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

N.I : 11/19.02.2026- Vs

RAPORT DE EVALUARE



TIP IMOBIL : teren extravilan arabil ,5124 mp, CF 84319 Costesti, tarla 30,parcela 31, UAT Costesti, jud Vaslui .

CLIENT : PUF VASILE , jud. Vaslui;
UTILIZATOR DESEMNAT :PUF VASILE;
Proprietar: PUF VASILE
Utilizarea desemnata: schimb.

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

Acest raport de evaluare este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-şi 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 aflarii **VALORII DE PIATA privind estimarea valorii de piata pentru terenul extravilan 5124 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 , 5124 mp , com Costesti , jud Vaslui p**roprietatea evaluată, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- Terenul: deținut cu drept de proprietate;

Proprietatea evaluată este înscrisa în cartea funciară 84319 Costesti.

Proprietatea a fost inspectată în data de 19.02.2026 personal de către evaluator autorizat Nafornita 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 şi alte standarde şi ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR.

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi 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 cerinţelor proprietarului şi condițiilor actuale ale pieţei,bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Astfel, indicaţia valorii de piaţă este:

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

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

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

Data : 19.02.2026, Vaslui

Raport de evaluare realizat de: Evaluator Autorizat ,Năforniţă Florinel

Cuprins:

1.Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea şi competenţa 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 şi taxele
2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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 piaţă
3.7 Considerente privind cea mai bună utlizare

4.Evaluarea

4.2 Abordarea prin piata

5.Anexe

1 Termenii de referinţă ai evaluării

1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către **evaluator autorizat NĂFORNIŢĂ FLORINEL.**

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

Acesta la data elaborării prezentului raport, **este evaluator autorizat, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continua şi are** competenţa necesară întocmirii acestuia. Inspecția proprietății a constat în vizualizarea cladirii.

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte, analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi 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 influenţat 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 şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment *ulterior. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care* face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile 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 proprietăţii 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 consultanţă sau mărturii în instanţă 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:

- **PUF VASILE** în calitate de solicitant al raportului de evaluare;
- **PUF VASILE** în calitate de utilizator;

Raportul de evaluare conţine informaţii adecvate doar necesităților celor cărora se adresează.