

S.C. EVALUARI BANU S.R.L.,

Numar de Ordine Registru Comertului: J 38/1020/11.12.2003

Cod Unic de Inregistrare (CUI) : 15990666

Sediul Social : Mun. Rm. Valcea, str. Stirbei Voda, nr. 10, bloc U1,
scara A, etaj 1, apt. 2, jud. Valcea

Tel / Fax : 0250 / 737566 : Mobil : 0745/676517

Cod IBAN : R091BRDE390SV05591373900

BRD - SUCURSALA RM. VALCEA

RM. VALCEA

STUDIU DE PIATA
privind valorile proprietatilor imobiliare
din judetul Valcea
(GHID cu valorile minime ale proprietatilor
imobiliare)
- AN 2020-

Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI, sediul in
Pitesti, str. Banat, nr. 5, jud. Arges
Evaluator: SC EVALUARI BANU SRL

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR
PUTEA FI COPIATE IN PARTE SAU IN TOTALITATE SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA
ACORDUL SCRIS AL S.C. " EVALUARI BANU " S.R.L.,SI AL CLIENTULUI: CAMERA NOTARILOR
PUBLICI PITESTI

RM. VALCEA

- DECEMBRIE 2019 -



18 Decembrie 2019

STUDIU DE PIATA FOND IMOBILIAR JUDETUL VALCEA valabil pentru anul 2020

Capitolul 1. Definirea misiunii

1.1. Identificarea clientului

Client: Studiul de piata a fost solicitat de CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI cu sediul in Pitesti, str. Banat, nr. 5, jud. Arges.

Studiul de piata al valorilor orientative, minimale, a fost intocmit la cererea si numai pentru uzul Birourilor Notariale in conformitate cu prevederile Contractului de prestari servicii incheiat intre client si autorul lucrarii.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului studiu de piata este **determinarea unei limite valorice minime a preturilor de piata pentru anul 2020**, la bunurile imobiliare din judetul Valcea, in vederea stabilirii unui barem comun minim de tarificare, pentru toate Birourile Notariale din judet.

Studiul de piata cuprinde valori orientative, minime, consemnate pe piata imobiliara a jud. Valcea in anul 2019 si este destinat utilizarii lui, in anul 2020 de catre Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor in forma autentica in legatura cu tranzactiile imobiliare (transferul drepturilor de proprietate asupra proprietatilor imobiliare) din localitatile jud. Valcea.

Tranzactiile notariale se vor face pe baza declaratiilor partilor, dar nu mai putin de aceste tarife minime.

1.3. Consideratii privind tipul de valoare vizat de studiul de piata:

Valorile s-au stabilit conform Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal, art. 111, alin. 4 si 5, pag. 58, care spune:

(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 Definierea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață 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.

Studiul de piata a notarilor publici contine valorile orientative ale proprietatilor imobiliare bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice de drept public sau privat, nu se recomanda,

SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

Acest Studiu de piata, privind valorile orientative minime de tranzactionare, nu se poate fi asimilat unui Raport de evaluare, el nefiind intocmit conform Standardelor Internationale de evaluare ANEVAR.

Pentru proprietatile, cu sau fara caracter special, care nu se regasesc in acest studiu, precum si pentru proprietatile care se afla intr-o stare avansata de uzura fizica si la care nu se cunoaste varsta cladirii, trebuie sa se intocmeasca un Raport de evaluare, personalizat, functie de realitatea de pe teren a proprietatii.

1.4. Obiectul studiului de piata

Prezenta lucrare are ca obiect stabilirea unor valori orientative minime, privind fondul imobiliar (terenuri si constructii) din localitatile judetului Valcea, de pe raza Circumscripțiilor judecatoresti Rm. Valcea, Calimanesti-Brezoi, Dragasani, Balcesti si Horezu.

1.5. Perioada de colectare a datelor: (05.12. – 18.12.) 2019

1.6. Data de referinta a evaluarii: 18.12.2019

Capitolul 2. Declaratia evaluatorului

2.1. DEFINITII, IPOTEZE, CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

2.1.1 DEFINIȚII

VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.1.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

Prezenta lucrare reprezinta un studiu privind valorile de referinta minime existente pe piata imobiliara din judetul Valcea, neputand fi considerat un raport de evaluare intocmit in conformitate cu Standardele de Internationale Evaluare.

Utilizarea valorilor cuprinse in studiu, ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice acesteia. Datorita lipsei de transparenta a unor pietee (de exemplu: piata serviciilor de intermediere), precum si absentei multor informatii statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pietei imobiliare si evolutia preturilor reale de tranzactionare), pe parcursul lucrarii sunt folosite estimari, calcule proprii si scenarii standardizate. Lucrarea este proprietatea intelectuala a Camerei Notarilor Publici Pitesti.



SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

Prezentul Studiu de piata este întocmit la cererea clientului, Camera Notarilor Publici Pitesti și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea lui de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui Studiu de piata.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii Studiului de piata, din surse pe care le consideră a fi credibile și pe care le consideră adevărate și corecte, dar nu li se acorda garanții complete.

Surse de informații: informații despre tranzacții de transfer a dreptului de proprietate obținute de la Birourile Notariale din jud. Valcea, reprezentanți ai autorității locale, agenții imobiliare active în zona, societăți de construcții, etc. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței și preciziei informațiilor furnizate de terțe părți.

Se presupune ca dreptul de proprietate asupra bunurilor (proprietăților) imobiliare cuprinse în studiul de piata este integral și tranzactionabil, este drept DEPLIN, iar proprietățile imobiliare sunt libere de sarcini.

Valorile s-au stabilit conform Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal, art. 111 - Definierea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, alin. 4 și 5, pag. 58, astfel:

(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 dezmembărămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de definierea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață 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.

Studiul de piata își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare, altfel, fiind necesar elaborarea unui nou studiu de piata.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se tranzacționează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de tranzactionare va fi afectată.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau în intregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Datele de sinteză și / sau cele analitice, obținute din diverse surse și din baza de date a expertului evaluator, au fost preluate ca atare, fără verificări suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea. Expertul evaluator nu-și asumă nici o responsabilitate față de demersul beneficiarului, ulterior predării lucrării, de a efectua studii și investigații suplimentare referitoare la proprietățile imobiliare

SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

În cauza, care ar putea influența valorile estimate. Folosind datele, documentele și faptele pe care le-a avut la dispoziție la data analizelor, dec. 2019, expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor estimate. În spiritul legislației în vigoare, expertul evaluator nu-și asumă răspunderea juridică decât față de Camera Notarilor Publici Pitești, în calitate sa de beneficiar și proprietar al lucrării, nu are obligații de consultanță după predarea acesteia și nu este obligat să depună mărturie în instanța asupra proprietăților imobiliare în cauza.

Lucrarea poate fi utilizată strict în scopul pentru care a fost elaborată, fiind interzisă utilizarea valorilor minimale în elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare și / sau în orice etapă a tranzacțiilor imobiliare.

Referitor la utilizarea „ Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Valcea, valabil pentru anul 2020”, pentru aplicarea legii nr. 255 din 14 dec.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, autorul studiului, recomandă întocmirea unui raport de evaluare specific și detaliat pentru bunul imobil care va face obiectul legii nr. 255 din 14 Decembrie 2010.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în studiul de piață.

Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca studiul de piață (sau oricare parte a sa) să poată fi modificată sau transmisă unei terțe părți, alții decât clientul. Studiul de piață nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în studiu nu are legătură cu valoarea de asigurare. Posesia acestui studiu de piață sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.

Studiul de piață al valorilor minime orientative de tranzacționare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară ; pentru acestea evaluatorul recomandă întocmirea de Rapoarte de evaluare conform Standardelor de evaluare, funcție de caracteristicile reale ale proprietății observate la vizualizarea ei.

Autorul, recomandă ori de câte ori se constată o neconformitate privind valoarea propusă în prezentul studiu, valabil începând cu luna ianuarie 2020, sesizată de una din părțile interesate, să se solicite întocmirea unui raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară. În acest sens, pentru susținerea unei valori diferite de valoarea minimală propusă în prezentul studiu, se va solicita întocmirea unui Raport de evaluare care va fi întocmit de către un evaluator –autorizat ANEVAR și care va evidenția neconformitatea față de valoarea orientativă sau criteriile generale specificate în acest studiu.

Natura pietelor emergente, cum este și România, presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Valoarea orientativă minimală din acest studiu de piață, a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung de timp, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției exprimate în prezentul studiu de piață.



SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

In cazul cand partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale unei proprietati cu cea rezultata din studiul de piata, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de evaluare al acestei proprietati de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

2.1.3 ALTE PRECIZĂRI

In procesul de evaluare s-au utilizat date și informații in LEI.

2.1.4. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost intocmita de catre SC "EVALUARI BANU" – SRL Membru titular ANEVAR cu leg. nr. 0321, prin ing. Cornelia Banu, expert evaluator ANEVAR cu legitimatia nr. 10513, valabil 2019.

Ca elaborator declar că studiul de piata, pe care îl semnez, privind valorile orientative minime de tranzactionare, nu se poate asimila unui Raport de evaluare, el nefiind intocmit conform Standardelor Internationale de evaluare ANEVAR.

Utilizarea valorilor cuprinse in studiu ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificare proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

Studiul de piata a notarilor publice contine valorile orientative ale proprietatilor imobiliare bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatile imobiliare din cuprinsul studiului de piata.

Rezultatele prezentului studiu nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.1.5. CERTIFICARE

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul studiu de piata sunt adevărate și corecte.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile experienței de evaluator.

Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate mai sus și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Prezentul studiu de piata nu a fost efectuat in concordanta cu Standardele de evaluare impuse de ANEVAR si nu poate fi considerat un Raport de evaluare. Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor.

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.



SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

Implicarea noastră în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorilor estimate sau impuse de destinatarul studiului și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.

Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în Studiul de piață, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.

Capitolul 3. Prezentarea bunului evaluat

3.1. Amplasament

Bunurile imobile evaluate sunt amplasate pe teritoriului județului Valcea.

Capitolul 4. Descrierea și analiza pieței bunului

La stabilirea prețurilor unitare orientative, minime, pe unitatea de măsură (terenuri = mp, apartamente = mp Arie utilă, case = mpAc (casa parter) sau Acđ (la casele cu mai multe nivele), spații comerciale și hale = mp Arie construit - desfășurată), s-a ținut cont de informații despre tranzacții anterioare încheiate la birourile notariale din județul Valcea, informații Agenției imobiliare, informații despre terenuri, păduri, pasuni, etc. primite de la Ocoalele Silvice Voineasa, Horezu, baza de date a evaluatorului, etc.

Piața imobiliară este, în prezent, în stagnare, se simte o oarecare plafonare a prețurilor față de perioada anterioară, datorată crizei economico-financiare generală, a căror efecte se resimt și în România.

Se menționează faptul că datele imobiliare specifice apartamentelor situate în blocurile de locuințe au fost obținute din următoarele surse de informare: birourile notariilor publice din localitățile unde își desfășoară profesia din județul Valcea, publicitatea imobiliară locală, zonală, județeană identificată în presa scrisă cât și mass-media cât și din baza de date a evaluatorului.

Proprietarii apartamentelor achiziționate, în general, în baza D.L. nr.61/1990, sunt persoane cu venit mediu și mic. Sectorul de piață cărui i se adresează acest tip de produs – apartamente și case unifamilare, este format, în principal, de persoane cu un venit modest, cererea fiind mai mare decât oferta, pe când terenurile și spațiile comerciale se adresează, în general, oamenilor cu venituri mari sau societăților comerciale.

Apartamentele sunt diferențiate în prezentul ghid în funcție de numărul de camere, gradul de confort (trei grade de confort - I, II, III), aria utilă, vechimea, zona de urbanism a localităților din județul Valcea.

Prețurile diferă în funcție de zonă, de asigurarea cu utilități (gaze, termoficare, apă-canal, telefonie, cablu RTV, electricitate), iar la terenuri de natură terenului de fundare (terenuri normale sau terenuri macroporice ce necesită lucrări suplimentare de fundare) și deschiderea la drumul de acces (public sau privat).

Pentru identificarea proprietăților pe zone s-a ținut cont de Anexa nr.7 la HCL nr. 397 din 11.12.2018 și Nomenclatorul stradal primit de la Direcția taxe și impozite a Primăriei municipiului Rm. Valcea, nomenclator valabil la data redactării prezentului Studiu de piață 16.12.2019, privind zonarea actuală a municipiului; aceasta zonare suferă modificări ori de câte ori apar străzi și construcții noi pe parcursul anului. Din informația obținută de la Direcția economico-financiară a Primăriei Rm. Valcea (Sef serv. d-na

SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

Comsa Daniela), incepand cu 01.01.2020 va intra in vigoare noua zonare, urmand ca « NOMENCLATORUL cailor de comunicatie din municipiul Rm. Valcea » (cu incadrarea strazilor pe zone), sa fie elaborata la o data ulterioara, cand Directia economico-financiara a Primariei Rm. Valcea va reusi sa emita acest Nomenclator.

Din acest motiv, in decursul anului 2020, pot aparea unele mici diferente de incadrare pe zone; notarii sunt obligati ca incadrarea in zona a proprietatilor imobiliare sa le faca conform Certificatului de atestare fiscala, document obligatoriu la intocmirea tranzactiilor Notariale.

Studiul de piata a fost intocmit tinand cont de zonarea valabila la data intocmirii studiului – (05.12 - 18.12.)2019.

Pentru incheierea tranzactiilor notariale, incadrarea in zona a proprietatilor imobiliare, se va face conform Certificatului de atestare fiscala emis de Directia economico-financiara a Primariei din localitatea unde este amplasata proprietatea.

Capitolul 5. Premise

5.1. Data intocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost elaborat intre: 05.12.2019 – 18.12.2019.

5.2. Baza de estimare a pretului minim din acest Studiu:

Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

Studiul de piata cuprinde valori orientative, minime, consemnate pe piata imobiliara a jud. Valcea in anul 2019 si este destinat utilizarii in anul 2020 de catre Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor in forma autentica in legatura cu tranzactiile imobiliare (transferul drepturilor de proprietate asupra proprietatilor imobiliare), din localitatile jud. Valcea.

In lucrarea de fata vor fi estimate valori orientative minime. Tranzactiile notariale se vor face pe baza valorilor declarate de parti, dar nu mai puțin de aceste tarife minime.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate nu au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de evaluare si metodologia de lucru ANEVAR. Nu s-a efectuat inspectia proprietatilor. Ca atare, Studiul de piata nu poate fi considerat un Raport de evaluare.

VALOAREA DE PIATA, conform Standardelor Internationale de Evaluare ANEVAR editia 2018, este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Capitolul 6. Modul de folosire a Studiului de piata:



SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

Pentru estimarea valorii minime pentru un apartament într-un bloc de locuinte sunt necesare următoarele date: caracteristicile tehnice ale apartamentului vor fi specificate în contractul de vânzare-cumpărare sau vor fi cele declarate de proprietar pe proprie răspundere;

Zona de urbanism a proprietatii imobiliare, este conforma cu descrierea din „CERTIFICATUL DE ATESTARE FISCALA” emis de Autoritatea Fiscala Locala. Acolo unde apar neconcordanțe in zona de urbanism a imobilului din prezentul Studiu si „Certificatul de Atestare Fiscala” se va aplica obligatoriu zona de urbanism din „Certificatul de Atestare Fiscala”. Autorul face precizarea ca multe din hotararile consiliilor locale care definesc zona de urbanism a localitatilor se iau in luna decembrie al anului in curs iar in aceasta perioada, Studiul de piata este deja intocmit.

Capitolul 7. Efectuarea evaluarii proprietatilor imobiliare si acte normative

Identificarea si evaluarea s-a facut conform actelor normative mai sus amintite si este prezentata in **ANEXELE nr. (1 – 26)**, alaturate.

Valorile stabilite prin prezentul raport sunt aplicabile constructiilor finalizate, pentru constructiile nefinalizate urmand a se stabili valoarea de piata pe baza de « Raport de evaluare », intocmit pentru fiecare caz in parte de expert autorizat ANEVAR, potrivit Codului fiscal.

Acte normative pe baza carora s-a facut evaluarea:

Informatii si completari la Studiul de piata an 2020, primite de la Birourile Notariale din judetul Valcea in conform tranzactiilor notariale incheiate in anul 2019; Prin Adresa de solicitare a intocmirii acestui Studiu – Adresa nr. 3355/03.12.2019 a Camerei Notarilor Publici Pitesti, se solicita o majorare a preturilor fata de Studiul 2019, de 10%, ca observare din tranzactiile incheiate in 2019 o crestere a preturilor la imobile; **ANALIZA DE PIATA “VERIDIO”**: Creștere de pana la 60% a valorii impozabile a clădirilor, în 2020, Adrian Vascu, Senior Partner Veridio, datorita creșterii preturilor la materiale si salariului mediu in constructii, ceea ce se reflecta si in preturile de piata (Ziarul BURSA #Bănci-Asigurări #Construcții / 06 decembrie 2019)

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal, art. 111, alin. 4 si 5, pag. 58;

Decret nr. 256 / 1984 si Decret 61 / 1990 privind construirea de locuinte (atat case cat si apartamente) proprietate personala si de stat;

Decret-lege 61/1990, legea 85/1991 ;

Lucrari de specialitate editate de IROVAL Bucuresti « Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire – Cladiri industriale, comerciale, agricole si rezidentiale, Corneliu Schiopu ;

Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a constructiilor de locuinte, septembrie 2017 – colectia MATRIX ROM Bucuresti ;

HG 834 / 1991, HG 500 / 1994, privind evaluarea terenurilor;

Tranzactii imobiliare de pe piata valceana incheiate la Birourile Notariale Valcene, sau oferte de preturi publicate in presa locala (Viata Valcii, Oferta si Mica Publicitate Valceana);

Zonarea municipiului Rm. Valcea conform Anexa nr.7 la HCL nr. 397 din 11.12.2018, primita de la Directia taxe si impozite a Primariei Rm. Valcea, primita la 18.12.2018, valabila in anul 2019, urmand ca NOMENCLATORUL stradal pe zone sa fie elaborat ulterior.

Adresa nr. 73021 din 21.12.2012 a Administratiei financiare locale, HOTARAREA nr. 44/28.07.2011 a Consiliului Local Babeni, privind impozitele si taxele locale si zonarea localitatii pentru anul 2012;



SC EVALUARI BANU – SRL
RM. VALCEA
TEL. 0250-737566

HOTARAREA nr. 61/31.10.2011, a Consiliului Local Ocnele Mari, privind impozitele si taxele locale si zonarea localitatii pentru anul 2012;
Zonarea pe localitati data de Primariile din localitatile analizate.

NOTA : Utilizarea prezentului raport de evaluare in afara activitatii notariale este interzisa.

INTOCMIT,
SC EVALUARI BANU – SRL
Ing. CORNELIA BANU

