

PFA Năfornită Florinel
(neplatitor de TVA),CIF : 27961907
Adresa:mun. Vaslui, Str Mihail Racoviță,nr. 1, jud Vaslui
E-mail : florinel.nafornita@yahoo.ro;Tel:0727307943
Cont :RO20BTRLRONCRT0537877101



N.I : 10/19.02.2026- Vs

RAPORT DE EVALUARE



TIP IMOBIL : teren extravilan arabil ,5123 mp, CF 84316 Costesti, tarla 30,parcela 10/11 , UAT Costesti, jud Vaslui .

CLIENT : UAT Costesti , jud. Vaslui;
UTILIZATOR DESEMNAT :UAT COSTESTI;
Proprietar: UAT Costesti ,jud. Vaslui; CIF 3394236
Utilizarea desemnata: schimb.

Evaluator autorizat:Năfornită Florinel
specialitatea EPI ;EBM;
Parafa ANEVAR:14482/2026

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop .

Februarie 2026



REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii



În conformitate cu contractul de evaluare și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **UAT COSTESTI** ,jud.Vaslui în calitate de client, evaluarea s-a realizat cu scopul aflării **VALORII DE PIATA privind estimarea valorii de piata pentru terenul extravilan 5123 mp situat in Com Costesti , jud Vaslui ptr schimb**; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața nici unui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la **proprietatea imobiliară: : teren extravilan arabil , 5123 mp , com Costesti , jud Vaslui** proprietatea evaluată, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- Terenul: deținut cu drept de proprietate;

Proprietatea evaluată este înscrisă în cartea funciară 84316 Costesti.

Proprietatea a fost inspectată în data de 19.02.2026 personal de către evaluator autorizat Năfornita Florinel împreună cu reprezentantul proprietarului; data evaluării este 19.02.2026; cursul valutar valabil la această dată este 5.0941RON pentru 1 EUR.

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – 2025, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de către ANEFAR.

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că **indicația asupra valorii de piață a amplasamentului analizat, la data de 19.02.2026 este cea obținută în abordarea prin piata, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor proprietarului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.**

Astfel, indicația valorii de piață este:

1537 E/7830 lei , echivalent a 3000 E/ Ha

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile opiniate sunt fără TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei februarie 2025;

Data : 19.02.2026, Vaslui

Raport de evaluare realizat de: Evaluator Autorizat ,Năfornită Florinel





Cuprins:

1. Termenii de referință ai evaluării

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 1.3 Scopul evaluării
- 1.4 Identificarea activului supus evaluării
- 1.5 Tipul valorii
- 1.6 Data evaluării
- 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
- 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.12 Descrierea raportului
- 1.13 Riscuri generale ale pieței definite

2. Prezentarea datelor

- 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- 2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
- 2.3 Analiza datelor despre amplasament și teren
- 2.4 Date privind impozitele și taxele
- 2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- 2.6 Concluziile analizei proprietății

3. Analiza pieței imobiliare specifice

- 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
- 3.2 Fapte curente
- 3.3 Analiza cererii solvabile
- 3.4 Analiza ofertei competitive
- 3.5 Analiza echilibrului
- 3.6 Concluziile analizei de piață
- 3.7 Considerente privind cea mai bună utilizare

4. Evaluarea

- 4.2 Abordarea prin piața

5. Anexe





1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezentă evaluare este realizată de către **evaluator autorizat NĂFORNIȚĂ FLORINEL**.

Proprietatea a fost inspectată în data de 19.02.2026 personal de către evaluator autorizat **Năforniță Florinel**; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara **evaluatorului** care semnează mai jos;

Acesta la data elaborării prezentului raport, **este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are** competența necesară întocmirii acestuia. Inspekția proprietății a constat în vizualizarea clădirii.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau proprietății o poziție relativă între cele din piața sa.

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv:

- **UAT Costesti , jud Vaslui** în calitate de solicitant al raportului de evaluare;
- **UAT Costesti, jud Vaslui** în calitate de utilizator;

Raportul de evaluare conține informații adecvate doar necesităților celor cărora se adresează.

