

**S.C. EXPERTI JUDICIARI S.R.L.**

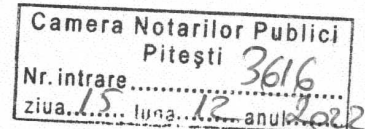
**Sediul: Pitești, Bdul. Nicolae Balcescu, bl. L4, sc.B, apt. 4, Arges**

**Cod fiscal : 41919606 - Nr. Inreg. J3 / 2747 / 2019**

**Telefon/Fax 0248.223547 – Mobil. 0722.700077**



**ADRESA NR.130/15.12.2022**



**CATRE**

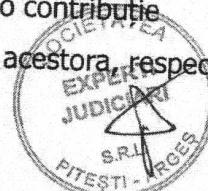
**CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI**  
**Pitești, Strada Banat nr. 5, Județul Argeș**

Referitor la solicitarea dv cu nr. 2908 din data 28.06.2022, având în vedere colaborarea dintre Camera Notarilor Publici Pitești și Experti Judiciari SRL, privind întocmirea Studiului de piață privind valorile orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare, prevăzute de art.111 din Codul fiscal, prin care solicitați să vă comunicăm dacă:

- Este posibilă ca să întocmirea de către Experti Judiciari a Studiului de piață privind valorile orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pe anul 2023.
- Dacă pentru anul 2023 în activitatea notarială poate fi utilizat Studiul de Piață întocmit pentru anul 2022.
- Dacă valorile orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare s-au modificat semnificativ față de anul 2022.

Având în vedere punctul de vedere al Camerei Notarilor Publici Pitești din care rezulta ca:

- "este imposibilă furnizarea de către notarii publici, respectiv Camere, a valorilor de tranzacționare din anul precedent, întrucât la nivelul birourilor notariale nu există baze de date cu valori de tranzacționare și modul de arhivare al actelor translativ de proprietate face imposibilă obținerea unor astfel de informații, actele nefiind arhivate pe zone geografice.
- prin recomandările din hotărâre și din caietul de sarcini se creeze posibilitatea de a se folosi rapoarte de evaluare individuale, ceea ce excede dispozițiilor Codului fiscal, întrucât acesta face trimitere la Studiul de piață în toate cazurile de impozit pe venitul provenit din transferul dreptului de proprietate.
- punerea în sarcina Camerei a posibilității de asimilare a valorilor unor imobile care nu se regăsesc în studiul de piață, cu valorile altor imobile asemănătoare, sarcina ce excede de asemenea cadrului legal, întrucât Camerele nu au și nu pot avea o contribuție profesională la realizarea Studiilor de piață și nici la interpretarea acestora, respectiv la aplicarea prin similitudine."



Având în vedere PUNCTUL DE VEDERE al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România referitor la discuțiile din spațiul public cu privire la schimbarea sistemului de impozitare a proprietăților imobiliare prin care valoarea impozabilă va fi preluată din „Grila notarilor”:

„Documentul invocat se numește „Studiu de piață” și, conform Codului fiscal, trebuie să conțină valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.

Conform modificării Codului fiscal din decembrie 2021, prin Legea nr. 308/2021, elaborată fără consultarea ANEVAR, „Studiul de piață va fi întocmit de către experți evaluatori autorizați”. Astfel, precizăm că aceste studii de piață care se vor întocmi pentru anul 2023 sunt asimilate analizei pieței imobiliare și nu includ niciun proces de estimare a valorii proprietăților, ci doar o prezentare din informațiile publice a datelor privind prețurile minime consemnate în anul anterior.

Trebuie evidențiat faptul că în zonele unde nu există piețe active (în care nu sunt înregistrate tranzacții) sau pe segmentele de piață unde nu au fost tranzacții, studiile nu vor prezenta valori.

Considerăm că utilizarea acestor studii pentru stabilirea valorilor impozabile a proprietăților va genera multe situații în care acestea nu vor putea fi identificate/încadrate, situație care va conduce la un blocaj, astfel utilizarea studiilor va crea dificultăți statului în stabilirea și colectarea impozitelor.

Opinăm că sistemul actual de estimare a valorilor impozabile poate fi adaptat astfel încât să se asigure obiectivele asumate prin PNRR de trecere a valorii impozabile spre valoarea de piață, dar nu prin utilizarea studiilor de piață menționate în Codul fiscal și ne exprimăm disponibilitatea acordării sprijinului în aceste demersuri.”

Coroborat cu draftul regurilor de întocmire a studiilor de piață prevăzute la art 111 din Codul fiscal elaborat de ANEVAR din care rezulta următoarele: extras reguli de întocmire a studiilor de piață prevăzute la art 111 din Codul fiscal elaborat de ANEVAR

„Prezentul document conține reguli obligatorii pentru evaluatorii autorizați aplicabile la elaborarea studiilor de piață prevăzute la art. 111 alin. (5)1 din Codul Fiscal. Nerespectarea acestor reguli atrage răspunderea evaluatorului autorizat în conformitate cu art. 24 și art. 25 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 aprobată prin Legea 99/2013 cu modificările ulterioare.

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).





Studii de piata - documentele prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul fiscal care conțin informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.

Clientul - Camerele notarilor publici, care comandă aceste studii de piață, în baza art. 111 alin. (5) din Codul fiscal.

**Proprietăți comparabile** - bunuri imobile similare, pornind de la criteriile uzuale de comparabilitate aferente tipului și subtipului de proprietate (de exemplu – fără a limita la: număr de camere suprafață, etc) disponibile în sursele de informații utilizate.

**Selectarea valorii**- acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime pe fiecare tip și subtip de proprietate din informațiile colectate de către aceștia

**Stabilirea valorii** - acțiunea realizată de client 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.

Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentate în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în standardele de evaluare în vigoare.

Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv

#### **Responsabilități :**

Evaluatorii autorizați își asumă responsabilitatea asupra valorilor selectate în studiile de piață.

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.

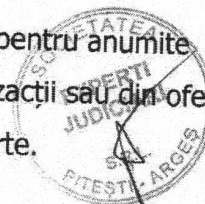
#### **Surse de informații:**

Ar trebui ca principala sursă de informații utilizate în elaborarea studiilor de piață să fie informațiile furnizate de către client din tranzacțiile consemnate în anul precedent.

Neutilizarea acestei surse de informații trebuie justificată.

O altă sursă de informații ar trebui să o reprezinte datele/informațiile din contractele de vânzare cumpărare înregistrare în evidențele unității administrativ teritoriale în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață. Neutilizarea acestei surse de informații trebuie justificată.

În situația în care în sursele de informații de mai sus nu există informații pentru anumite tipuri de proprietăți, acestea pot fi preluate din alte surse verificabile de tranzacții sau din oferte verificate de către evaluatorul autorizat, fără nicio ajustare a valorilor din oferte.



Informațiile de piață vor fi utilizate ca atare și se va selecta o valoare minimă pentru un anume tip/ subtip de bun imobil pe un anumit segment de piață.

Pentru tipurile/ subtipurile de proprietăți pentru care nu există nicio informație privind valorile minime consemnate în anul precedent, nu va selecta o valoare minimă. Neselectarea unei valori minime pentru un anumit tip/subtip de proprietate trebuie argumentată.

Pentru situațiile prevăzute la pct de mai sus , clientul poate asimila pe propria răspundere valorile, cu alte valori conținute în studiu.

Ca alternativă, în cazul proprietăților pentru care nu se pot stabili valori minime în studiile de piață, se poate utiliza un raport de evaluare individual întocmit conform legii. În acest caz, tipul valorii estimate este valoarea de piață, iar standardul de evaluare aplicabil este GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile. „

**Având în vedere cele de mai sus va comunicam următoarele:**

Referitor la punctul daca „Este posibila ca sa întocmirea de către Experti Judiciari SRL a Studiului de piața privind valorile orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pe anul 2023.”?

**Raspuns:** SC Experti Judiciari SRL este in imposibilitatea sa întocmească Studiul de piață privind valorile orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2023, astfel încât sa respecte, intru-totul punctul de vedere al Camerei Notarilor Publici Pitesti, coroborat cu Regulile de întocmire a studiilor de piața, prevăzute la art 111 din Codul fiscal, elaborat de ANEVAR, si a legislației in vigoare la data prezentului răspuns.

Referitor la punctul Daca pentru anul 2023 in activitatea notariala poate fi utilizat Studiul de Piața întocmit pentru anul 2022 ?

**Răspuns:** SC Experti Judiciari SRL, nu este in măsura sa stabilească daca poate fi/ sau nu poate fi utilizat Studiul de Piața întocmit pentru anul 2022 si in anul 2023.

Totuși, va ducem la cunoștința ca Studiul de piața întocmit in anul 2022 a fost întocmit in anul 2021 cu aplicabilitate pentru anul 2022 „ În vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI a solicitat realizarea unui studiu de piața, fond imobiliar, pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2022, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale în activitatea notarială, in temeiul art. 51, lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată și art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.





În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013 – de către un evaluator autorizat ANEVAR, cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR la data efectuării raportului de evaluare.

Studiul de piață pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2022, nu reprezintă expertize sau rapoarte de evaluare, nu mai necesită calcule, ci înseamnă, așa cum le spune numele, studii de piață care să conțină "valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent".

Studiul de piață NU REPREZINTĂ RAPORT DE EVALUARE – așa cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece nu presupune un proces de extimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață acolectate, nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare sau ajustări ale informațiilor de piață și nici indexări ale valorilor din studiile anterioare.

La momentul efectuării acestora (an 2021 pentru anul 2022) nu există impus un anumit tip de specialiști care să fie indicați de către Codul fiscal pentru realizarea acestor studii.

Valorile cuprinse în studiul de piață nu reprezintă valorile de piață actuale ale imobilelor, ci numai valori de referință minimale pentru calculul impozitului pe tranzacție, în condițiile Legii.

Referitor la punctul: „Dacă valorile orientative minimale de tarifare a tranzacțiilor imobiliare s-au modificat semnificativ față de anul 2022.”

**Raspuns:** având în vedere situația și evoluția pieței imobiliare aferente anului 2022 în Județul Argeș, începând cu luna ianuarie 2022 până în prezent decembrie 2022, nu avem cunoștința de modificări semnificative ale valorilor orientative minimale în cadrul tranzacțiilor imobiliare, consemnate în piața imobiliară față de anul anterior.

15.12.2022

EXPERTI JUDICIARI SRL  
Ing. Capatina George-Tiberius

