Camera Notarilor Publici
Pitești
Nr. intrare 3805
ziua 23 luna 12 anul 2025

Cabinet Individual de Evaluare Chiș Marius
Sediul : Râmnicu Vâlcea, Strada Calea Lui Traian nr. 56, Județul Vâlcea
Cod Unic Înregistrare Fiscală (CUI) 15990666
Email: mariuschis_ev@yahoo.com

RAPORT

privind actualizarea studiul de piață fond imobiliar Județul Vâlcea, care urmează să fie aplicabilă începând cu data de 01 ianuarie 2026,

I.CONSIDERENTE :

1) solicitarea formulată de către CNP Pitești, **prin adresa nr. 3850 /23.12.2025,** privind actualizarea *studilor 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 (referitoare la imobile situate pe teritoriul administrativ al Județului Vâlcea – uat) și care se comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.",* în conformitate cu dispozițiile art. 111 alin 4 și alin 5 Cod Fiscal în vigoare;

2)"studiul de piață fond imobiliar Județul Vâlcea, pentru anul 2024" **și** Hotărârea nr. 5 din data de 06.12.2024 a Adunării Generale a membrilor Camerei Notarilor Pitești, referitoare la aprobarea utilizării în cursul anului 2025 a studiului de piață întocmit în anul 2024, de către **Persoană Fizică Autorizată (PFA)** Banu Cornelia Evaluator Autorizat;

3)situația economică existentă în prezent, privind deficitul bugetar, deficitul de cont curent și inflația, care afectează piața imobiliară, efecte care au fost resimțite și în perioada anilor 2024-2025, precum și mențIunea cuprinsă în studiul de piață, privind necesitatea majorării valorilor cuprinse în tabele de calcul ***(valori care cuprind inflația aferentă anului 2023) cu o rată de inflație prognozată de BNR și Ministerul Finanțelor pentru anul 2024, de cca. 4,6 %")*** ;

4) **propunerile formulate de către notarii publici,** având sediul în localitățile Județului Vâlcea și transmise Colegiului Camerei notarilor Publici Pitești, privind actualizarea studiului de piață aplicabil în prezent, observații determinate de volumul si valorile tranzactiilor imobiliare /transferul dreptului de proprietate, încheiate în perioada anilor 2024-2025, având ca obiect imobile situate pe teritoriul administrativ al Județului Vâlcea

5) faptul că, valorile cuprinse în studiile de piață, **nu reprezintă** valoarea de evaluare/expertizare a imobilelor, acestea fiind numai **valori de referință minimale** pentru calculul taxelor și impozitelor aferente tranzacțiilor în condițiile legii, astfel cum rezultă și din considerentele studiului de piață aplicabil în prezent;

I.1. Identificare client;

Prezentul raport este solicitat de către beneficiarul CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI cu sediul in Pitesti, str. Banat, nr. 5, jud. Arges, prin Adresa nr. 2746 din 15.09.2023. fiind destinat exclusiv uzului Birourilor Notariale, in conformitate cu prevederile Contractului de prestari servicii nr.1/23.12.2025

Lucrarea reprezintă proprietatea intelectuala a Camerei Notarilor Publici Pitesti. ♦

I.2. Scop/obiect;

Obiectul prezentului raport, constă în estimarea modificărilor/evoluțiilor valorilor orientative minime, privind fondul imobiliar (terenuri, constructii, etc) cuprinse în) din localitatile judetului Valcea, de pe raza Circumscriptiilor judecatoresti Rm. Valcea,

Calimanesti - Brezoi, Dragasani, Balcesti si Horezu, în cursul anului 2025 menționate în *"studiul de piață fond imobiliar Județul Vâlcea, pentru anul 2024" aplicabil în anul 2025,* și estimatie pentru anul 2026, având în vedere o perioada de colectare a datelor: noiembrie - decembrie 2025;

Data de referinta a prezentului raport : decembrie 2025

-prezentul raport este intocmit în vederea modificării /actualizării *)"studiul de piață fond imobiliar Județul Vâlcea, pentru anul 2024" cu aplicabilitate în anul 2025,* actualizare care urmează să fie aplicabilă începând cu data de 01 ianuarie 2026,

I.3. Consideratii privind tipul de valori vizat de studiul de piata:

♦ potrivit art.111 alin. (4) si (5) din Legea nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal actualizat 2023, "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, în 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 2025 și selectate din sursele de informații disponibile;

♦ studiul de piață aplicabil în prezent a fost întocmit în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice:

- culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2025 (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 (neajustate) de piata (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice),valabile in anul 2025.

♦ evaluarea /Studiul de piata al notarilor publici contine valorile orientative minime ale proprietatilor imobiliare bazate pe analiza tranzactiilor efectuate de notarii judetului Valcea in anii anteriori (informatii luate telefonic sau prin e-mail, de la notari) si pe anticiparea evolutiei viitoare a situatiei economice din Romania având în vedere deficitul bugetar, deficitul de cont curent și inflația

. ♦ această evaluare / Studiu de piata, privind valorile orientative minime de tranzactionare, nu poate fi asimilat unui Raport de evaluare, el nefiind intocmit conform Standardelor Internationale de evaluare ANEVAR ; 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"; ♦ 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.

II. DEFINITII, IPOTEZE, CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

Definiții : "valorea de piață" 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;

- prezenta evaluare este destinată exclusiv Beneficiarului şi poate fi folosit numai în scopul menţionat, în condiţiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate faţă de o terţă parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);

- prezentul raport reprezintă o estimare 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.

- informaţiile despre nivelul preţurilor şi evoluţiile pieţei imobiliare în zonele / localităţile menţionate mai sus, au avut în vedere informaţii obţinute de la reprezentanţi ai Beneficiarului, reprezentanţi ai autorităţilor locale, agenţiile imobiliare active în zonele respective, societăţi de construcţii, investitori, proprietari, evaluatori, organizaţii şi asociaţii de specialişti / experţi în domenii conexe proprietăţilor imobiliare, interviuri de piaţă etc. – aceste informaţii sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii complete / integrale de acurateţe şi precizie;

- deasemenea, au fost avute în vedere **propunerile formulate de către notarii publici**, având sediul în localităţile Judeţului Vâlcea şi transmise Colegiului Camerei notarilor Publici Piteşti, privind actualizarea studiului de piaţă aplicabil în prezent, observaţii determinate de volumul si valorile tranzactiilor imobiliare /transferul dreptului de proprietate, încheiate în perioada anilor 2024-2025, având ca obiect imobile situate pe teritoriul administrativ al Judeţului Vâlcea, respectiv :

a) majorarea cu un procent reprezentând aproximativ 35%, a tuturor valorilor minimale, *menţionate în "studiul de piaţă fond imobiliar Judeţul Vâlcea, pentru anul 2024" aplicabil în prezent.*

b) *în condiţiile aplicării majorarii propusă la lit a), să fie* ***eliminată menţiunea actualizării valorilor de referinţă din studiul de piaţă, cu rata inflaţiei prognozată de BNR şi Ministerul Finanţelor pentru anul 2026;***

- propunerea pentru reformularea în cursul anului 2026 a studiul de piaţă fond imobiliar Judeţul Vâlcea, pentru anul 2024 aplicabil în prezent*, cu privire la zonarea pietei imobiliare; identificarea proprietăţilor imobliare (apartamente, terenuri, construcţii, anexe gospodăreşti, etc şi orice alte elemente ale acestuia, în conformitate cu dinamica pieţei şi situaţia cuprinsă în planurile urbanistice generale ale localităţilor*

♦ evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului, din surse pe care le consideră a fi credibile şi pe care le consideră adevărate şi corecte, dar nu li se acorda garantii complete. ♦ surse de informatii: informatii despre tranzactii de transfer a dreptului de proprietate obtinute de la Birourile Notariale din jud. Valcea, reprezentanti ai autoritatii locale, agentii imobiliare active in zona, societati de constructii, etc. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei si preciziei informaţiilor furnizate de terţe părţi. ♦ se presupune ca dreptul de proprietate asupra bunurilor (proprietatilor) imobiliare cuprinse in studiul de piata este integral si tranzactionabil, este drept DEPLIN, ia

În considerarea celor de mai sus, prezenta estimare este realizată in conditiile incertitudinii materiale a evaluarii. In consecinta, estimarea valorilor ar trebui tratata cu un grad rezonabil de certitudine şi o doza mai mare de prudenta decat ar fi fost cazul in mod normal. Avand in vedere impactul viitor necunoscut, pe care criza energetică şi situaţia tensionată dintre Rusia şi Ucraina, precum si alţi factori mentionati mai sus, care ar putea să perturbe starea economică a ţării noastre în acest an, sau nivelul de absorbţie a fondurilor UE din cadrul programului de redresare economică, se recomandă monitorizarea evaluarii proprietatilor, sub incidenta revizuirii periodice a estimării acesteia.

1.3. precizări şi elemente de corelare / conformare cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piaţă 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;

III. . DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. Prezenta lucrare a fost intocmita de catre Cabinet Individual de Evaluare Chiș Marius, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 11385.

2. declar că prezenta lucrare, privind estimarea valorilor orientative minime tranzactionare, 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;

3. evaluatorul a respectat Codul Etic al profesiei de evaluator;

3. 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.

4 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.

5. 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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport

III.1. CERTIFICĂRI :

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că: afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentului raport 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 experientei 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.

Prezenta estimare nu poate fi considerat un Raport de evaluare efectuat in concordanta cu Standardele de evaluare impuse de ANEVAR si autorul nu a efectuat

inspectia proprietatilor. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţilor imobiliare care fac obiectul prezentului studiu şi nu avem nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici. Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorilor estimate sau impuse de destinatarul studiului şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia noastră.; deţinem cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii pezentului raport în mod competent.

2.4. REZULTATE ESTIMARE ŞI CONCLUZII :

În considerarea celor de mai sus, se avizează modificarea /actualizarea studiul de piaţă fond imobiliar Judeţul Vâlcea, actualizare care urmează să fie aplicabilă începând **cu data de 01 ianuarie 2026,** după cum urmează :

a) majorarea cu un procent reprezentând 20%, a valorilor minimale *menţionate în "studiul de piaţă fond imobiliar Judeţul Vâlcea, pentru anul 2024"aplicabil în prezent.*

b) eliminarea din studiul de piaţă existent, a menţiunilor privind actualizarea valorilor de referinţă, cu rata inflaţiei prognozată de BNR şi Ministerul Finanţelor pentru anul 2026, fiind estimat că aceste valori sunt incluse în procentul de 20 % care reprezintă obiectul prezentului raport ;

Deoarece, in cursul anului 2026, pot aparea diferente zonare, încadrarea in zona a proprietatilor imobiliare sa va efectua conform Certificatului de atestare fiscala eliberat de Directia economica Taxe si impozite locala, document obligatoriu la intocmirea tranzactiilor Notariale;

Întocmit
"Cabinet Individual de Evaluare Chiş Marius"
Evaluator Chiş Marius