Proprietatea evaluata se afla in zona periferica a municipiului Tg.Jiu, pe str. Calea Bucuresti, nr.66, jud.Gorj.
Tipul zonei este preponderent rezidential, case unifamiliale.
Zona este dezvoltata majoritatea construcțiilor având destinație indistriala comercială și rezidențială.
Zona este dezvoltata și dispune de urmatoarele mijloace de transport in comun: autobuz cu stație la distanta medie.

- Utilitati edilitare disponibile pe amplasament

Reţea urbană de energie electrică: da.
Reţea urbană de apă: da, cu alimentare din reteaua publica.
Reţea urbană de termoficare: nu
Reţea urbană de gaze: existenta.
Reţea urbană de canalizare: da.
Reţea urbană de telefonie, cablu tv şi internet: da.

- Vecinatatea imediata

Vecinatatile imediate sunt proprietăţi rezidentiale, in zone existând puține terenuri libere pretabile unor viitoare dezvoltări.

3.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

- Identificarea

Proprietatea: Atelier si birouri cu teren intravilan cu suprafata de 202 mp concesionat de la Primaria Tg.Jiu, pe care se afla constructia C1, P+1E ;
Proprietari: SC Pro Auto SRL;
Adresa: Tg.Jiu, str.Calea Bucuresti, nr.66, jud. Gorj;
Carte Funciara: 44314- C1 – UAT Tg.Jiu;
Situatia ocupanților: ocupat de proprietar;
Contracte de concesiune/închiriere:terenul este concesionat de la Primaria Tg.Jiu;
Destinatie:atelier auto, birouri ;

Proprietatea: Service auto cu teren intravilan cu suprafata de 1747 mp, concesionat de la Primaria Tg.Jiu, pe care se afla constructia C2, P ;
Proprietari: SC Pro Auto SRL;
Adresa:Tg.Jiu, str.Calea Bucuresti, nr.66, jud. Gorj;
Carte Funciara:44315-C2 – UAT Tg.Jiu;
Situatia ocupanților: ocupat de proprietar;
Contracte de concesiune/închiriere: terenul este concesionat de la Primaria Tg.Jiu;
Destinatie:service auto;

Inspectie

Proprietatea a fost inspectată in data de 6.09.2025 de evaluator autorizat ANEVAR – Stoica Ion în prezența reprezentantului proprietarului. Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentanților clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea, aceasta trebuie revizuită.

Inspecția nu a avut ca și scop expertizarea, măsurarea proprietății, sau alte operațiuni ce exced profesiei de evaluator, parte dintre ele expuse la ipoteze generale.

3.3 DESCRIEREA TERENULUI

Terenul proprietatea Primariei Tg.Jiu, concesionat catre SC Pro Auto SRL, este compus din 2 parcele adiacente dupa cum urmeaza:

1. CF 44314 - UAT Tg.Jiu, str.Calea Bucuresti, nr.66 - teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata de 202 mp, pe care se afla constructia C1, regim de inaltime P+1E.

2. CF 44315 - UAT Tg.Jiu, str.Calea Bucuresti, nr.66 - teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu suprafata de 1.747 mp, pe care se afla constructia C2, cu regim de inaltime P.

3.4 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR

C1 Atelier cu birouri P+1E, cu suprafata construita de 186 mp si suprafata construita desfasurata de 372 mp.

Caracteristicile constructive pentru C1 Atelier cu birouri, CF 44314:

- Fundatii : fundații continue din beton;
- Structura : zidarie de caramida arsa si metalica;
- Plansee : beton armat;
- Închideri : zidărie cărămidă;
- Compartimentari int. : zidărie;
- Acoperiș : terasa;
- Pardoseli : gresie și faianță în grupurile sanitare;
- Tamplarie exterioară : din PVC cu geam termopan:
- Tamplarie interioară : din MDF:
- Zugraveli : lavabile;
- Instalatii sanitare : la grupul sanitar - apa, canalizare;
- Instalatii electrice : alimentare la surse de curent, prize, iluminat;
- Incalzire : centrala termica pe gaz;
- Altele : fără;
- Utilizare : atelier la parter si spatiu birouri la etaj;
- Grad de finalizare : 100%;
- Suprafete : Suprafata construita 186 m^2
- Suprafete : Suprafata construita desfasurata 372 mp
- Necesar de investit : nu este cazul;

C2 Service auto P, cu suprafata construita de 930 mp .

Caracteristicile constructive pentru C2 Hala service auto, CF 44315 sunt:

- Fundatii : fundații continue din beton;
- Structura : metalica;
- Plansee : -;
- Închideri : panouri izopan;
- Compartimentari int. : -;
- Acoperiș : izopan;

- Pardoseli : beton;
- Tamplarie exterioară : din PVC cu geam termopan:
- Tamplarie interioară : din PVC:
- Zugraveli : -;
- Instalatii sanitare : la grupul sanitar - apa, canalizare;
- Instalatii electrice : alimentare la surse de curent, prize, iluminat;
- Incalzire : -;
- Altele : fără;
- Utilizare : depozit;
- Grad de finalizare : 100%;
- Suprafete : Suprafata construita 930 m^2
- Necesar de investit : nu este cazul;

3.5 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

Nu se cunoaste.

3.6 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Nu a fost prezentat un certificat de atestare fiscală. In lipsa acestuia, presupunem ca nu sunt restanțe în ceea ce privește impozitele locale, care ar putea afecta valoarea de piață a proprietății.
Valorile de impozitare sunt cele specifice stabilite prin legislația in vigoare - conform Codul Fiscal și HCL a mun. Tg.Jiu.

4. ANALIZA PIEȚEI

4.1 DATE GENERALE

Analiza pietei constituie procesul de identificare si studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu. Se realizeaza pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliara (analiza cererii) si pentru a determina conformarea pietei pentru proprietatea analizata (analiza oferiei) si pentru a studia modul in care interactiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).
Situatia si perspectivele economice analizate sunt urmatoarele:

- Populația din ariile de piață comercială
- Venituri pe cap de locuitor și pe familie (medie)
- Procentajul de venit pe familie cheltuit pentru cumpărături și procentajul de venit disponibil (putere de cumpărare) cheltuit pe diferite categorii de produse sau servicii
- Volumul minim de vânzări
- Gradul de ocupare a spațiilor comerciale pe piață
- Procentajul de cumpărături făcute de persoane din afara ariei de piață
- Planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică
- Accesibilitatea proprietăților comerciale (facilitățile de transport și sistem stradal) și costul transportului
- Factorii ce afectează atractivitate centrului de comerciale (imaginea, calitatea bunurilor și reputația operatorului)