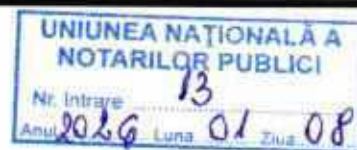


Secretariat UNNPR

From: cnppitesti@enp.ro
Sent: marți, 30 decembrie 2025 10:37
To: Secretariat UNNPR
Subject: : Studiu de piata
Attachments: view.htm; Hotărâre+Decizia 36, Decizia 37.pdf; Raport -Privind Actualizarea Studiului de Piață jud. Vâlcea.pdf



Buna ziua!

În atașament găsiți Studiul de piață privind valorile orientative minime de tarification a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2026 aferent jud. Argeș.

Totodată, vă comunicăm Raportul (analiza) efectuată de expert evaluator autorizat ANEVAR – Chiș Marius, cu privire la actualizarea valorilor de tranzacționare a imobilelor din județul Vâlcea.

Pentru anul 2026, valorile imobilelor din județul Vâlcea stabilite prin Studiul de piață utilizat în anul 2024 se vor majora cu 20%, conform propunerii expertului evaluator Chiș Marius.

Calculul valorii actualizate se va face de fiecare notar cu ocazia autentificării actelor translativ de proprietate.

Multumim!

CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI
Adunarea generală

HOTĂRÂREA NR. 7/07.11.2025

Având în vedere punctele înscrise pe ordinea de zi a ședinței Adunării generale și propunerile formulate de notarii publici;

Având în vedere prevederile 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 conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*”

În conformitate cu prevederile art. 50, lit. h din Legea nr. 36/1995, art. 150 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/81995 și art. 37 și art. 39, lit. 1, din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, Adunarea generală adoptă cu unanimitate de voturi următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Notarii publici vor comunica până la data de 17 noiembrie 2025 valorile de tranzacționare a imobilelor din circumscripția în care își desfășoară activitatea, având în vedere actele translativă a dreptului de proprietate autentificate.

Datele furnizate de notarii publici vor fi avute în vedere la întocmirea Studiului de Piață pentru anul 2026.

Art.2 Abilitează Colegiul director al Camerei Notarilor Publici Pitești să verifice și să aprobe forma finală a Studiului de Piață, ce va fi folosit de notarii publici din cadrul Camerei Pitești în anul 2026.

Art.3 Prezenta hotărâre se va comunica de îndată tuturor notarilor publici din Camera Notarilor Publici Pitești și va fi adusă la îndeplinire de către Colegiul director al Camerei Notarilor Publici Pitești.

Notar public,
Cîrstoiu Valerica

Președintele Colegiului director al Camerei Notarilor Publici Pitești



Camera Notarilor Publici Pitești
Colegiul director

DECIZIA NR. 36/23.12.2025

Având în vedere prevederile 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 conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*”.

În conformitate cu prevederile art. 50 lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 151, alin. 1, Regulamentul de punere în aplicare a legii nr. 36/1995 republicată și art. 41, art. 43, lit. Ț, din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, Colegiul director adoptă cu unanimitate de voturi următoarea

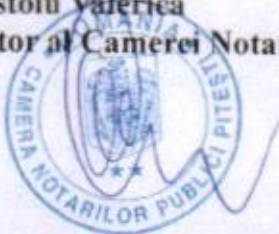
DECIZIE:

Art.1 Se aprobă valorile din Studiul de piață privind valorile orientative minime de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pentru județul Argeș, care va fi utilizat în anul 2026 de notarii publici din cadrul Camerei Notarilor Publici Pitești.

Art.2 Valorile vor fi utilizate de notarii publici începând cu 01.01.2026;

Art.3. Prezenta decizie, împreună cu Studiul de piață privind valorile orientative minime de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pentru județul Argeș, va fi comunicată prin grija secretariatului Camerei către UNNPR, notarii publici din cadrul CNP Pitești, ANAF și OCPI Argeș.

Notar public,
Cirstoiu Valerica
Președintele Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici Pitești,



Camera Notarilor Publici Pitești
Colegiul director

DECIZIA NR. 37/23.12.2025

Având în vedere prevederile 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 conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*”.

În conformitate cu prevederile art. 50 lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 151, alin. 1, Regulamentul de punere în aplicare a legii nr. 36/1995 republicată și art. 41, art. 43, lit. Ț, din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România, Colegiul director adoptă cu unanimitate de voturi următoarea

DECIZIE:

Art.1 Se aprobă Raportul (analiza) efectuată de expert evaluator autorizat ANEVAR –Chiș Marius, cu privire la actualizarea valorilor de tranzacționare a imobilelor din județul Vâlcea;

Art.2 Pentru anul 2026, valorile imobilelor din județul Vâlcea stabilite prin Studiul de piață utilizat în anul 2024 se vor majora cu 20%, conform propunerii expertului evaluator Chiș Marius;

Art.3 Calculul valorii actualizate se va face de fiecare notar cu ocazia autentificării actelor translativ de proprietate ;

Art.4 Prezenta decizie va fi comunicată prin grija secretariatului Camerei către UNNPR, notarilor publici din cadrul CNP Pitești, ANAF, OCPI Vâlcea, și va fi publicată pe site-ul Camerei Notarilor Publici Pitești.

Notar public,
Cirstoiu Valerica

Președintele Colegiului Director al Camerei Notarilor Publici Pitești



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 studiului 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 studiilor 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 menținerea 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 și valorile tranzacțiilor 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;

1.1. Identificare client;

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

Lucrarea reprezintă proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici Pitești. ♦

1.2. Scop/obiect;

Obiectul prezentului raport, constă în estimarea modificărilor/evoluțiilor valorilor orientative minime, privind fondul imobiliar (terenuri, construcții, etc) cuprinse în) din localitățile județului Vâlcea, de pe raza Circumscripțiilor judecătorești Rm. Vâlcea.

Calimanesti - Brezoi, Dragasani, Balcesti si Horezu, In 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 întocmit 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,

1.3. Considerații privind tipul de valori vizat de studiul de piața:

♦ 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 încadrează în trendul / nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică); culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte (neajustate) de piața (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile în anul 2025.

♦ evaluarea / Studiul de piața al notarilor publici conține valorile orientative minime ale proprietatilor imobiliare bazate pe analiza tranzacțiilor efectuate de notarii județului Valcea în anii anteriori (informații luate telefonic sau prin e-mail, de la notari) și pe anticiparea evoluției viitoare a situației economice din România având în vedere deficitul bugetar, deficitul de cont curent și inflația

♦ această evaluare / Studiu de piața, privind valorile orientative minime de tranzacționare, nu poate fi asimilat unui Raport de evaluare, el nefiind întocmit conform Standardelor Internaționale 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 în acest studiu, precum și pentru proprietatile care se afla într-o stare avansata de uzura fizica si la care nu se cunoaste varsta cladirii, trebuie sa se întocmească un Raport de evaluare, personalizat, funcție de realitatea de pe teren a proprietatii.

II. DEFINIȚII, IPOTEZE, CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

Definiții : "valoarea 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 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);

- prezentul raport reprezintă o estimare privind valorile de referință minime existente pe piața imobiliară din județul Valcea, neputând fi considerat un raport de evaluare întocmit în conformitate cu Standardele de Internaționale Evaluare.

- informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus, au avut în vedere informații 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;

- deasemenea, au fost avute în vedere **prounerile formulate de către notarii publici**, având sediul în localitățile Județului Vâlcea și transmise Colegiului Camerei notariilor Publici Pitești, privind actualizarea studiului de piață aplicabil în prezent, observații determinate de volumul și valorile tranzacțiilor imobiliare /transferul dreptului de proprietate, încheiate în perioada anilor 2024-2025, având ca obiect imobile situate pe teritoriul administrativ al Județului Vâlcea, respectiv :

a) **majorarea cu un procent reprezentând aproximativ 35%, a tuturor valorilor minime**, menționate în "studiul de piață fond imobiliar Județul Vâlcea, pentru anul 2024" aplicabil în prezent.

b) în condițiile aplicării majorării propusă la lit a), să fie **eliminată mențiunea actualizării valorilor de referință din studiul de piață, cu rata inflației prognozată de BNR și Ministerul Finanțelor pentru anul 2026;**

- **propunerea pentru reformularea în cursul anului 2026 a studiului de piață fond imobiliar Județul Vâlcea, pentru anul 2024 aplicabil în prezent, cu privire la zona de piață imobiliară; identificarea proprietăților imobiliare (apartamente, terenuri, construcții, anexe gospodărești, etc și orice alte elemente ale acestuia, în conformitate cu dinamica pieței și situația cuprinsă în planurile urbanistice generale ale localităților**

♦ evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului, din surse pe care le consideră a fi credibile și pe care le consideră adevărate și corecte, dar nu li se acordă 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 piață este integral și tranzactionabil, este drept DEPLIN, ia

În considerarea celor de mai sus, prezenta estimare este realizată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, estimarea valorilor ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut, pe care criza energetică și situația tensionată dintre Rusia și Ucraina, precum și alți factori menționați mai sus, care ar putea să perturbe starea economică a țării noastre în acest an, sau nivelul de absorbție a fondurilor UE din cadrul programului de redresare economică, se recomandă monitorizarea evaluării proprietăților, sub incidența revizuirii periodice a estimării acestora.

1.3. 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;

III. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. Prezenta lucrare a fost întocmită de către 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 în studiu, ca referință în rapoartele de evaluare, sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice de drept public sau privat, nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificare proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia.

4 studiul de piață a notarilor publici conține valorile orientative ale proprietăților imobiliare bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și pe anticiparea evoluției 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, îmi 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 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.

Prezenta estimare nu poate fi considerat un Raport de evaluare efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare impuse de ANEVAR și autorul nu a efectuat

inspectia proprietatilor. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatilor imobiliare care fac obiectul prezentului studiu si nu avem nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorilor estimate sau impuse de destinatarul studiului si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia noastra; detinem cunostintele si experienta necesara indeplinirii prezentului raport in mod competent.

2.4. REZULTATE ESTIMARE SI CONCLUZII :

In considerarea celor de mai sus, se avizeaza modificarea /actualizarea studiul de piata fond imobiliar Județul Vâlcea, actualizare care urmeaza sa fie aplicabila incepand cu data de 01 Ianuarie 2026, dupa cum urmeaza :

a) majorarea cu un procent reprezentand 20%, a valorilor minimale mentionate in "studiul de piata fond imobiliar Județul Vâlcea, pentru anul 2024" aplicabil in prezent.

b) eliminarea din studiul de piata existent, a mentiunilor privind actualizarea valorilor de referinta, cu rata inflatiei prognozata de BNR si Ministerul Finantelor pentru anul 2026, fiind estimat ca aceste valori sunt incluse in procentul de 20 % care reprezinta obiectul prezentului raport ;

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

Intocmit
"Cabinet Individual de Evaluare Chiș Marius"
Evaluator Chiș Marius

