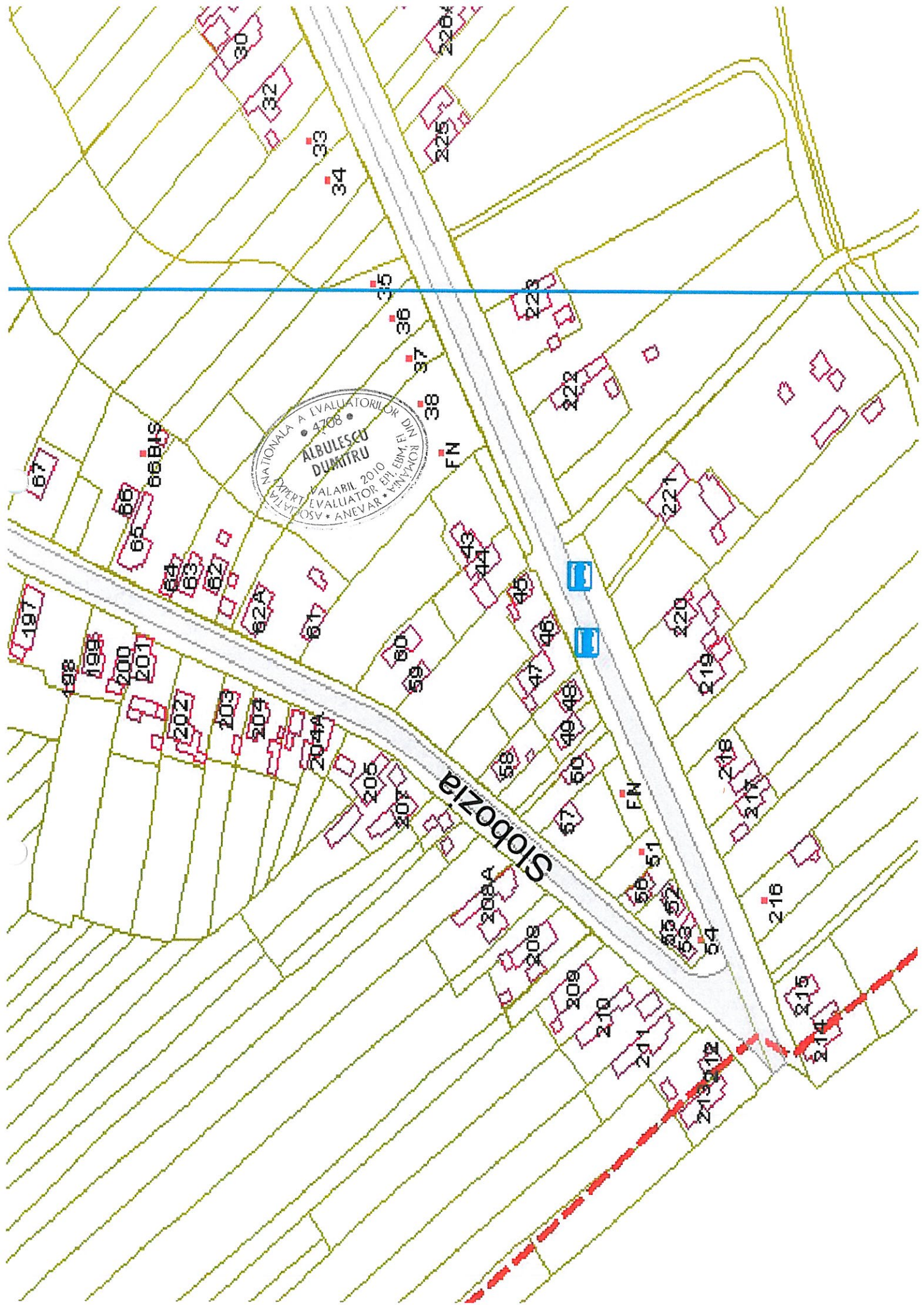
ALTEA PANDURI I

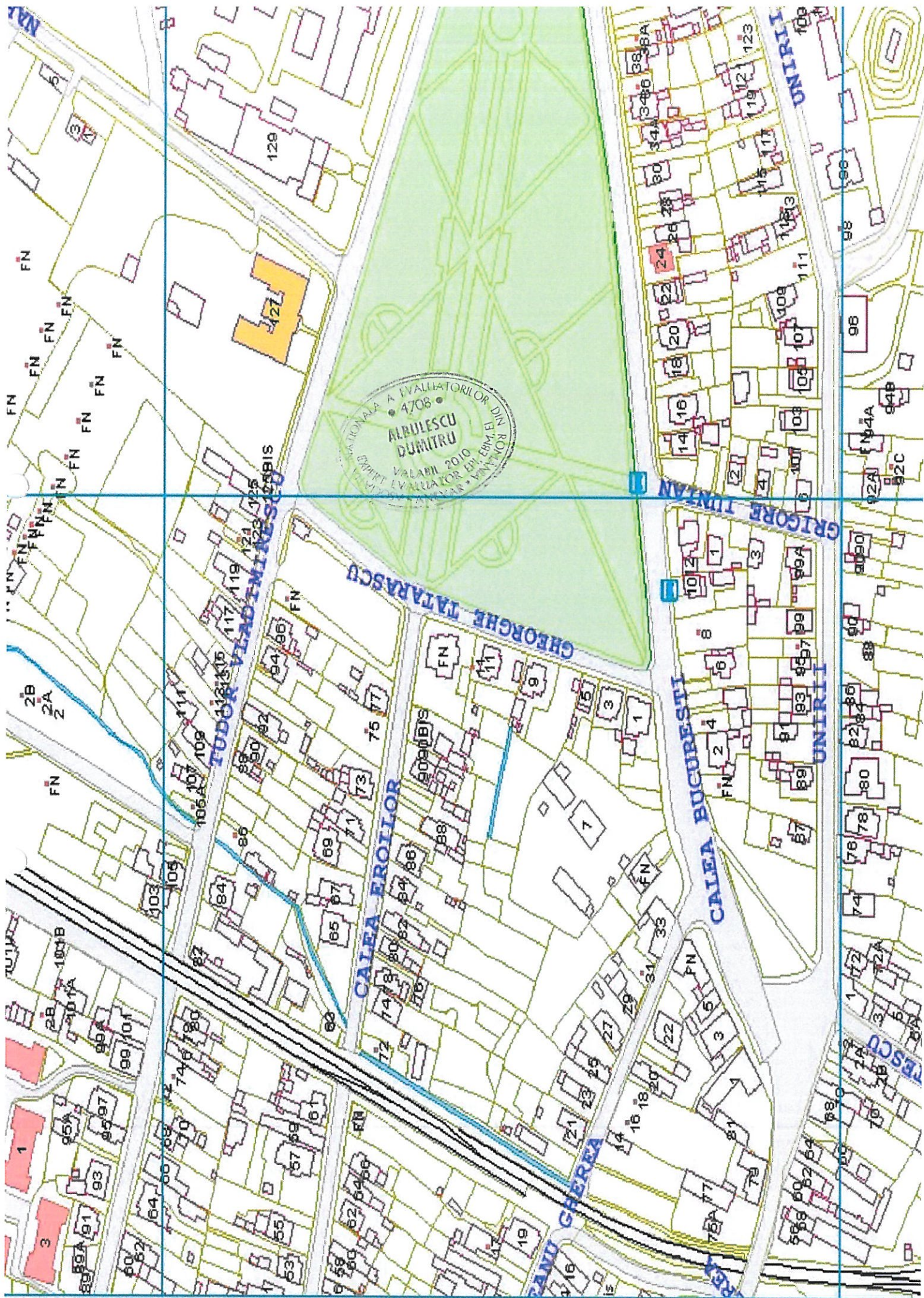
PANDURI

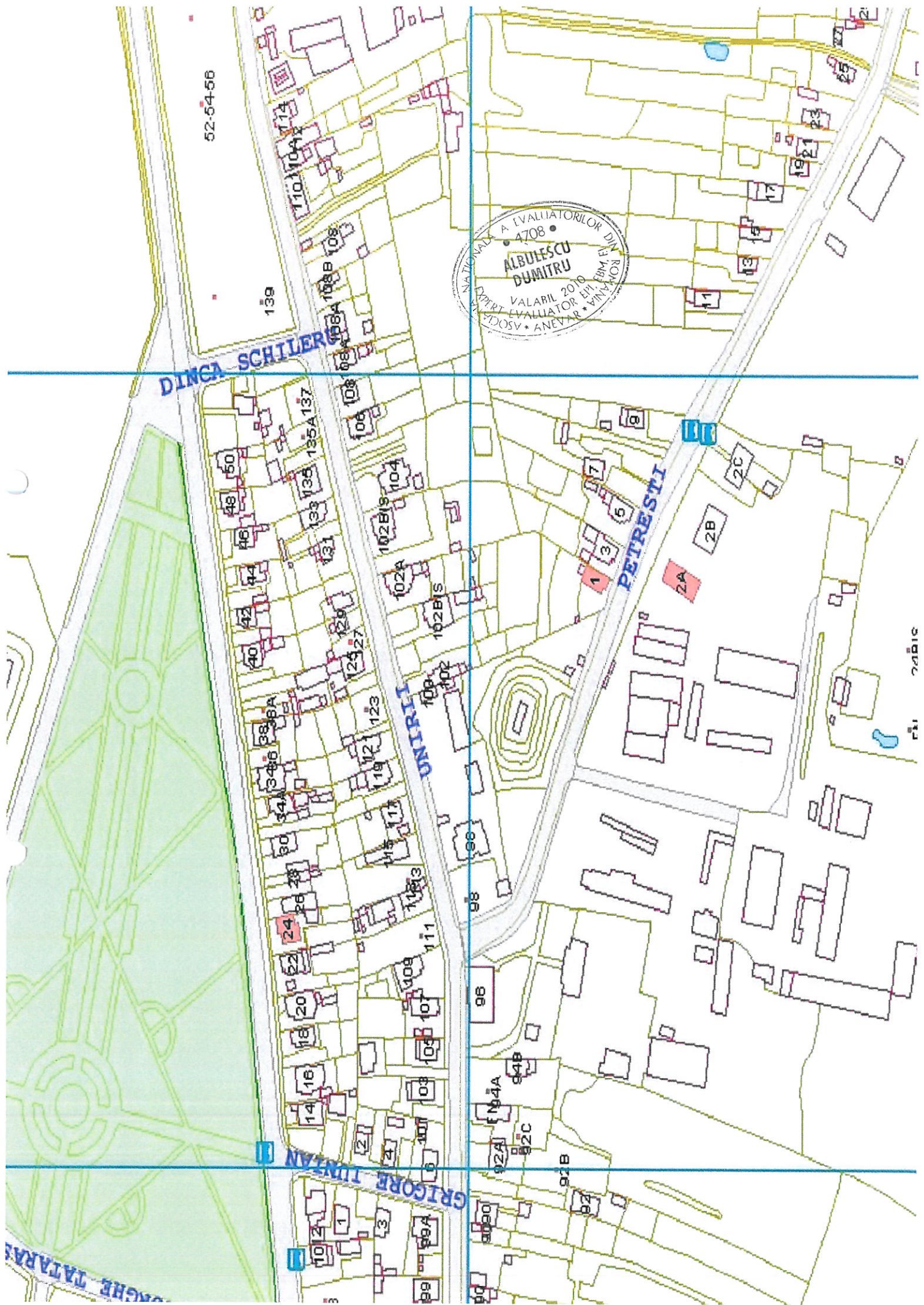












NATIONALA A EVALIATORILOR DIN ROMANIA
ALBULESCU DUMITRU
VALARIL 2010
EVALIATOR IMB
ASOCIATIA ANEVAR

DINGA SCHILERS

UNIRII

PETRESTI

GRIGORE LIPSIAN

SANGE TATARAS

52-54-56

139

110, 104, 174

108A, 108B, 108

133, 135, 135A, 137

108

106

102B, 104

102A

102B, 104

102

100

98

96

94A, 94B

92A, 92C

92B

92

90

89A, 89

87

85

83

81

79

77

48, 50

46

44

42

40

38, 38A

36

34

32

30

28

26

24

22

20

18

16

14

12

10

8

6

4

2

2C

2B

2A

1

3

5

7

9

11

13

15

17

19

21

23

25

27

29

31

33

35

37

39

41

43

45

47

49

51

53

55

57

59

61

63

65

67

69

71

73

75

77

79

81

83

85

87

89

91

93

95

97

99

101

103

105

107

109

111

113

115

117

119

121

123

125

127

129

131

133

135

137

139

141

143

145

147

149

151

153

155

157

159

161

163

165

167

169

171

173

175

177

179

181

183

185

187

189

191

193

195

197

199

201

203

205

207

209

211

213

215

217

219

221

223

225

227

229

231

233

235

237

239

241

243

245

247

249

251

253

255

257

259

261

263

265

267

269

271

273

275

277

279

281

283

285

287

289

291

293

295

297

299

301

303

305

307

309

311

313

315

317

319

321

323

325

327

329

331

333

335

337

339

341

343

345

347

349

351

353

355

357

359

361

363

365

367

369

371

373

375

377

379

381

383

385

387

389

391

393

395

397

399

401

403

405

407

409

411

413

415

417

419

421

423

425

427

429

431

433

435

437

439

441

443

445

447

449

451

453

455

457

459

461

463

465

467

469

471

473

475

477

479

481

483

485

487

489

491

493

495

497

499

501

503

505

507

509

511

513

515

517

519

521

523

525

527

529

531

533

535

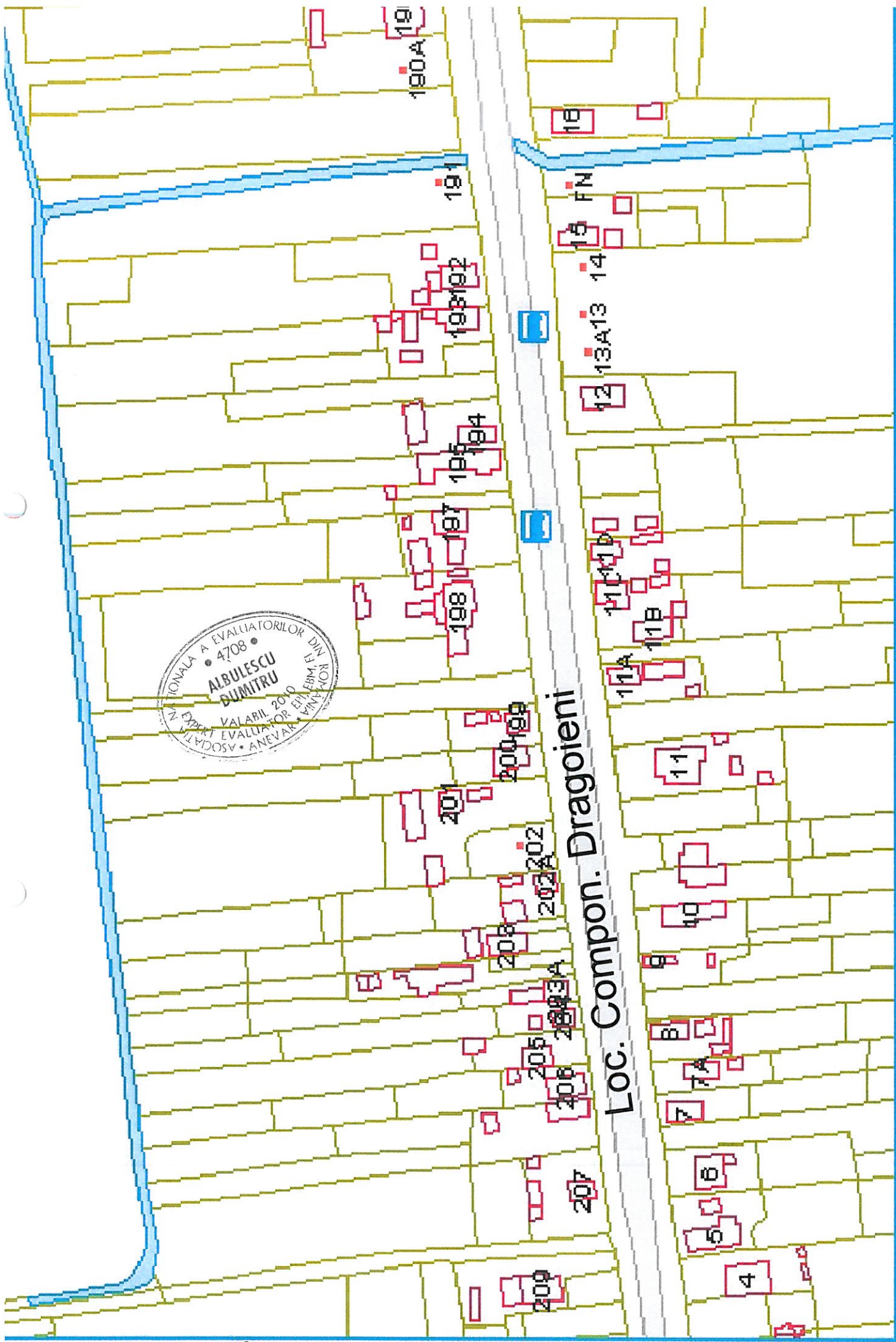
537



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
• 4708 •
ALBULESCU DUMITRU
VALABIL 2010
EXPERT EVALUATOR EPI, EPM, EIM, EIMC
• ANEVAR • VIVA/AVOC



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



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
ANUL 2010
ALBULESCU DUMITRU
EXPERT EVALUATOR ENCLERMA
ANEVALUATOR

Loc. Compon. Dragoiieni

A



ECATERINA TEODORID

CIOCARLAU

502

507

505

503A

503

1

6

8

10

500

494

492

490B

490

488

486

484

482

480

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

