

# STUDIU DE PIAȚĂ

## FOND IMOBILIAR

### JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD



**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI BISTRIȚA-NĂSĂUD**

**Valabilitate: 2023**

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud din anul 2022 și este destinat utilizării în anul 2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud.

**STUDIUL DE PIAȚĂ**  
(sinteza)

<b>1. Beneficiar</b>	<b>CAMERA NOTARILOR PUBLICI BISTRIȚA-NĂSĂUD</b>
<b>2. Executant</b>	<b>NAPOCA BUSINESS SRL</b>
<b>3. Obiectul studiului de piață</b>	<b>Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Bistrița-Năsăud</b>
<b>4. Scopul studiului de piață</b>	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime de pe piața imobiliară a județului Bistrița-Năsăud din anul 2022 și <b>este destinat utilizării în anul 2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bistrița-Năsăud.</b>
<b>5. Baza de elaborarea a studiului de piață</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant;</li> <li>◆ Recomandări ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal.</li> </ul>
<b>6. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ potrivit art.111 alin. (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind <b>valorile minime</b> consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”;</li> <li>◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) <b>valorile / prețurile minime</b> (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate în anul 2022 și selectate din sursele de informații disponibile;</li> <li>◆ conform recomandărilor ANEVAR, valoarea minimă (menționată mai sus) reprezintă un ”tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal”;</li> <li>◆ <b>pieța imobiliară</b> reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;</li> <li>◆ <b>studiul de piață a fost întocmit prin</b> (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare</b> consemnate în anul 2022 (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);</li> </ul> </li> </ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte (neajustate) de piață</b> (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile în anul 2022.</li></ul>
<b>7. Perioada de colectare date</b>	noiembrie 2022 – februarie 2023
<b>8. Perioada de valabilitate a studiului de piață</b>	Valabil pentru anul 2023, după aprobarea de către Beneficiar.
<b>9. Declarația de conformitate</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ studiul de piață a fost elaborat în conformitate cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal, precum și cu cerințele Beneficiarului.</li><li>◆ evaluatorul a respectat Codul Etic al profesiei de evaluator.</li></ul>
<b>10. Rezultatele studiului de piață</b>	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Bistrița-Năsăud, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

**Ing. Alexandru Gliga**  
Expert-evaluator  
Membru Acreditat EPI ANEVAR  
Nr. legitimație 12920



**STUDIU DE PIAȚĂ**  
**FOND IMOBILIAR JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD**

**1. TERMENII DE REFERINȚĂ**

<b>Client/Beneficiar</b>	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ (CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ)
<b>Executant</b>	NAPOCA BUSINESS SRL / evaluator Gliga Alexandru (12920)
<b>Obiectul studiului de piață</b>	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ
<b>Scopul studiului de piață</b>	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri (minime) de pe piața imobiliară a județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ din anul 2022 și este destinat utilizării în anul 2023 de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județelor CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ.
<b>Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață, natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ prezentul studiu de piață ia în considerare Recomandările ANEVAR privind elaborarea studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal;</li><li>◆ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;</li><li>◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) prețurile minime consemnate (în anul 2022) și ofertele (neajustate, valabile/existente în anul 2022) de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;</li><li>◆ piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;</li><li>◆ studiul de piață este întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none"><li>○ culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2022 (se vor elimina/exclude din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul și/sau conceptul de</li></ul></li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<p>pieță imobiliară specifică);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o culegerea și sintetizarea ofertelor (neajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile/existente în anul 2022.</li></ul>
<b>Perioada realizării</b>	noiembrie 2022 – februarie 2023
<b>Moneda de referință</b>	rezultatele sunt exprimate în LEI
<b>Data de referință a valorilor selectate</b>	Decembrie 2022, cu valabilitate pentru anul 2023, conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.
<b>Structurarea zonelor imobiliare și a tipurilor de proprietate imobiliară</b>	<p>Studiul de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone imobiliare delimitate), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ terenuri extravilan (agricol sau neagricol);</li><li>◆ păduri, livezi, vii (în exploatare);</li><li>◆ terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);</li><li>◆ case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);</li><li>◆ case de vacanță și cabane (cu teren aferent);</li><li>◆ apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);</li><li>◆ spații comerciale;</li><li>◆ spații pentru birouri și/sau administrative;</li><li>◆ spații cu destinație industrială și/sau logistică;</li><li>◆ anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcări, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.).</li></ul> <p>Zonele imobiliare delimitate sunt convenite cu reprezentanții Destinatului (acestea nu reprezintă zonarea pentru impozitarea proprietății imobiliare).</p> <p>Forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta să fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat.</p>
<b>Sursa informațiilor pe care se bazează studiul de piață</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite în urma solicitării Executantului, via email;</li><li>◆ date de la autorități locale (primării, consilii locale etc.), primite în urma solicitării Executantului, via email;</li><li>◆ date de la OCPI / BCPI, primite în urma solicitării Executantului, via email;</li><li>◆ date din baza de date a Executantului;</li><li>◆ date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;</li><li>◆ date din mass-media locale și naționale;</li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);</li><li>◆ date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);</li><li>◆ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.</li></ul>
<b>Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);</li><li>◆ valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) decât cele menționate în studiul de piață;</li><li>◆ datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;</li><li>◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;</li><li>◆ informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului, reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;</li><li>◆ proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;</li><li>◆ se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;</li><li>◆ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative în anul de valabilitate al studiului de piață, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;</li><li>◆ pentru proprietățile pentru care nu au fost identificate date elocvente</li></ul>

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

	<p>privind valorile minime consemnate în anul 2022, nu se va selecta nicio valoare, conform recomandărilor ANEVAR în vigoare;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite de cele menționate în studiul de piață, se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.</li></ul>
<b>Restricții de utilizare, difuzare și publicare a studiului de piață</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ Destinatarul studiului de piață decide, în condițiile legii, dacă studiul de piață (parte din acesta sau orice referire la acesta) poate fi publicat și/sau transmis unor terți;</li><li>◆ valorile sunt exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;</li><li>◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;</li><li>◆ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea / acuratețea surselor de informare și de condițiile pieței imobiliare la nivelul anului 2022;</li><li>◆ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice.</li></ul>

- ◆ Alte precizări și elemente de corelare / conformare cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal:
  - valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) și/sau relativ la alte procese de evaluare (așa cum acestea sunt definite în SEV / ANEVAR);
  - studiul de piață nu conține valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți, punctual/specific, conform SEV / ANEVAR;
  - valorile selectate în cadrul studiului de piață sunt preluate ca atare din sursele la dispoziție, nefiind rezultatul unor asimilări și/sau ajustări valorice;
  - studiul de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011 și SEV / ANEVAR;
  - cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică);
  - tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în SEV / ANEVAR, în vigoare;
  - studiul de piață s-a realizat la nivel general al piețelor / zonelor imobiliare specifice (convenite cu reprezentanții Destinatarului) și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată;

## **NAPOCA BUSINESS SRL**

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

---

- studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său - utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.



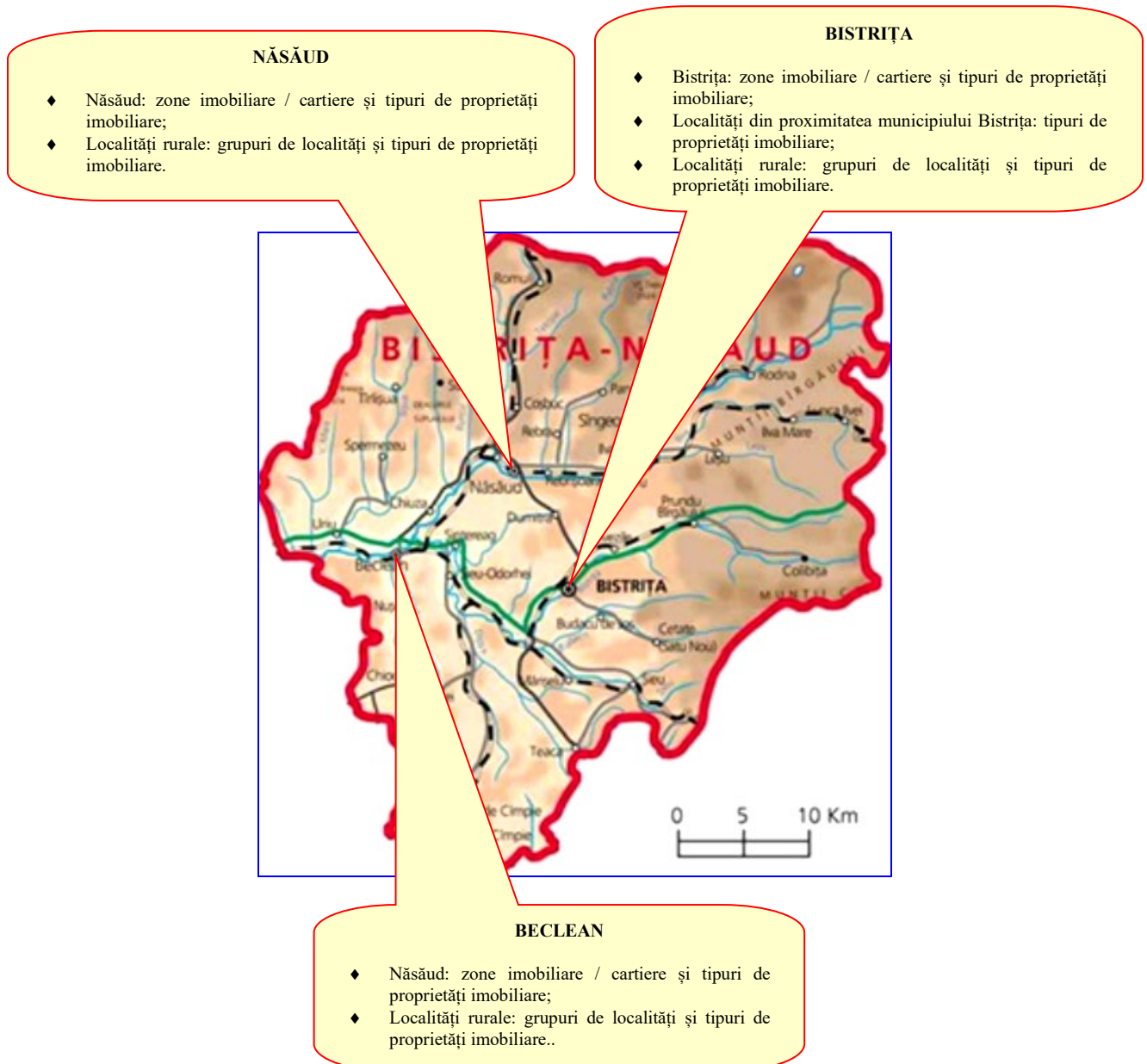
# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

## 2. ZONAREA PIETEI IMOBILIARE / LOCALITĂȚILOR

- ◆ Piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului;
- ◆ În urma studiului pieței imobiliare la nivelul județului Bistrița-Năsăud, s-a convenit / operat cu reprezentanții Beneficiarului, o zonare a pieței imobiliare la nivel general și la nivel de localitate, acolo unde a fost considerat necesar și adecvat – zonare în orașe și pe grupuri de localități rurale și tipuri de proprietăți imobiliare (structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
- ◆ Zonarea pieței imobiliare s-a operat în funcție de comportamentul mediu-general, tipurile de proprietăți imobiliare și nivelul valoric / de prețuri al sub-piețelor imobiliare identificate;
- ◆ Sinteza zone imobiliare (grupate pe zonele aferente circumscripțiilor Judecătoriilor din județul Bistrița-Năsăud):



### 3. PREZENTAREA ȘI ANALIZA DATELOR

- ◆ Prezentarea datelor: prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone):
  - apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);
  - terenuri intravilan;
  - case, case de vacanță și cabane (cu teren și cu anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);
  - spații comerciale, spații pentru birouri și/sau administrative;
  - spații cu destinație industrială și/sau logistică;
  - anexe la diferite spații (șoproane, copertine, garaje, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri, platforme, piscine, bazine, rezervoare, acoperișuri, terase, parcări, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.)
  - terenuri extravilan și păduri.
  - nota: proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se face printr-un proces de evaluare a proprietății imobiliare și/sau printr-un proces de evaluare a afacerii; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; terenuri mlăștinoase, luciu de apă, ferme piscicole etc.).
- ◆ Surse de informare:
  - date de la autorități locale (primării, consilii locale etc.);
  - date de la birouri notariale;
  - date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
  - date de pe site-urile de imobiliare și din mass-media locale și naționale;
  - date din baza de date a Executantului;
  - date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari, executori judecătorești, lichidatori etc.);
  - date identificate în cadrul cercetării de piață;
  - date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, reviste și alte publicații ale asociațiilor de experți care au legătură cu piața imobiliară etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor și date de la experți care activează pe piața imobiliară specifică.
- ◆ Analiza și selectarea valorilor:
  - în urma colectării, sintetizării și analizării datelor obținute (care nu sunt considerate exhaustive) din sursele de informare menționate mai sus, s-au selectat valorile / prețurile minime consemnate / identificate pe piața imobiliară specifică (pe zonele imobiliare și tipurile de proprietăți imobiliare delimitate în cadrul studiului de piață) din anul 2022 (structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);
  - în procesul de selectare a valorilor minime s-a ținut cont și de următoarele:
    - toate datele obținute au fost tratate cu prudență, fiind eliminate cele care nu erau în concordanță cu premisele studiului de piață;

## NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

---

- datele obținute (inclusiv cele din ofertele de pe piața imobiliară), focalizat pe nivelul valoric minim, au fost preluate ca atare, fără a fi ajustate;
  - unele date obținute au fost utilizate coroborat, ca bază pentru selectarea valorilor (minime/minimale) elementelor componente ale proprietăților imobiliare (teren și diferite tipuri de construcții);
  - zonele imobiliare delimitate, convenite cu reprezentanții Destinatarului, au fost diferențiate în funcție de unele tipuri de proprietăți imobiliare.
- există posibilitatea ca pe piața imobiliară specifică din anul 2022 (din motive care țin de ne-transparența pieței imobiliare și a entităților care dețin legal date aferente tranzacțiilor imobiliare) să existe consemnate și alte date decât cele colectate, sintetizate și analizate în cadrul prezentului studiu, care pot oferi o indicație diferită a unor valori minime față de cele selectate în cadrul prezentului studiu – în asemenea situații / cazuri / spețe se pot efectua evaluări punctuale, specifice (la data efectuării tranzacției / transferului dreptului de proprietate).

## 4. REZULTATELE STUDIULUI DE PIAȚĂ ȘI CONCLUZII

Rezultatele studiului de piață se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru Beneficiar, acestea fiind prezentate în tabelele anexe, pe localități și/sau zone imobiliare și/sau tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori (exprimate în LEI – conform solicitării Beneficiarului) situate la pragul minim / minimal consemnat al intervalului de tranzacționare/ofertare și care cuprind/acoperă/înglobează majoritatea datelor de piață colectate (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate / induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în conceptul de piață imobiliară specifică și termenii de referință ai studiului de piață).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- ◆ valorile sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului studiu de piață;
- ◆ valorile nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- ◆ selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare și de condițiile / nivelul valoric (minim) al pieței imobiliare din anul 2022;
- ◆ valorile selectate se referă / tratează regula, comportamentul normal și legal al participanților de pe piața imobiliară specifică în speță și nu poate cuprinde/trata excepțiile care apar în evoluția pieței imobiliare (cazurile particulare, speciale și/sau atipice)
- ◆ cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică) și nici ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții);
- ◆ rezultatele și concluziile din prezentul studiu de piață – în fapt o culegere de date de piață cu selectarea valorilor minime/minimale – nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță (în plan local sau general);

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în studiu de piață se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori înscrise în studiul de piață (exemplu: zone imobiliare noi, străzi nou înființate etc.) sau se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.

De asemenea, ca excepție, pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite față de cele menționate în studiul de piață (situație indusă de elemente particulare care nu se încadrează în conceptul de piață imobiliară specifică și termenii de referință ai studiului de piață), se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.

Studiului de piață (multiplicat în numărul de exemplare solicitat de Beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva Executantului) cuprinde:

- ◆ **Anexa nr.1: Centralizator fond imobiliar din județul Bistrița-Năsăud;**
  - ◆ **Anexa nr.2: Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal.**
-

## **5. ELEMENTE DE NOUȚATE STUDIU DE PIAȚĂ 2023 / PERSPECTIVE**

- ◆ contextul de reglementare privind elaborarea studiului de piață s-a modificat în sensul că evaluatorii care întocmesc studiul de piață trebuie să ia în considerare / să respecte Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal (prin acestea se recomandă ca datele de piață să fie selectate și prezentate în studiu ca atare, fără ajustări și/sau fără aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare, studiul de piață fiind considerat un element care nu se înscrie în cadrul stabilit de Standardele de Evaluare a Bunurilor / ANEVAR);
- ◆ zonele imobiliare delimitate au fost convenite cu reprezentanții Destinatarii (acestea nu reprezintă zona pentru impozitarea proprietății imobiliare); forma și gradul de detaliere al studiului de piață a fost convenit cu reprezentanții Beneficiarului, astfel încât acesta să fie un instrument facil de utilizat în scopul pentru care a fost comandat și realizat;
- ◆ din considerentele prezentate de mai sus, din Studiul de piață pentru anul 2023 au fost eliminate toate elementele aferente unor proceduri de reducere valorică (cum ar fi cele specifice vechimii construcțiilor; cele specifice situării la subsol, demisol, mansardă etc. a unor unități imobiliare; cele specifice stadiilor "recepție parțială", "la gri" sau "la roșu" etc.) – valorile selectate au vizat oricum nivelul minim înregistrat pe piața imobiliară specifică în anul 2022;
- ◆ pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite de cele menționate în studiul de piață sau în studiul de piață nu sunt menționate valori pentru tipul de proprietate imobiliară care face obiectul transferului dreptului de proprietate, se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în speță.
- ◆ cu toată opacitatea și netransparența (din trecut și actuală) a pieței imobiliare, "actorii" implicați pe piața imobiliară (Ministerul de Finanțe, Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, Unitățile Administrativ Teritoriale, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și alte instituții și asociații profesionale și patronale) au început să conștientizeze necesitatea unor reglementări suplimentare, care să servească și să protejeze interesul public general și să susțină mediul economic specific al pieței imobiliare;
- ◆ există actualmente preocupări și inițiative de reglementare privind transparentizarea activității pieței imobiliare, precum și privind impozitarea / taxarea la nivel adecvat, "fair & ad valorem", a proprietății imobiliare și a transferul dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare (rezultatul ar putea fi eliminarea sistemului de impozitare / taxare a transferul dreptului de proprietate bazat pe studii de piață și înlocuirea acestuia cu un alt sistem, mai adecvat, elaborat prin coroborarea inițiativelor specifice ale "actorilor" implicați pe piața imobiliară.

## **GHID – RECOMANDĂRI PRIVIND UTILIZAREA TABELELOR VALORICE**

### **1. Generalități**

- ◆ în tabele sunt indicate valori în LEI, aferente suprafeței unitare (metru pătrat – mp) exprimate specific pe tipuri de proprietate imobiliară;
- ◆ suprafețe (în sensul prezentului studiu de piață):
  - suprafața terenului (St);
  - suprafața construită (Sc): amprenta pe sol a construcției (la cota „0” a construcției);
  - suprafața construită desfășurată (Scd): suma pe niveluri a suprafețelor exterioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - suprafața utilă (Su): suma pe niveluri a suprafețelor interioare pereților construcțiilor/clădirilor;
  - coeficient de transformare:  $Scd = Su \times 1,4$ ;  $Su = Scd / 1,4$  (se utilizează în cazul în care în documente aferente dreptului de proprietate nu sunt indicate ambele suprafețe – Scd și Su);
- ◆ unitatea de suprafață se referă, după caz, la:
  - metru pătrat – în cazul terenurilor;
  - metru pătrat de suprafață utilă (Su) – în cazul apartamentelor;
  - metru pătrat de suprafață construită desfășurată (Scd) – în cazul construcțiilor, altele decât apartamente;
- ◆ locația (în sensul prezentului studiu de piață): indică localizarea proprietății imobiliare, în funcție de zone specifice (identificate/constatate de Executant, pe baza datelor furnizate de către Beneficiar) de piață imobiliară, cartiere, străzi etc. (zonele de dezvoltare imobiliară nu sunt similare zonelor de impozitare, stabilite de autoritățile locale).

### **2. Tipuri generale de proprietate imobiliară**

- ◆ Apartamente:
  - valorile unitare (LEI/mp) sunt prezentate funcție de suprafața utilă (Su);
  - valorile se referă la apartamente „locuibile”: finalizate și cu utilități funcționale;
- ◆ Teren intravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri pe care există și/sau pe care pot fi edificate, sau nu, construcții (clădiri);
  - tipul terenului – intravilan (inclusiv ”curți-contrații extravilan”, cum sunt menționate în unele documente) – este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- ◆ Construcții
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mpScd) în funcție de tipul construcției și soluția constructivă, astfel:
    - case (inclusiv semiduplexuri, anexe utilizate rezidențial, cabane și case de vacanță);
    - spații comerciale, spații de birouri/administrative/servicii (inclusiv cabinete medicale, cabinete servicii profesii liberale etc.);
    - spații industriale/agro-industriale/logistice;
    - garaje individuale sau comune, situate la subsol, demisol sau suprateerane;

# NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

*Servicii profesionale de evaluare și studii de piață*

---

- anexe: șoproane, copertine, anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.), bucătării de vară, poduri / acoperișuri / terase de clădire, piscine, bazine, rezervoare, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc..
- tipul construcției și Scd (sau Su) sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară, certificatul de urbanism și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.);
- valorile se referă la construcții „locuibile” / „exploatabile”: finalizate, cu utilități funcționale și utilizabile pentru scopul pentru care au fost edificate;
- ◆ Teren extravilan (în sensul prezentului studiu de piață):
  - sunt prezentate valori unitare (LEI/mp) pentru terenuri extravilane, astfel:
    - teren extravilan ”arabil, pășune, fâneață, livadă, vie”;
    - teren extravilan „pădure”.
  - tipul/categoria terenului extravilan este atestat/indicat, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, extrasul de carte funciară și alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
- ◆ **Note:**
  - valorile selectate (pentru apartamente și alte tipuri de construcții) includ și valoarea cotelor părți indivize comune, dar nu includ valoarea cotei părți de teren în proprietate;
  - în cazul în care suprafața construcției nu este menționată / identificată în documente oficiale, se recomandă întocmirea documentației cadastrale specifice, pentru evidențierea suprafețelor aferente proprietății imobiliare.

### 3. Modul de utilizare a tabelor valorice

- ◆ pentru identificarea în tabele a valorii aferente unei proprietăți imobiliare se parcurg următorii pași:
  - se stabilește tipul de proprietate imobiliară (apartament, teren+construcție, teren intravilan, teren extravilan etc.);
  - se identifică zona de dispunere: localitatea, zona și locația (inclusiv după PAD – Plan de Amplasament și Delimitare, indexul orientativ de străzi și numărul administrativ – unde este cazul);
  - se identifică, după caz, alte componente necesare căutării în tabele: suprafețe, elemente componente (teren și construcție), anexe etc.;
  - se alege din tabel valoarea unitară corespunzătoare și apoi se calculează valoarea aferentă proprietății în speță.
- ◆ calculul valorii aferente proprietății imobiliare în speță se face după algoritmul:

$$\text{valoarea proprietății (V)} = \text{valoarea terenului (Vt)} + \text{valoarea construcției (Vc)}$$

#### Obs.:

- se ia în considerare valoarea terenului pentru întreaga suprafață aferentă proprietății imobiliare în speță (din suprafața de teren NU se scad suprafețele ocupate de construcții!);
  - calculul valoric se operează separat pentru fiecare corp de proprietate (conform extras de CF și fișa corpului de proprietate).
-



**CONTACT**

Cluj-Napoca, str. Piața Timotei Cipariu, nr. 15, bl. III A, mezanin / 63  
tel. mobil: +40.720.043.141; +40.799.800.041; +40.799.800.042  
napoca.b@gmail.com  
www.napocabusiness.ro

**Pentru orice întrebări suplimentare și nelămuriri privind studiul de piață vă stăm la dispoziție.**

**Vă mulțumim!**



ANEXA NR.1																
FONDUL IMOBILIAR JUD. BISTRITA-NĂSĂUD																
Valabil 2023																
NR. CRT.	CIRCUMSCRIPTIE JUDECĂTORIE	LOCAȚIA (ZONA IMOBILIARĂ)	Ap. Su (mp) < 40	Ap. Su (mp) 40 - 70	Ap. Su (mp) > 70	Teren intravilan			VALORI					Teren extravilan		
						Suprafața până la 1.000 mp	Suprafața cuprinsă între 1.001-2.500 mp	Suprafața peste 2.500 mp	Casă (lemn, chirpici, văioagă)	Casă (piatră, cărămidă, bca, beton)	Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)	Garaj / loc parcare (indiferent de structură)	Anexe (indiferent de structură)	Arabil, pășune, fâneață, livadă, vie	Pădure
<b>ORAȘE / LOCALITĂȚI</b>																
1	BISTRITA	BISTRITA - ZONA 1 - Centrală	4.900	4.300	4.100	690	660	490		1.700	3.600					
		BISTRITA - ZONA 2 - Semicentrală și Mediană	4.000	3.600	3.600		470				3.400					
		BISTRITA - ZONA 3 - Periferică	3.600	3.900			290	250			1.500	3.000				
		Loc. aparținând municipiului Bistrița: Unirea și Vișoara			2.900	150	200	110	530	1.400	2.100	1.300	900	360	2,0	2,1
		Loc. aparținând municipiului Bistrița: Ghinda, Sărata, Sigmir și Slătinița				130	120	120		1.100	2.000					
2	BECLEAN	BECLEAN și loc. aparținătoare	3.100		2.100			30								
3	NĂSĂUD	NĂSĂUD și loc. aparținătoare		2.200	2.100	170	90	20			2.000				1,2	
<b>SATE / COMUNE</b>																
4	BISTRITA	comune: BISTRITA BÎRGĂULUI, BUDACU DE JOS, BUDEȘTI, CETATE, DUMITRIȚA, GALAȚII BISTRITEI, JOSENI BÎRGĂULUI, LIVEZILE, MĂRIȘELU, MICEȘTII DE CÂMPIE, MILAȘ, MONOR, PRUNDU BÂRGĂULUI, SILIVAȘU DE CÂMPIE, SÎNMIHAIU DE CÂMPIE, ȘIEU, ȘIEU-MĂGHERUȘ, ȘIEUȚ, TEACA, TIHA BÂRGĂULUI, URMENIȘ			2.160	30	20	10	320	990						1,5
		satele aparținând comunelor: BISTRITA BÎRGĂULUI, BUDACU DE JOS, BUDEȘTI, CETATE, DUMITRIȚA, GALAȚII BISTRITEI, JOSENI BÎRGĂULUI, LIVEZILE, MĂRIȘELU, MICEȘTII DE CÂMPIE, MILAȘ, MONOR, PRUNDU BÂRGĂULUI, SILIVAȘU DE CÂMPIE, SÎNMIHAIU DE CÂMPIE, ȘIEU, ȘIEU-MĂGHERUȘ, ȘIEUȚ, TEACA, TIHA BÂRGĂULUI, URMENIȘ														
5	BECLEAN	comune: BRANIȘTEA, CĂIANU MIC, CHIOCHIȘ, CHIUZA, CICEU-GIURGEȘTI, CICEU-MIHĂIEȘTI, LECHINȚA, MATEI, NEGRILEȘTI, NUȘENI, PETRU RAREȘ, SPERMEZEU, ȘIEU ODORHEI, ȘINTEREAG, TÎRLISUA, URIU			1.800	30	20	10	400	740	2.000		720	360		1,1
		satele aparținând comunelor: BRANIȘTEA, CĂIANU MIC, CHIOCHIȘ, CHIUZA, CICEU-GIURGEȘTI, CICEU-MIHĂIEȘTI, LECHINȚA, MATEI, NEGRILEȘTI, NUȘENI, PETRU RAREȘ, SPERMEZEU, ȘIEU ODORHEI, ȘINTEREAG, TÎRLISUA, URIU														
6	NĂSĂUD	comune: COȘBUC, DUMITRA, FELDRU, ILVA MARE, ILVA MICĂ, LEȘU, LUNCA ILVEI, MAIERU, MĂGURA ILVEI, NIMIGEA, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, REBRIȘOARA, RODNA, ROMULI, RUNCU SALVIEI, SALVA, ȘANȚ, TELCIU, ZAGRA		710	930		10	10	600	800						1,7
		satele aparținând comunelor: COȘBUC, DUMITRA, FELDRU, ILVA MARE, ILVA MICĂ, LEȘU, LUNCA ILVEI, MAIERU, MĂGURA ILVEI, NIMIGEA, PARVA, REBRA, REBRIȘOARA, RODNA, ROMULI, RUNCU SALVIEI, SALVA, ȘANȚ, TELCIU, ZAGRA														

Notă: valorile marcate reprezintă tranzacții, iar cele nemarcate reprezintă oferte neajustate.

**INDEX STRĂZI BISTRIȚA**

Note:

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice imobiliare (*care nu sunt echivalente cu zonele de impozitare fiscală*) din centralizator se va face orientativ și în funcție de poziționarea acesteia din cadrul indexului de străzi.
2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe străzile nou înființate, cele care se vor înființa sau pentru cele care nu sunt cuprinse în index, încadrarea în zone valorice se va face aferent zonei cele mai apropiate.

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
1	str.	1 Decembrie	1
2	str.	1 Mai	2
3	str.	Abatorului	2
4	str.	Adrian Pintea	2
5	str.	Aerodromului	Unirea
6	str.	Agricultorilor	Sărata
7	str.	Agrișului	Unirea
8	str.	Agronomului	Unirea
9	str.	Alba Iulia	2
10	str.	Albert Berger	1
11	alee	Alexandru Misiuga	1
12	str.	Alexandru Mureșanu	2
13	str.	Alexandru Odobescu	1
14	str.	Alexandru Roșu	1
15	str.	Alexandru Vaida Voievod	2
16	str.	Alexandru Vlahuță	1
17	str.	Alfred Dahinten	Unirea
18	str.	Aluniș	Sigmir
19	str.	Alunului	Ghinda
20	str.	Amurgului	3
21	str.	Ana Aslan	2
22	str.	Andrei Mureșanu	2
23	str.	Anemonei	3
24	str.	Apicultorilor	2
25	str.	Apusului	3
26	str.	Arcașului	2
27	str.	Arenei	Unirea
28	str.	Arinilor	Unirea
29	str.	Armoniei	2
30	str.	Arțarilor	2
31	str.	Asfințitului	Unirea
32	str.	Astrelor	3
33	str.	Aurel Borgovan	2
34	str.	Aurel Vlaicu	Unirea
35	str.	Aviației	Unirea
36	str.	Aviator Mihai Berbecariu	2
37	str.	Avram Iancu	1
38	str.	Axente Sever	2
39	str.	Azurului	Unirea
40	str.	Baba Novac	1
41	str.	Baholț	Vișoara
42	str.	Barbu Lăutaru	1
43	str.	Barbu Ștefănescu Delavrancea	1
44	str.	Bârgăului	2
45	str.	Basmului	1
46	str.	Bastionului	2
47	str.	Bela Bartok	2
48	str.	Bisericii	Unirea
49	str.	Bistricioarei	1
50	str.	Bistriței	Unirea
51	dr.	Bobeica	3
52	str.	Bogdan Vodă	3
53	str.	Brădetului	Vișoara
54	str.	Bradului	2
55	alee	Brândușei	2
56	intr.	Buduș	3
57	alee	Bujorului	3
58	str.	Burgului	2
59	str.	Busuiocului	3
60	str.	Cailei	Sigmir
61	intr.	Caisului	3
62	str.	Calea Clujului	2
63	str.	Calea Dejului - intravilan Bistrița	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
64	str.	Calea Dejului - Viișoara	Vișoara
65	str.	Calea Moldovei	2
66	str.	Călimani	2
67	str.	Cameliei	3
68	str.	Câmpului	3
69	str.	Cantonului	2
70	str.	Căprioarei	Unirea
71	str.	Caraiman	2
72	str.	Carpați	2
73	str.	Cărpiniș	Ghinda
74	str.	Cascadei	2
75	intr.	Castanului	2
76	str.	Castelanului	2
77	str.	Cătinei	Unirea
78	p-ța.	Centrală	1
79	str.	Cerbului	2
80	dr.	Cetății	2
81	str.	Cezar Bolliac	2
82	str.	Cicoarei	Vișoara
83	str.	Cimitirului	1
84	str.	Ciprian Porumbescu	1
85	intr.	Cireșului	2
86	alee	Clopoțelilor	2
87	str.	Cloșca	2
88	str.	Coacăzelor	3
89	str.	Cocorului	3
90	str.	Codrișor	2
91	str.	Codrului	3
92	str.	Colibiței	2
93	str.	Colinei	3
94	str.	Compozitorilor	2
95	str.	Conrad Hass	Unirea
96	str.	Constantin Brăiloiu	2
97	str.	Constantin Brâncoveanu	3
98	str.	Constantin Dobrogeanu Gherea	1
99	str.	Constantin Pavel	3
100	str.	Constantin Roman Vivu	1
101	str.	Copală	3
102	str.	Corneliu Botoș	2
103	str.	Cpt. Onigă Pompei	Unirea
104	str.	Crainimățului	2
105	str.	Crângului	3
106	str.	Crinilor	2
107	str.	Crișan	2
108	str.	Crizantemei	3
109	str.	Cuza Vodă	2
110	str.	Dâmbului	3
111	str.	Darius Pop	2
112	str.	Dealul Viilor	Vișoara
113	bd.	Decebal	2
114	str.	Dimitrie Cantemir	2
115	str.	Dinu Lipatti	2
116	str.	Dogarilor	1
117	str.	Dornei	1
118	str.	Dr. Corneliu Mureșanu	2
119	str.	Dr. Ion Rațiu	1
120	str.	Dr. Victor Babeș	2
121	str.	Dr. Victor Moldovan	3
122	str.	Dragoș Vodă	2
123	str.	Dumbravei	2
124	dr.	Dumitrei Nou	3
125	dr.	Dumitrei Vechi	2
126	str.	După Cetate	3
127	dr.	După Hil	3
128	str.	Ecaterina Teodoroiu	1
129	str.	Elena Caragiani	Unirea
130	str.	Emil Gârleanu	2
131	str.	Emil Rebreanu	Unirea
132	str.	Eroilor	2
133	str.	Făget	3
134	alee	Făgetului	3
135	intr.	Fagului	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
136	str.	Falezei	3
137	alee	Fântânele	2
138	str.	Făzânăriei	3
139	str.	Filip Cristian Petru	3
140	str.	Florilor	2
141	str.	Forestierului	Sigmir
142	alee	Fotbaliștilor	3
143	alee	Fragilor	3
144	str.	Franz Schreiber	3
145	str.	Frasinului	Unirea
146	str.	Freziei	3
147	str.	Galaxiei	Sigmir
148	str.	Gării	1
149	str.	Garoafei	2
150	str.	Gavril Tripon	2
151	str.	George Barițiu	2
152	str.	Gheorghe Bibescu	Unirea
153	str.	George Coșbuc	1
154	str.	George Enescu	2
155	str.	George Matheiu	Unirea
156	str.	Gheorghe Bozga	2
157	str.	Gheorghe Dima	2
158	str.	Gheorghe Pop de Băsești	2
159	str.	Gheorghe Sincai	1
160	str.	Gherasim Domide	2
161	str.	Ghinzii (până la intersecția cu str. Paltinului)	3
162	str.	Ghinzii (după intersecția cu str. Paltinului)	Ghinda
163	alee	Ghiocelului	2
164	str.	Gorunului	3
165	str.	Gospodarilor	Unirea
166	str.	Grădinilor	1
167	str.	General Eremia Grigorescu	1
168	bd.	General Grigore Bălan	1
169	str.	General Wilhelm Zehner	Unirea
170	alee	Grănicerilor	2
171	alee	Greuceanu	1
172	str.	Grigore Moisil	2
173	str.	Grigore Pletosu	2
174	str.	Griviței	2
175	str.	Haiducului	Vișoara
176	alee	Heniu	2
177	str.	Henri Coandă	Unirea
178	str.	Holdei	Vișoara
179	str.	Horea	2
180	str.	Horticultorului	3
181	str.	Huniazilor	2
182	str.	Iancu Jianu	3
183	pasaj	I	1
184	alee	Iasomieii	2
185	str.	Iazului	Sigmir
186	alee	Iederei	3
187	pasaj	II	1
188	pasaj	III	1
189	str.	Împăratul Traian	2
190	bd.	Independenței	2
191	str.	Industriei	2
192	alee	Îneu	2
193	str.	Înfrățirii	2
194	str.	Însorită	3
195	str.	Ioan Căianu	2
196	str.	Ioan Sabău	2
197	str.	Ion Luca Caragiale	1
198	str.	Ion Minulescu	1
199	str.	Ion Pop Reteganu	3
200	str.	Ion Pop Reteganu – porțiunea de drum DC 8G	2
201	str.	Ion Slavici	2
202	str.	Ion Vidu	2
203	str.	Ionel Perlea	2
204	str.	Iosif Vulcan	2
205	str.	Irisului	3
206	str.	Iuliu Hossu	2
207	str.	Izvorul Rece	Unirea

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
208	str.	Izvorul Sărat	Vișoara
209	pasaj	IV	1
210	pasaj	IX	1
211	str.	Izvorului	2
212	alee	Jupiter	3
213	str.	La Haldă	Vișoara
214	str.	Labirint	Unirea
215	str.	Lăcrămioarelor	2
216	str.	Lacului	3
217	str.	Lalelelor	2
218	str.	Lavandei	3
219	str.	Lempes	3
220	str.	Libertății	2
221	str.	Liliacului	2
222	str.	Livezi (Livezii)	3
223	str.	Liviu Rebreanu	1
224	str.	Locotenent Călin	2
225	str.	Luca Onul	2
226	alee	Luceafărului	3
227	str.	Lucian Blaga	2
228	str.	Lucian Valea	3
229	str.	Luncii	2
230	str.	Lungă	Vișoara
231	str.	Lupeni	1
232	alee	Măcieșului	3
233	str.	Macului	3
234	str.	Magnoliei	3
235	str.	Mălinului	3
236	str.	Malului	2
237	str.	Mărășești	2
238	str.	Mărăști	2
239	alee	Margaretelor	2
240	str.	Mariana Drăgescu	Unirea
241	str.	Marina Știrbey	Unirea
242	str.	Matei Corvin	3
243	str.	Matei Eminescu	2
244	str.	Memorandumului	2
245	alee	Mercur	3
246	alee	Merilor	1
247	str.	Mesteacănului	2
248	str.	Meșterului	3
249	p-ța.	Mică	1
250	alee	Mierlei	3
251	str.	Mihai Eminescu	1
252	str.	Mihai Viteazul	2
253	str.	Mihai Warga	2
254	alee	Mihail Kogălniceanu	1
255	str.	Mioriței	2
256	str.	Miron Cristea	2
257	str.	Moldovei	2
258	p-ța.	Morii	1
259	str.	Moșilor	2
260	str.	Mareșal Leonida Pop	Unirea
261	intr.	Muncelului	2
262	alee	Murelor	3
263	str.	Mușcatei	3
264	str.	Muzicii	2
265	str.	Narciselor	2
266	str.	Năsăudului	2
267	alee	Neptun	3
268	str.	Nicolae Bălcescu	2
269	str.	Nicolae Bretan	2
270	str.	Nicolae Drăgan	2
271	str.	Nicolae Titulescu	1
272	str.	Nouă	Vișoara
273	alee	Nucului	3
274	str.	Octavian Goga	2
275	str.	Oituzului	2
276	str.	Orhideei	3
277	str.	Orion	3
278	alee	Orizontului	3
279	str.	Ostașului	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
280	str.	Păcii	2
281	alee	Pădurii	3
282	str.	Pajiștei	3
283	str.	Paltinului	Ghinda
284	str.	Panait Cerna	2
285	alee	Pandurilor	1
286	alee	Panseluței	3
287	alee	Pârâiașului	1
288	intr.	Pârcălabului	1
289	str.	Parc Industrial	Vișoara
290	str.	Parcului	1
291	str.	Pasajului	Unirea
292	str.	Pepinierii	Sărata
293	str.	Pescarilor	2
294	str.	Petre Ispirescu	1
295	str.	Petru Maior	2
296	p-ța.	Petru Rareș	2
297	str.	Pietrosul	2
298	intr.	Pinului	2
299	alee	Plăieșului	1
300	str.	Platanilor	Unirea
301	alee	Plopilor	2
302	str.	Podgoriei	3
303	str.	Podirei	3
304	str.	Poienii	2
305	str.	Poligonului	3
306	str.	Pomilor	Unirea
307	str.	Primăverii	3
308	str.	Prisăcii	2
309	alee	Privighetorilor	2
310	str.	Profesor David Gălățean	3
311	str.	Profesor Georg Fischer	3
312	str.	Profesor Horvath Pal	3
313	str.	Profesor Livius Gubesch	3
314	str.	Profesor Mircea Călușeriu	3
315	str.	Profesor Oscar Skrabel	3
316	intr.	Profesor Vasile Haja	3
317	str.	Prundului	2
318	str.	Raal	3
319	str.	Răchitei	Ghinda
320	alee	Răsăritului	3
321	str.	Râului	3
322	str.	Remus Cristian Bucur	2
323	bd.	Republicii	1
324	str.	Rodnei	2
325	str.	Romană	2
326	str.	Română	2
327	str.	Roșioarei	Sigmir
328	alee	Rotundă	2
329	str.	Salcânilor	3
330	alee	Sălciilor	2
331	str.	Samuil Micu	2
332	alee	Saturn	3
333	str.	Scolii	Unirea
334	str.	Scurtă	2
335	str.	Serelor	2
336	str.	Sergiu Celibidache	2
337	str.	Serii	Unirea
338	str.	Șesului	2
339	str.	Sg. Mj. Octavian Popa	2
340	alee	Șieului	2
341	str.	Sigmirului	2
342	str.	Simfoniei	2
343	str.	Simion Bărnuțiu	1
344	str.	Simion Mândrescu	3
345	str.	Simpozionului	2
346	str.	Smaranda Brăescu	Unirea
347	str.	Soarelui	3
348	str.	Socului	3
349	alee	Șoimilor	2
350	str.	Solomon Halită	2
351	str.	Someșului	2

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
352	str.	Sorin Eugen Pașcu	3
353	alee	Spătarului	1
354	str.	Speranței	Vișoara
355	str.	Spicului	Vișoara
356	str.	Spiru Haret	1
357	str.	Stației	2
358	str.	Ștefan Cel Mare	1
359	str.	Ștefan Octavian Iosif	2
360	str.	Steiniger	Vișoara
361	str.	Stejarului	2
362	str.	Știubei	Sărata
363	alee	Străjerului	1
364	str.	Strâmbă	2
365	str.	Subcetate	3
366	str.	Strămoșilor	Unirea
367	str.	Strugurașului	Unirea
368	str.	Sub Coastă	Vișoara
369	str.	Sucevei	2
370	str.	Tabără	3
371	str.	Tănase Tudoran	2
372	str.	Târgului	2
373	str.	Târpiului	3
374	str.	Tiberiu Brediceanu	2
375	str.	Țibleșului	1
376	alee	Tihuța	2
377	alee	Tineretului	2
378	str.	Toamnei	2
379	intr.	Toporașului	2
380	str.	Traian Vuia	2
381	alee	Trandafirilor	2
382	alee	Trifoiului	3
383	str.	Tudor Jarda	2
384	str.	Tudor Vladimirescu	1
385	str.	Turnului	2
386	intr.	Turturelelor	2
387	str.	Ulmului	Unirea
388	str.	Umbroasă	3
389	p-ța.	Unirii	1
390	str.	Uranus	3
391	str.	Ursului	2
392	str.	Uverturii	2
393	pasaj	V	1
394	str.	Vadului	1
395	str.	Valea Budacului	3
396	str.	Valea Căstăilor	3
397	str.	Valea Ghinzii (până la intersecția cu str. Făget)	3
398	str.	Valea Ghinzii (după intersecția cu str. Făget)	Unirea
399	str.	Valea Jelnei	3
400	str.	Valea Măgherușului	Sigmir
401	str.	Valea Rusului	2
402	str.	Valea Scurtă	3
403	str.	Valea Sigmirului	3
404	str.	Valea Slătiniței	Unirea
405	str.	Valea Stânelor	3
406	str.	Valea Stegii	Vișoara
407	str.	Valentin Raus	2
408	str.	Valeria Peter Predescu	2
409	str.	Valeriu Braniste	2
410	str.	Vânătorului	3
411	str.	Vasile Alecsandri	1
412	str.	Vasile Conta	1
413	str.	Vasile Goldiș	2
414	str.	Vasile Lucaciu	2
415	str.	Vasile Lupu	1
416	str.	Vasile Nașcu	1
417	str.	Vasile Pârvan	2
418	str.	Vasile Petri	Unirea
419	alee	Venus	3
420	pasaj	VI	1
421	str.	Victor Onișor	2
422	pasaj	VII	1
423	str.	Viile cu Pomi	Unirea

NR.CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ (1-C; 2-S+M; 3-P)
424	pasaj	VIII	1
425	str.	Viilor	3
426	str.	Viitorului	Unirea
427	str.	Vinului	Vișoara
428	intr.	Violetelor	2
429	str.	Viorelelor	3
430	intr.	Vișinului	2
431	str.	Vlad Țepeș	3
432	alee	Voinicului	1
433	pasaj	X	1
434	intr.	Vulturilor	2
435	pasaj	XI	1
436	pasaj	XII	1
437	pasaj	XIII	1
438	alee	Zambilelor	2
439	str.	Zăvoaie	3
440	str.	Zefirului	2
441	str.	Zimbrului	2
442	str.	Zmeurei	Unirea
443	intr.	Zorelelor	2
444	str.	Zorilor	1



## RECOMANDĂRI DE ELABORARE A STUDIILOR DE PIAȚĂ PREVĂZUTE LA ART. 111 DIN CODUL FISCAL

Cuprins	Pag.
A. Introducere	1
B. Definiții	1
C. Considerații generale	2
I. Studiile de piață	2
II. Responsabilități	3
III. Surse de informații	3
D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață	3
E. Dispoziții finale	4

### A. Introducere

- Prezentul document conține recomandări pentru evaluatorii autorizați aplicabile la elaborarea studiilor de piață prevăzute la art. 111 alin. (4) și (5)<sup>1</sup> din Codul Fiscal.
- Studiile de piață pot fi realizate numai de către evaluatori având ca specializare evaluarea proprietății imobiliare (EPI) sau de către un membru corporativ al ANEVAR, caz în care Studiul de piață trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI).

**B. Definiții** – valabile numai pentru întocmirea Studiilor de piață prevăzute la art. 111 din Codul fiscal.

Studii de piață	Documentele prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul fiscal care conțin informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.
Proprietăți comparabile	Bunuri imobile similare, pornind de la criteriile uzuale de comparabilitate aferente tipului și subtipului de proprietate imobiliară (de exemplu – fără a limita la: număr de camere, suprafață, etc.) disponibile în sursele de informații utilizate.

<sup>1</sup> (4) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici cu experți evaluatori autorizați în condițiile legii, impozitul se calculează la nivelul valorii stabilite prin studiul de piață.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experți evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

Tipuri și subtipuri de proprietăți imobiliare	Categoriile (subcategoriile, după caz) de bunuri imobile consemnate în termenii de referință ai studiului de piață pentru care evaluatorul autorizat selectează valorile minime conform prezentelor recomandări. De exemplu: apartamente situate în blocuri de locuințe, locuințe individuale și anexele acestora, proprietăți comerciale, administrative, de birouri și asimilate lor, proprietăți industriale și asimilate lor, proprietăți agricole și asimilate lor, terenuri.
Selectarea valorii	Acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară din informațiile colectate de către aceștia.
Stabilirea valorii	Acțiunea realizată de camerele notarilor publici de încadrare a proprietății care face obiectul tranzacției și extragerea valorii aferente din Studiile de piață.
Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal	Tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal.

### **C. Considerații generale**

#### **I. Studiile de piață**

1. Studiile de piață cuprind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, pe baza selecției valorilor pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară analizat.
2. Studiile de piață conțin informațiile de piață care sunt disponibile (identificate de evaluatorii autorizați) la data elaborării acestora.
3. Studiile de piață nu conțin valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.
4. Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece:
  - a. Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate de către evaluatorul autorizat pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.
  - b. Studiile de piață nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare sau ajustări ale informațiilor de piață colectate și nici indexări ale valorilor din studii anterioare.
  - c. Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:
    - i. Detalii rezultate din analiza documentelor;
    - ii. Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;
    - iii. Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);
    - iv. Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;
    - v. Analiza factorilor de mediu.
5. Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.
6. Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice

proprietate imobiliară din aria studiată.

7. Structura studiilor de piață trebuie să respecte prevederile metodologice din prezentul document, iar conținutul capitolelor va fi adaptat fiecărei piețe studiate.

## **II. Responsabilități**

8. Evaluatorii autorizați își asumă responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață.
9. Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

## **III. Surse de informații**

10. În elaborarea studiilor de piață pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul anterior, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCPI/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte verificate și neajustate. Sursele vor fi precizate în studiile de piață.
11. Informațiile de piață vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă pentru un anumit tip/ subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piață.
12. Pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nicio informație privind valorile minime consemnate în anul precedent, nu se va selecta o valoare minimă. Neselectarea unei valori minime pentru un anumit tip/subtip de proprietate imobiliară trebuie argumentată.

## **D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață**

13. Studiile de piață vor conține următoarele capitole principale:
  - a. Termenii de referință
  - b. Zonarea localității
  - c. Prezentarea datelor
  - d. Analiza datelor
  - e. Selectarea valorilor minime
  - f. Anexe
14. **Termenii de referință** cuprind cel puțin următoarele informații:
  - a. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților.
  - b. Scopul studiului, conform art. 111 din Codul fiscal
  - c. Tipul valorii - Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - este un tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal.
  - d. Data de referință a valorilor selectate
  - e. Moneda de referință
  - f. Data realizării
  - g. Sursele de informații
  - h. Camerele notarilor publici
  - i. Utilizatorii desemnați

j. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

k. Ipoteze limitative

l. Declarația de conformitate a studiului cu prezentele recomandări, care conține și semnătura evaluatorului autorizat sau a evaluatorilor autorizați.

15. Termenii de referință pot fi completați conform cerințelor camerelor notarilor publici, având în vedere și prezentele recomandări.
16. Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său. Utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.
17. **Zonarea localității** se va realiza pe baza informațiilor publice valabile la data elaborării studiului.
18. **Prezentarea datelor** include modalitatea de structurare a proprietăților imobiliare supuse studiului, sursele de informații și informațiile colectate.
19. Structurarea proprietăților se realizează tabelar, conform termenilor de referință ai studiului de piață conveniți cu camerele notarilor publici.
20. Această structurare va ține seama de specificul pieței imobiliare locale.
21. Datele de piață utilizate vor fi prezentate prin descrierea sursei de informații, modalitatea de verificare a acestora și modul în care au fost sistematizate pentru a fi utilizate la elaborarea studiului.
22. **Analiza datelor** include prezentarea raționamentului utilizat de evaluator în selectarea valorilor minime, ținând seama de structura și informațiile cuprinse în capitolul Prezentarea datelor.
23. Nu pot fi folosite ca sursă de informații concluzii din și/sau studii de piață întocmite de terți fără o documentare, cunoaștere și verificare a bazelor de date pe care s-au fundamentat aceste studii.
24. Evaluatorul va prezenta distinct acele tipuri sau subtipuri de proprietăți pentru care nu a identificat informații de piață, adică pentru acelea pentru care nu a selectat o valoare minimă.
25. Nu este o încălcare a prezentelor recomandări, neprezentarea unor valori minime pentru tipuri/subtipuri de proprietăți, dacă acest lucru este argumentat prin lipsa de informații în perioada analizată.
26. **Anexele** conțin formatul tabelar convenit cu camerele notarilor publici, pe suport de hârtie și/sau digital, care să le permită acestora utilizarea facilă a informațiilor conținute în studiul de piață.

#### **E. Dispoziții finale**

27. Aceste recomandări nu se aplică pentru niciun alt studiu de piață în afara celor prevăzute la art. 111 din Codul fiscal, în vigoare la data aprobării prezentelor recomandări.
28. Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiile de piață elaborate având în vedere prezentele recomandări nu pot fi utilizate ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță.
29. Actualizarea și/sau completarea Studiilor cerute de camerele notarilor publici vor avea în vedere prezentele recomandări.
30. Studiul de piață se transmite de către evaluator camerelor notarilor publici.