

STUDIU DE PIAȚĂ

FOND IMOBILIAR

JUDEȚUL MARAMUREȘ



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI MARAMUREȘ

Valabilitate: 2023

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime de pe piața imobiliară a județului Maramureș 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 Maramureș.

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

STUDIU DE PIAȚĂ

(sinteza)

1. Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI MARAMUREȘ
2. Executant	NAPOCA BUSINESS SRL
3. Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului Maramureș
4. Scopul studiului de piață	Studiul de piață cuprinde valori / prețuri minime de pe piața imobiliară a județului Maramureș 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 Maramureș.
5. Baza de elaborarea a studiului de piață	<ul style="list-style-type: none">◆ Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant;◆ Recomandări ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal.
6. Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață	<ul style="list-style-type: none">◆ 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 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.”;◆ 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) valorile / prețurile minime (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consemnate în anul 2022 și selectate din sursele de informații disponibile;◆ 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”;◆ piața imobiliară 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;◆ studiul de piață a fost întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):<ul style="list-style-type: none">○ culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare 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);○ culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	(neajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile în anul 2022.
7. Perioada de colectare date	noiembrie 2022 – februarie 2023
8. Perioada de valabilitate a studiului de piață	Valabil pentru anul 2023, după aprobarea de către Beneficiar.
9. Declarația de conformitate	<ul style="list-style-type: none">◆ 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.◆ evaluatorul a respectat Codul Etic al profesiei de evaluator.
10. Rezultatele studiului de piață	Rezultatele studiului de piață imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Maramureș, 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 MARAMUREȘ

1. TERMENII DE REFERINȚĂ

- ◆ Termenii de referință, care au stat la baza elaborării studiului de piață, au fost agreeți cu reprezentanții Beneficiarului (fiind parte integrantă a contractului de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant), respectiv:

Client/Beneficiar	CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ (CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ)
Executant	NAPOCA BUSINESS SRL / evaluator Gliga Alexandru (12920)
Obiectul studiului de piață	Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile județului CLUJ, BISTRIȚA-NĂSĂUD, MARAMUREȘ, SĂLAJ
Scopul studiului de piață	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.
Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață, natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	<ul style="list-style-type: none">◆ prezentul studiu de piață ia în considerare Recomandările ANEVAR privind elaborarea studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal;◆ 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...”;◆ 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;◆ piața imobiliară 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;◆ studiul de piață este întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	<ul style="list-style-type: none">○ 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 piață imobiliară specifică);○ culegerea și sintetizarea ofertelor (neajustate) de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile/existente în anul 2022.
Perioada realizării	noiembrie 2022 – februarie 2023
Moneda de referință	rezultatele sunt exprimate în LEI
Data de referință a valorilor selectate	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.
Structurarea zonelor imobiliare și a tipurilor de proprietate imobiliară	<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">◆ terenuri extravilan (agricol sau neagricol);◆ păduri, livezi, vii (în exploatare);◆ terenuri intravilan (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);◆ case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, șure, fânare etc.) aferente);◆ case de vacanță și cabane (cu teren aferent);◆ apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);◆ 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, parcuri, posturi trafo, construcții centrale termice, depozite anexe, pivnițe, boxe, uscătorii etc.). <p>Zonele imobiliare delimitate sunt convenite cu reprezentanții Destinatarii (acestea nu reprezintă zona 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>
Sursa informațiilor pe care se bazează studiul de piață	<ul style="list-style-type: none">◆ date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite în urma solicitării Executantului, via email;◆ date de la autorități locale (primării, consilii locale etc.), primite în urma solicitării Executantului, via email;◆ date de la OCPI / BCPI, primite în urma solicitării Executantului, via email;◆ date din baza de date a Executantului;◆ date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	<p>construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;</p> <ul style="list-style-type: none">◆ date din mass-media locale și naționale;◆ date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);◆ 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.);◆ 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.
Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	<ul style="list-style-type: none">◆ 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);◆ 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;◆ 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;◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;◆ 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;◆ 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;◆ 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;◆ rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări

NAPOCA BUSINESS SRL

Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

	<p>semnificative în anul de valabilitate al studiului de piață, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață;</p> <ul style="list-style-type: none">◆ pentru proprietățile pentru care nu au fost identificate date elocvente privind valorile minime consemnate în anul 2022, nu se va selecta nicio valoare, conform recomandărilor ANEVAR în vigoare;◆ 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.
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a studiului de piață	<ul style="list-style-type: none">◆ 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;◆ valorile sunt exprimate și 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 / acuratețea surselor de informare și de condițiile pieței imobiliare la nivelul anului 2022;◆ valorile prezentate în studiul de piață se referă la cazul general, netrătând cazurile particulare, speciale și/sau atipice.

- ◆ 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;

NAPOCA BUSINESS SRL

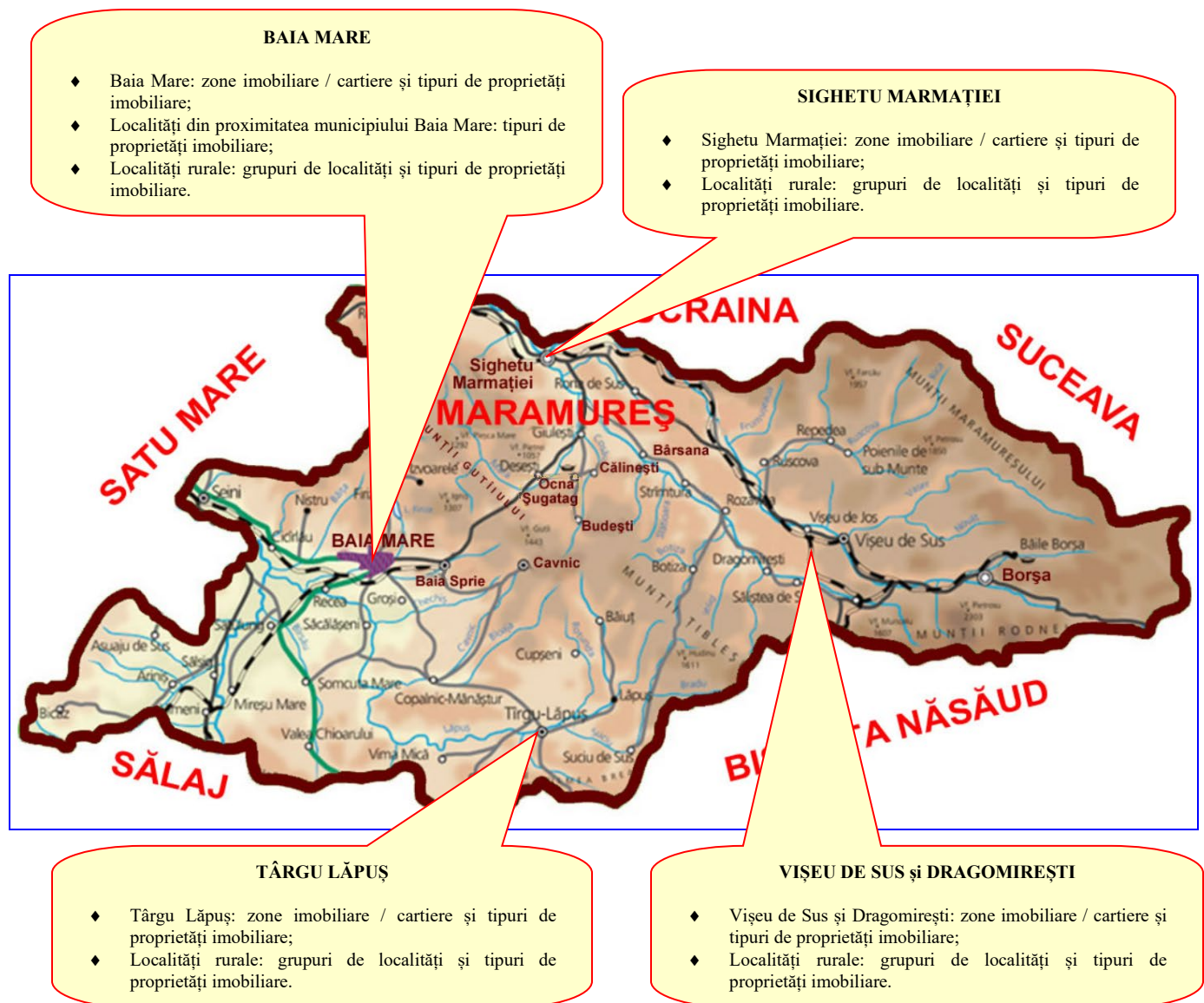
Cluj-Napoca / București

Servicii profesionale de evaluare și studii de piață

- 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;
- 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.

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 Maramureș, 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 Maramureș):



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 Destinatariului, 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 Maramureș;**
 - ◆ **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 Administrative 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. MARAMUREȘ															
Valabil 2023															
NR. CRT.	CIRCUMSCRIȚIE 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)	Construcții		Anexe (indiferent de structură)	Arabil, pășune, fâneață, livadă, vie	Pădure
											Spații comerciale (orice tip de spațiu comercial)	Spații industriale (indiferent de structură)			
lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mpScd	lei/mp	lei/mp		
ORAȘE / LOCALITĂȚI															
1	BAIA MARE	BAIA MARE - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală	4.100		4.000	300	200	100			3.900	4.900		900	
		BAIA MARE - ZONA 2 - Semicentrală - Cartier	3.800		3.200						3.300	4.900	1.400		
		BAIA MARE - ZONA 3 - Periferică - Industrial-Logistică	2.900		2.900	200	100				2.500	4.400		800	
2	BAIA MARE	loc. aparținând Baia Mare: BLIDARI, FIRIZA ȘI VALEA NEAGRĂ BAIA SPRIE și satele aparținătoare SEINI și satele aparținătoare ȘOMCUTA MARE și satele aparținătoare TĂUTII MĂGHERĂUȘ și satele aparținătoare ULMENI și satele aparținătoare	1.400	2.900	2.500	60	30	10	800		1.300	1.800	1.000		1,7
3	SIGHETU MARMAȚIEI	SIGHETU MARMAȚIEI - ZONA 1 - Centrală - Semicentrală		2.800	2.200	220	140				1.700				
		SIGHETU MARMAȚIEI - ZONA 2 - Periferică - Industrială			1.800	180	70	60			1.200	2.400	1.000		1,2
4	TÂRGU LĂPUȘ	TÂRGU LĂPUȘ și loc. aparținătoare CAVNIC și loc. aparținătoare			1.800			20			1.100	1.400			1,5
5	VIȘEU DE SUS DRAGOMIREȘTI	VIȘEU DE SUS și loc. aparținătoare BORȘA și loc. aparținătoare DRAGOMIREȘTI și loc. aparținătoare SĂLIȘTEA DE SUS și loc. aparținătoare			2.300	50	50	20	600		1.600	2.100	1.700		1,5
SATE / COMUNE															
6	BAIA MARE	comune: ARDUSAT, ARINIȘ, ASUAJU DE SUS, BĂIȚA DE SUB CODRU, BĂSEȘTI, BICAZ, BOIU MARE, CICĂRLĂU, COLTĂU, DUMBRĂVIȚA, FĂRCAȘA, GÂRDANI, GROȘI, MIREȘU MARE, OARȚA DE JOS, RECEA, SĂCĂLAȘENI, SĂLSIG, SATULUNG, ȘIȘETI, VALEA CHIOARULUI satele aparținând comunelor: ARDUSAT, ARINIȘ, ASUAJU DE SUS, BĂIȚA DE SUB CODRU, BĂSEȘTI, BICAZ, BOIU MARE, CICĂRLĂU, COLTĂU, DUMBRĂVIȚA, FĂRCAȘA, GÂRDANI, GROȘI, MIREȘU MARE, OARȚA DE JOS, RECEA, SĂCĂLAȘENI, SĂLSIG, SATULUNG, ȘIȘETI, VALEA CHIOARULUI				35	20	10						460	1,4
7	SIGHETU MARMAȚIEI	loc. aparținând municipiului Sighetu Marmației: IAPA, LAZU BACIULUI, ȘUGĂU, VALEA CUFUNDOASĂ, VALEA HOTARULUI comune: BOCICIOU MARE, BUDEȘTI, CĂLINEȘTI, CÂMPULUNG LA TISA, DESEȘTI, GIULEȘTI, OCNA ȘUGATAG, ONCEȘTI, REMEȚI, RONA DE JOS, RONA DE SUS, SĂPÂNȚA, SARASĂU, VADU IZEI satele aparținând comunelor: BOCICIOU MARE, BUDEȘTI, CĂLINEȘTI, CÂMPULUNG LA TISA, DESEȘTI, GIULEȘTI, OCNA ȘUGATAG, ONCEȘTI, REMEȚI, RONA DE JOS, RONA DE SUS, SĂPÂNȚA, SARASĂU, VADU IZEI			1.000				500		950		850	120	0,8
8	TÂRGU LĂPUȘ	comune: BĂIUȚ, BOIU MARE, CERNEȘTI, COAȘ, COPALNIC-MĂNĂȘTUR, COROIENI, CUPȘENI, GROȘII ȚIBLEȘULUI, LĂPUȘ, REMETEA CHIOARULUI, SUCIU DE SUS, VIMA MICĂ satele aparținând comunelor: BĂIUȚ, BOIU MARE, CERNEȘTI, COAȘ, COPALNIC-MĂNĂȘTUR, COROIENI, CUPȘENI, GROȘII ȚIBLEȘULUI, LĂPUȘ, REMETEA CHIOARULUI, SUCIU DE SUS, VIMA MICĂ												500	1,7
9	VIȘEU DE SUS DRAGOMIREȘTI	comune: BISTRA, LEORDINA, MOISEI, PETROVA, POIENILE DE SUB MUNTE, REPEDEA, RUSCOVA satele aparținând comunelor: BISTRA, LEORDINA, MOISEI, PETROVA, POIENILE DE SUB MUNTE, REPEDEA, RUSCOVA comune: BĂRSANA, BOGDAN VODĂ, BOTIZA, IEUD, POIENILE IZEI, ROZAVLEA, SĂCEL, ȘIEU, STRĂMTURA satele aparținând comunelor: BĂRSANA, BOGDAN VODĂ, BOTIZA, IEUD, POIENILE IZEI, ROZAVLEA, SĂCEL, ȘIEU, STRĂMTURA				25	15	10			800				1,5

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

INDEX STRĂZI BAIJA MARE

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	DENUMIRE VECHĂ
1	str.	Afinei	3	
2	str.	Agriculturii	1	
3	str.	Agrișelor	3	
4	str.	Alba Iulia	3	Muncitorilor
5	str.	Alexandru Odobescu	2	
6	str.	Alunului	3	
7	str.	Amurgului	3	
8	str.	Ana Ipătescu	1	
9	str.	Andrei Mureșan	1	
10	str.	Anton Pann	3	
11	str.	Arenei	3	
12	str.	Argeșului	1	
13	str.	Arieșului	3	
14	str.	Arinului	3	
15	str.	Armoniei	1	Gh. Șincai
16	str.	Arțarului	3	
17	str.	Atleților	3	
18	str.	Aurel Vlaicu	3	
19	str.	Aurora	2	
20	str.	Avântului	3	
21	str.	Aviatorilor	1	
22	str.	Avram Iancu	1	
23	str.	Azaleelor	3	
24	str.	Barbu Ștefănescu Delavrancea	2	
25	str.	Baladei	3	
26	str.	Banatului	3	
27	str.	Banului	3	
28	str.	Barajului	3	
29	str.	Bazaltului	3	Coralului
30	str.	Băii	1	
31	str.	Berăriei	3	
32	str.	Bernard Shaw	2	
33	str.	Berzei	3	
34	str.	Blidari	3	
35	str.	Bobâlna	2	
36	str.	Bodii	3	
37	str.	Bogdan Vodă	3	
38	str.	Borșa	3	
39	str.	Brădușelor	3	
40	str.	Brazilor	3	
41	str.	Bucovinei	3	
42	bd.	București - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22
43	bd.	București - între bd. Republicii și Pasaj C.F.R.	2	nr. poștale de la 25 - 35, respectiv de la 24 - 40
44	bd.	București - de la Pasaj C.F.R. spre ieșire	3	nr. poștale de la 35A-, respectiv de la 42
45	str.	Bujorului	3	
46	str.	Busuiocului	3	
47	str.	Caișilor	3	
48	str.	Cameliei	3	
49	str.	Câmpul lui Traian	3	
50	str.	Câmpul Tineretului	1	
51	alee	Carierei	3	Aleea Minerilor
52	str.	Carpați	1	
53	str.	Castanilor	3	
54	str.	Căprioarei	3	
55	str.	Cărăușilor	3	
56	str.	Ceahlăului	1	
57	str.	Cehov A.P.	2	
58	str.	Cerbului	3	Topitorilor
59	str.	Cetății	1	
60	str.	Chioarului	3	Vrancei II
61	str.	Ciocârliei - până la strada Trandafirilor	2	nr. poștale de la 2 - 58
62	str.	Ciocârliei - de la strada Trandafirilor	3	nr. poștale de la 58-
63	str.	Ciprian Porumbescu	2	
64	str.	Cireșelor	3	
65	str.	Cloșca	1	
66	str.	Codrului	3	
67	str.	Colinei	3	
68	str.	Colonia Topitorilor	3	
69	str.	Constantin Brâncuși	2	Zona Han D. Flori
70	str.	Construcției	3	
71	str.	Corbului	3	
72	str.	Corcodușului	3	
73	str.	Cosașilor	3	
74	str.	Cosmonauților	2	
75	str.	Costache Negruzzi	3	Nord spit. TBC
76	str.	Crinului	1	
77	str.	Cristian	3	
78	str.	Crișan	1	
79	str.	Crișului	1	
80	str.	Crizantemelor	3	
81	str.	Constantin Brâncoveanu	3	Cartierul Mihai Viteazu
82	str.	Cuarțului	3	Alex Ceteraș

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHĂ
83	str.	Culturii	1	
84	str.	Cuprului	3	
85	str.	Cuza Vodă	2	
86	str.	Dacia	1	
87	str.	Daliei	3	
88	str.	Dâmbului	3	
89	str.	Dealul Crucii	3	Doftana
90	str.	Dealul Florilor	3	
91	bd.	Decebal	2	
92	str.	22 Decembrie	1	Scânteii
93	str.	13 Decembrie	3	
94	str.	30 Decembrie	1	
95	str.	Depozitelor	3	
96	str.	Dimitrie Cantemir	2	
97	str.	Dobrogei	1	Aleea Transilvan.
98	str.	Doinei	3	
99	str.	Dorobanților	2	
100	str.	Dorului	3	
101	str.	Dragoș Vodă	3	
102	str.	Drum Nou	3	
103	str.	Dumbravei	3	
104	str.	Ecaterina Teodoriu	1	
105	str.	Ecoului	3	
106	str.	Electrolizei	3	
107	str.	Eliberării	3	
108	str.	Emil Racoviță	3	
109	str.	Energiei	3	
110	str.	Europa	3	Drum Centură
111	alee	Expoziției	2	
112	str.	Fabricii	3	
113	str.	Fântânele	3	
114	str.	Fazanului	3	
115	str.	16 Februarie	3	nr. poștale de la 1 - 15, respectiv de la 2 - 44
116	str.	16 Februarie	3	nr. poștale de la 17 - , respectiv de la 44 -
117	str.	Ferenczi Carol	2	
118	str.	Ferăstrăului	3	
119	str.	Ferigii	3	
120	str.	Filaturii	3	
121	alee	Firiza	3	
122	str.	Florilor	1	
123	str.	Forestierilor	3	
124	str.	Fragilor	3	
125	str.	Freziei	3	
126	str.	Fructelor	2	nr. poștale de la 1 - 15, respectiv de la 2 - 38
127	str.	Fructelor	3	nr. poștale de la 17 - , respectiv de la 40 -
128	str.	Frumușeana	3	
129	str.	Funicularului	3	
130	str.	Garoafei	3	
131	str.	Gării - între bd. București și str. Traian	2	nr. poștale de la 1 - 7, respectiv de la 2 - 4
132	str.	Gării - între bd. Traian și str. Vlad Tepeș	3	nr. poștale de la 9 - , respectiv de la 6 -
133	str.	George Coșbuc - între str. Culturii și bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 29, respectiv de la 2 - 34
134	str.	George Coșbuc - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. poștale de la 31 - , respectiv de la 36 -
135	str.	George Enescu	3	
136	str.	George Pop de Băsești	2	Ocnei
137	str.	Gheorghe Bîlașcu	1	Karl Marx
138	str.	Gheorghe Doja	2	
139	str.	Gheorghe Marinescu	2	
140	str.	Gheorghe Șincai	1	17 Octombrie
141	str.	Ghiocelor	3	
142	str.	Giussepe Garibaldi	2	
143	str.	Gorunului	3	Stejarului
144	str.	Grănicerilor	3	
145	str.	Grigore Ureche	2	nr. poștale de la 1 - 27, respectiv de la 2 - 26
146	str.	Grigore Ureche	3	nr. poștale de la 29 - , respectiv de la 28 -
147	str.	Grivitei	3	
148	str.	Gutinului	3	
149	str.	Haiducilor	3	
150	str.	Hera	1	
151	str.	Herja	3	
152	str.	Hija	3	
153	str.	Holloși Șimon	3	
154	str.	Horea - până la str. Simion Barnuțiu	2	nr. poștale de la 1 - 39, respectiv de la 2 - 20
155	str.	Horea - de la str. Simion Barnuțiu	3	nr. poștale de la 41 - , respectiv de la 22 -
156	str.	Hornului	3	
157	str.	Hortensiei	2	
158	str.	Iancu de Hunedoara	3	Cartier Mihai Viteazu
159	str.	Iasomieii	3	
160	str.	Iazului	3	
161	str.	Iederei	3	
162	str.	Igrișului	3	
163	str.	Imașului	3	
164	bd.	Independenței - până la bd. Republicii	1	nr. poștale de la 2 - 14
165	bd.	Independenței - între bd. Republicii și bd. Decebal	2	nr. poștale de la 16 - 28
166	bd.	Independenței - de la bd. Decebal spre ieșire	3	
167	str.	Industriei	2	
168	str.	Inocențiu Micu Klein	2	Spicului
169	str.	Ioan Țugariu	1	Șt. Gheorghiu
170	str.	Ion Creangă	2	
171	str.	Ion Luca Caragiale	2	
172	str.	Ioan Slavici	2	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHĂ
173	str.	Islazului	3	
174	str.	Iuliu Maniu	1	Ciocanului
175	p-ța.	1 Iunie	1	11 Iunie
176	str.	Iza	2	
177	str.	Izvoarelor	1	
178	str.	Izvor	2	
179	str.	Închisă	1	
180	str.	Jandarmeriei	3	Parte Grânicierilor
181	str.	Jupiter	3	
182	str.	Lacului	3	
183	str.	Lalelei	3	
184	str.	Lazuri	3	
185	str.	Lăcătuș	1	
186	str.	Lăcrămioarelor	3	
187	str.	Lămâitei	3	
188	str.	Lăpușului	3	
189	str.	Lebedei	2	
190	p-ța.	Libertății	1	
191	str.	Liliacului	3	
192	str.	Limpedei	3	
193	str.	Lobodei	3	
194	str.	Lucafărului	2	
195	str.	Luminișului	3	
196	str.	Luminiței	1	
197	str.	Luncii	3	
198	str.	Luptei	2	
199	str.	Lupului	3	
200	str.	Macului	3	blocuri
201	str.	Macului	3	case
202	str.	Magnoliei	2	
203	str.	1 Mai	1	
204	str.	9 Mai	1	
205	str.	Margaretei	3	
206	str.	Marinarilor	2	
207	str.	8 Martie	3	
208	str.	Matei Basarab	3	
209	str.	Măcieșului	3	
210	str.	Măgura	3	
211	str.	Mălinului	3	
212	str.	Mărășești	3	blocuri
213	str.	Mărășești	3	case
214	alee	Mărăști	3	
215	str.	Mărgeanului	3	
216	str.	Mărului	3	
217	str.	Melodiei	3	
218	str.	Mesteacănului	3	
219	str.	Metalurgiei	3	
220	str.	Mierlei	3	
221	str.	Mihai Eminescu - între str. Izvoare și str. Târgului	2	nr. poștale de la 1 - 61, respectiv de la 2 - 56
222	str.	Mihai Eminescu - de la str. Târgului spre ieșire	3	nr. poștale de la 63 - , respectiv de la 58 -
223	str.	Mihai Viteazu	1	
224	str.	Mihail Sadoveanu	2	
225	str.	Mimozei	3	
226	str.	Minerilor	2	
227	p-ța.	Minelor	2	
228	str.	Minerva	1	
229	str.	Mioriței	2	
230	str.	Miron Costin	3	nr. poștale de la 1 - 29, respectiv de la 2 - 42
231	str.	Moșoșa	3	
232	str.	Moldovei	1	
233	str.	Monetăriei	1	
234	str.	Morii	1	
235	str.	Motorului	3	
236	str.	Moșilor	3	
237	str.	Mugurilor	3	
238	str.	Muncii	2	
239	str.	Munteniei	1	
240	str.	Muscatelor	3	
241	str.	Narciselor	3	
242	alee	Neptun	3	
243	str.	Nicolae Bălcescu	2	
244	alee	Nicolae Grigorescu	2	
245	str.	Nicolae Iorga	2	V. I. Lenin
246	str.	Nicolae Titulescu	1	
247	str.	Nicolavei	3	
248	str.	Nisiparilor	3	
249	alee	Nouă	2	
250	str.	Nucului	3	nr. poștale de la 1 - 45, respectiv de la 2 - 30
251	str.	Nufărului	1	
252	str.	Oașului	3	
253	str.	Oborului	3	
254	str.	Oituz	1	
255	str.	Olarilor	2	
256	str.	Olteniei	1	
257	alee	Olteniei	1	
258	str.	Oltului	3	
259	str.	Orhideei	3	
260	str.	Pădurilor	3	
261	str.	Panseluței	3	
262	str.	Pârâului	3	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHĂ
263	str.	Paris	2	
264	p-ța.	Păcii	1	
265	str.	Pădurarilor	3	
266	str.	Păltinișului	3	blocuri
267	str.	Păltinișului	3	case
268	str.	Păpădiei	3	
269	str.	Păstrăvului	3	
270	str.	Pășuni	3	
271	str.	Păunului	3	
272	str.	Petofi Sandor - până la aleea N. Grigorescu	2	nr. poștale de la 1 - 13, respectiv de la 2 - 14
273	str.	Petofi Sandor - de la aleea N. Grigorescu pre ieșire	3	nr. poștale de la 15 - , respectiv de la 16 -
274	str.	Petre Dulfu	2	Secerei
275	str.	Petru Maior	1	F. Engels
276	str.	Petru Rareș	3	
277	str.	Pictoriilor	2	
278	str.	Pietrarilor	3	
279	str.	Pietrosului	1	
280	str.	Pintea Viteazul	1	
281	str.	Plaiului	3	
282	alee	Plaiului	3	
283	str.	Plevnei	3	
284	str.	Plugarilor	2	
285	str.	Podinei	3	
286	str.	Podul Viilor	1	23.aug
287	str.	Poiana	3	
288	alee	Porumbelilor	1	Aleea Turbinei
289	str.	Postfunduș	3	
290	str.	Poștașului	3	
291	str.	Potcoavei	3	
292	str.	Primăverii	3	
293	str.	Privighetorii	3	
294	str.	Progresului	1	
295	str.	Proletarilor	2	
296	str.	Prundului	3	
297	str.	Prunului	3	
298	str.	Rândunicii	1	
299	str.	Rapsodiei	3	
300	str.	Răului	3	
301	str.	Răzoarelor	3	
302	str.	Reconstrucției	2	
303	bd.	Republicii - de la bd. Independenței până la str. Vlad Tepeș	1	nr. poștale de la 1 - 31, respectiv de la 2 - 30 B
304	str.	Republicii - de la str. Vlad Tepeș până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poștale de la 33 - 47, respectiv de la 32 - 64
305	str.	Republicii - de la Vasile Alecsandri	3	nr. poștale de la 66 - , respectiv str. Garoafei
306	p-ța.	Revoluției	1	P-ța G. G. Dej
307	str.	Rodnei	1	
308	str.	Romană	1	
309	alee	Romană	1	
310	alee	Rotundă	3	
311	str.	Rozelor	2	
312	str.	Runcului	3	
313	str.	Salcămului	1	
314	str.	Salciei	3	
315	str.	Sânzâienelor	3	
316	alee	Saturn	3	
317	str.	Sănătății	2	
318	str.	Săsarului	1	
319	str.	Sebeșului	3	
320	str.	13 Septembrie	3	Al. Fadeev
321	alee	Serelor	2	
322	str.	Silviculturii	3	
323	str.	Simion Bărnuțiu	2	nr. poștale de la 1 - 33, respectiv de la 2 - 30
324	str.	Simion Bărnuțiu	3	nr. poștale de la 35 - 59, respectiv de la 32 - 54
325	str.	Soarelui	2	
326	str.	Someșului	2	
327	str.	Speranței	3	
328	str.	Splaiul Republicii	3	
329	alee	Stelei	3	
330	str.	Stibinei	3	Pompiliu Ștefan
331	str.	Strâmțori	3	Zona Ocol Silvic Firiza
332	str.	Sudului	3	
333	alee	Școlii	1	
334	str.	Șoimului	3	
335	str.	Șteampului	2	
336	str.	Ștefan Luchian	2	
337	str.	Ștefan cel Mare	2	
338	str.	Tâmplariilor	3	
339	str.	Târgului	3	
340	str.	Târnavelor	2	
341	str.	Tăul Roșu	3	
342	str.	Tăuri	3	
343	str.	Teatrului	1	
344	str.	Teiului	2	
345	str.	Theodor Aman	3	
346	str.	Tineretului	1	
347	alee	Toamnei	3	
348	str.	Topazului	3	
349	bd.	Traian - de la bd. Unirii până la bd. Republicii	1	Ion Țiugariu - nr. poștale de la 1 - 9, respectiv de la 2 - 16
350	str.	Traian - de la bd. Republicii până la str. Gării	2	Ion Țiugariu - nr. poștale de la 11 - , respectiv de la 18 -
351	str.	Traian Demetrescu	3	
352	str.	Traian Vuia	2	

NR. CRT.	TIP	DENUMIRE	ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE VECHĂ
353	str.	Trandafirilor	2	
354	str.	Transilvaniei	1	
355	str.	Trompetei	2	
356	str.	Tudor Vladimirescu	2	
357	str.	Turbinei	1	
358	str.	Trunătorilor	3	
359	str.	Turnului	2	
360	str.	Țăpănarilor	3	
361	str.	Tebea	3	
362	str.	Tibleșului	1	
363	str.	Ulmului	3	
364	bd.	Unirii - de la bd. Independenței până la bd. Republicii	1	nr. poștale de la 1 - 17, respectiv de la 2 - 28
365	bd.	Unirii - de la bd. Republicii până la str. Vasile Alecsandri	2	nr. poștale de la 19 - 21, respectiv de la 30 - 34
366	bd.	Unirii - de la str. Vasile Alecsandri spre ieșire	3	nr. poștale de la 23 - , respectiv de la 36 -
367	str.	Universității - de la str. Izvoare până la str. Luminișului	2	Trenului - nr. poștale de la 1 - 23 A, respectiv de la 2 - 36
368	str.	Universității - de la str. Luminișului până la str. Târgului	3	Trenului - nr. poștale de la 25 - , respectiv de la 38 -
369	alee	Uranus	3	
370	str.	Uzinei	3	
371	str.	Vașonetașilor	3	
372	str.	Valea Borcutului	3	
373	str.	Valea Cerbului	3	
374	str.	Valea Glodișor	3	
375	str.	Valea Neagră	3	
376	str.	Valea Oșenilor	3	
377	str.	Valea Roșie - de la str. Victoriei până la str. Giuseppe Garibaldi	2	nr. poștale de la 1 - 83, respectiv de la 2 - 36
378	str.	Valea Roșie - de la str. Giuseppe Garibaldi spre ieșire	3	nr. poștale de la 85 - , respectiv de la 38 -
379	str.	Valea Stejarului	3	
380	str.	Valea Tinei	3	
381	str.	Valea Vălenilor	3	
382	str.	Vasile Alecsandri - între str. Izvoare și str. Progresului	1	nr. poștale de la 1 - 23, respectiv de la 2 - 22
383	str.	Vasile Alecsandri - între str. Progresului și bd. Republicii	2	nr. poștale de la 25 - 79, respectiv de la 24 - 70
384	str.	Vasile Alecsandri - între bd. Republicii și bd. Unirii	3	nr. poștale de la 81 - , respectiv de la 72 -
385	str.	Vasile Lucaciu - între piața Libertății și str. Industriei	1	nr. poștale de la 1 - 59, respectiv de la 2 - 50
386	str.	Vasile Lucaciu - de la str. Industriei până la str. Electrolizei	2	nr. poștale de la 61 - 105, respectiv de la 52 - 122
387	str.	Vasile Lucaciu - de la str. Electrolizei spre ieșire	3	nr. poștale de la 107 - , respectiv de la 124 -
388	str.	Victor Babeș	2	
389	str.	Victoriei - de la str. Podul Viilor până la str. Dimitrie Cantemir	1	nr. poștale de la 1 - 57, respectiv de la 2 - 102
390	str.	Victoriei - de la str. Dimitrie Cantemir până la str. Dr. Victor Babeș	2	nr. poștale de la 59 - 71, respectiv de la 104 - 132
391	str.	Victoriei - de la str. Victor Babeș spre ieșire	3	nr. poștale de la 73 - , respectiv de la 134 -
392	str.	Viilor	3	nr. poștale de la 1 - 7, respectiv de la 2 - 6
393	str.	Viilor	3	nr. poștale de la 9 - , respectiv de la 8 -
394	p-ța.	Viitorului	2	
395	str.	Vlad Tepeș	3	
396	str.	Vrancei	3	
397	alee	Zambilei	3	
398	str.	Zefirului	3	
399	str.	Zorilor	3	+ H. Dezideriu
400	str.	Dura	1	extravilan
401	top.	Colțâu	3	
402	str.	Fagului	3	
403	str.	Fluierului	3	
404	str.	Oțelărilor	3	
405	str.	Zmeurei	3	

INDEX STRĂZI SIGHETU MARMAȚIEI

Note:

1. Localizarea unei proprietăți imobiliare în zonele valorice din centralizator se va face orientativ și în funcție de poziționarea acestuia din cadrul index zone (zone valorice 1 și 2).
2. Pentru proprietățile imobiliare amplasate pe strazile 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.

ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE
1	22 Decembrie 1918
1	9 Mai
1	Andrei Mureșanu
1	Avram Iancu până la nr. 15 inclusiv și nr. 22 inclusiv
1	Basarabiei - cartier și strada
1	Bogdan Vodă până la nr. 13 și nr. 88 inclusiv
1	Bradului - cartier și strada
1	Constructorului - cartier și strada
1	Corneliu Coposu
1	Dragos Vodă până la nr. 5 inclusiv și nr. 12 inclusiv
1	Gheorghe Doja - strada și bloc
1	Gheorghe Șincai
1	Ioan Mihaly de Apsa
1	Ion Creangă
1	Iuliu Maniu - până la nr. 29 inclusiv și nr. 32 inclusiv
1	Mihai Eminescu - până la 5 inclusiv și 6 inclusiv
1	Mihail Kogalniceanu - până la nr. 15 inclusiv și nr. 24 inclusiv
1	Nucului - cartier și strada
1	Octavian Goga
1	Plevnei
1	P-ța 1 Decembrie 1918 -cartier și strada
1	P-ța Libertatii
1	Traian - cartier și strada
1	Tudor Vladimirescu - strada și cartier
1	Vasile Alecsandri - până la nr. 1 inclusiv
1	1 Mai - strada și cartier
1	Alexandru Ivasiuc - strada și cartier
1	Alexandru Vlahuță
1	Arhimandrid Ghermano Vida
1	Avram Iancu - de la nr. 17 inclusiv și nr 24 inclusiv până la 32 și 67
1	Balc Vodă - până la nr. 5 inclusiv și nr. 20 inclusiv
1	Bobîlna
1	Bogdan Vodă - cartier
1	Bogdan Vodă - strada - între nr.13 inclusiv și nr. 89 inclusiv și între nr. 90 inclusiv și nr. 166 inclusiv
1	C. A. Rosetti
1	Căprioarei
1	Cuza Vodă - cartier și strada
1	Decebal
1	Dimitrie Bolintineanu
1	Dr. Pop Victor (Plevnei)
1	Dragos Vodă - strada între nr. 7 inclusiv și nr.14 inclusiv și între nr. 49 inclusiv și nr. 36 inclusiv
1	Eroilor
1	Gen Mociulschi - cartier și strada
1	George Cosbuc - strada și cartier
1	Gheorghe Barițiu
1	Gheorghe Bilascu (Ghioceilor)
1	Gheorghe Lazăr
1	Gutinului
1	Ignișului
1	Independenței - cartier și strada
1	Ion Luca Caragiale
1	Iuliu Maniu - de la nr. 31 inclusiv și nr. 34 inclusiv până la capăt
1	Izei - până la nr. 9 inclusiv și nr. 12 inclusiv
1	Lucian Blaga
1	Mărășești
1	Mihai Eminescu - de la nr. 7 inclusiv și nr. 8 inclusiv până la capăt
1	Mihai Viteazu - cartier și strada
1	Mihail Kogalniceanu - de la nr. 17 inclusiv și nr. 26 inclusiv până la capăt
1	Nicolae Bălcescu
1	Nicolae Grigorescu
1	Nicolae Titulescu - până la nr. 31 inclusiv și nr. 28 inclusiv
1	Pintea Viteazu
1	Popa Lupu - cartier
1	Popa Lupu - strada până la nr. 48 inclusiv și nr. 63 inclusiv
1	Simion Bărnuțiu - până la nr. 12 inclusiv și nr. 21
1	Szilagyi Istvan
1	Ștefan cel Mare
1	Tractorului - până la nr. 27 inclusiv și nr. 28 inclusiv
1	Traian Biliu Dancus
1	Unirii - cartier și strada
1	Vasile Alecsandri - de la nr. 2 inclusiv și nr. 3 inclusiv până la capăt

ZONA IMOBILIARĂ	DENUMIRE
1	Zimbrului
2	Arieșului
2	Avram Iancu - de la nr. 32 inclusiv și nr 67 inclusiv până la capăt
2	Balc Vodă - de la nr. 7 inclusiv și nr. 22 inclusiv până la capăt
2	Bogdan Vodă - de la nr. 91 inclusiv și nr. 168 inclusiv până la capăt
2	Cloșca
2	Corbului
2	Crîșan
2	Dobrogeanu Gherea
2	Dr. Vasile Ilea (Plugarilor)
2	Dr. Mihai Marina
2	Dragos Vodă - de la nr. 51 inclusi și nr. 38 inclusiv până la nr. 165 inclusiv și nr. 194 inclusiv
2	Florilor
2	Gării
2	Horea
2	Ion Ghica
2	Izei - de la nr. 11 inclusiv și nr. 14 inclusiv până la capăt
2	Lazu Șesului
2	Locul Târgului
2	Mihai Tompa
2	Muzeului (Bicazului)
2	Nicolae Titulescu - de la nr. 33 inclusiv și nr. 30 inclusiv până la capăt
2	Pandurilor
2	Pescarilor
2	Popa Lupu - de la nr. 50 inclusiv și nr. 65 inclusiv până la capăt
2	Primăverii
2	Rodnei
2	Simion Bărnuțiu - de la nr. 14 inclusiv și nr. 23 inclusiv până la capăt
2	Solovan
2	Șerpilor
2	Tisei
2	Titu Maiorescu
2	Tractorului - de la nr. 29 inclusiv și nr. 30 inclusiv până la capăt
2	Xenopol
2	Ana Ipatescu
2	Cîmpu Negru
2	Dealul Cetății
2	Dobaies
2	Dorobanților
2	Dragos Vodă - de la nr. 167 inclusiv și nr. 196 inclusiv la capăt
2	Făget
2	Iapa
2	Lazu Baciului
2	Mioriței
2	Mocănitei
2	Morii
2	Muncitorilor
2	Pietrosului
2	Progresului
2	Sugau
2	Teplitei
2	Valea Cufundoasă
2	Valea Hotarului
2	Valea Mare

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)¹ 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.

¹ (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.