

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

Beneficiar,
CAMERA NOTARILOR PUBLICI
CRAIOVA

- Noiembrie 2011 -

**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 , expert tehnic judiciar , specialitatea < EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE > legitimatia nr. 5203 – 14297 – MINISTERUL JUSTITIEI .

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 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 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 judiciar specialitatea < evaluarea proprietatilor imobiliare > Albulescu Dumitru, 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 – noiembrie 2011 – 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 2011 și VALABILE PE PARCURSUL ANULUI 2012. 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 2011 inflația a crescut puțin peste marja previziunilor, iar cursul oficial pentru EURO s-a situat în intervalul 4,20 – 4,36 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 manifestă 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- 2011 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 2011 , 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 nu acorda atentie imobiliareor , preferand relatii cu statul** .

- **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 2011 – scrie Ziarul Financiar , un dezvoltator imobiliar din 20 a primit credite de la bancile din Romania** .

- **Piata imobiliara este in blocaj pe toate segmentele .**
- **Statisticile arata ca se lucreaza pe o piata inactiva , dezechilibrata in favoarea ofertei – opiata a cumparatorilor , cu tranzactii imobiliare putine si o putere de cumparare tot mai redusa .**
- **Daca in urma cu 3 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 forțată , la prețuri reduse cu 50 – 70 % față de acum 3 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 - 30 % a valorilor de tranzactionare pentru toate categoriile de bunuri imobiliare comparativ cu valorile preconizate initial pentru anul 2011.

Incepand cu finalul anului 2008 , climatul financiar mondial s-a schimbat brusc , criza a migrat din America in Europa si implicit , in Romania . Peste acest climat financiar nefavorabil s-a suprapus intrarea in vigoare a noilor Norme de creditare ale BNR , care au restrans si mai mult accesul la finantare .

In mod normal , pastrandu – se actualele conditii, tendinta anului 2012 va fi aceeași , 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 totusi că valorile estimate pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Gorj nu vor fi supuse unor modificări de mare amplitudine pe parcursul anului 2012 , majoritatea analistilor economici preconizand o relansare economica a Romaniei .***

Data efectivă a evaluărilor : 21 noiembrie 2011 .

Curs oficial BNR : 1EURO = 4,3608 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 ;
- criteriile imobiliare.

În delimitarea ariilor de piață și a zonelor caracteristice de pe teritoriul județului Gorj, privind situația proprietății imobiliare la data analizei – luna noiembrie 2011 – a fost identificată influența următorilor factori asupra valorii: factori sociali, factori economici, factori administrativi, factori de mediu, criteriile 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 infrațional;
- 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;
- repartitia veniturilor pe gospodărie;
- 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 aceleași 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

- Aflăte 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 Hirișești) ;
 - **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 45°** 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 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 9-10°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 , 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. – Carbonești – 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 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 noiembrie 2011 - 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, Bicaz (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 si Preajba**
- **la sud – Romanești**
- **la est - Drăgoieni**
- **la vest – Ursați , Polata , Bârsesti .**

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 în 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 , Roșița , Lupoia , 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, Bumbesti-Jiu, Tismana, precum și restul localităților din județ, inclusiv localitățile aparținătoare orașelor - Ploștina , Dealul Pomilor , Insurăței , Leurda , Roșița , Lupoia , 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, Rânca	
C.	Turceni, Bumbești-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 si 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 si imbunatatiri normale . Piata imobiliara din Gorj arata ca marea majoritate a apartamentelor au fost reabilitate si se prezinta intr – o stare fizica buna.

Având în vedere evolutia pietei imobiliare in anul 2011 si tendintele acesteia pe termen scurt si mediu , **tabloul centralizator al valorilor orientative de circulație pentru imobile** – terenuri și construcții – de pe teritoriul judetului Gorj , la data de 21 noiembrie 2011 , cu **valabilitate pe parcursul anului 2012** , se prezinta astfel :

Nr. crt.	Codul zonei sau al ariei de piață	Valori valabile pentru anul 2012					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 2012					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 2012					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 2012					Obs.
V. LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, FĂRĂ TEREN – LEI RON / MP. (ARIE DESFASURATA IN MEDIUL URBAN SI ARIE CONSTRUITA LA SOL IN MEDIUL RURAL) NOTĂ: Pentru anexele gospodărești se calculează 10% din valoarea unitară corespunzătoare locuinței (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 piață	Valori valabile pentru anul 2012					Obs.
VI. SPAȚII 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 piață	Valori valabile pentru anul 2012					Obs.
VII. SPAȚII 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 facila 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 prudenta si realism , in permanent raport cu manifestarile pietei imobiliare .

21 Noiembrie 2011 .

Expert evaluator judiciar ,
Ing. ec. DUMITRU ALBULESCU