

RAPORT DE EVALUARE

Proprietățile imobiliare formate din 53 imobile (53 terenuri), situate pe Strada Fortului, Comuna Domnești în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

CLIENT

Primăria Comunei Domnești, Jud. Ilfov

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

05 Aprilie 2026

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	4
Declarație de conformitate.....	5
Rezumatul concluziilor importante	6
CAPITOLUL 1	7
Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare	7
1.1 Tipul de evaluare	7
1.2 Identificarea evaluatorului	7
1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	7
1.4 Identificarea proprietății de evaluat.....	7
1.5 Identificarea drepturilor de proprietate.....	8
1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării	8
1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia.....	8
1.8 Ipoteze semnificative.....	8
1.9 Ipoteze speciale	9
1.10 Utilizarea unui specialist	9
1.11 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	9
1.12 Condiții limitative.....	9
1.13 Sursele de informații utilizate	10
CAPITOLUL 2	11
Prezentarea datelor	11
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare	11
2.2 <i>Descrierea proprietății imobiliare</i>	11
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	13
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii	14
CAPITOLUL 3	16
Analiza datelor și concluziile	16
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....	16
3.2 Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuanțumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor.....	17
3.2.1 <i>Estimarea valorilor de referință ale terenurilor</i>	17



3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor22

ANEXE23

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Scrisoare de transmitere

Către: Primăria Comunei Domnești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă aferent proiectului de investiții "*Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județ Ilfov*". Lucrarea reprezintă estimarea valorilor de referință a 53 imobile (53 terenuri), situate pe Strada Fortului, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, în baza Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în perioada 30.03.2026 - 05.04.2026.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 30.03.2026 și un curs de referință BNR de 1€ = 5,0989 lei.

Valorile de referință estimate sunt prezentate în Anexa 2.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Declarație de conformitate

Ing. Oancia Nicolae, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmățiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părținitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, standardele Comitetului Internațional de Standarde de Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nului Ștefan Costel în data de 30.03.2026.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: 53 imobile (53 terenuri)

Suprafața proprietății: Conform Anexa 1.

Adresă proprietate: Strada Fortului, Comuna Domnești. Jud.Ilfov, cod poștal 077090.

Proprietarul: Persoanele fizice și juridice prezentate în Anexa 1

Situația juridică a proprietății: Conform Anexa 1

Beneficiarul raportului de evaluare: Primăria Comunei Domnești, Județul Ilfov

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Proprietățile sunt libere de sarcini

Utilizarea desemnată: Estimarea valorilor de referință a 53 imobile (terenuri) pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, în baza Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul evaluat: Dreptul deplin de proprietate

Data evaluării: 30.03.2026

Curs de schimb BNR: 1€ = 5,0989 lei.

Metoda de evaluare: Conform prevederilor alineatului (1), art. 8 din HG nr.53/2011 "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77/1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".

Valori estimate rezultate: În lei

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorilor de referință a imobilelor în vederea despăgubirii, la data de 30.03.2026 este prezentată în **Anexa 2**.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin Contractul nr.41012/19.12.2025, se vor estima drepturile de proprietate asupra proprietăților imobiliare formate din 53 imobile - 53 terenuri (vezi Anexa 1) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a expropriierilor, conform *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare*. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorii solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

1.2 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de Oancia Nicolae, evaluator cu specializarea EPI, legitimație ANEVAR nr. 17969, valabilă pentru anul 2026. Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală sau materială cu subiectul evaluării sau celelalte părți implicate în evaluare și nu există nici un alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR în vigoare la data evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă.

1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează către Primăria Comunei Domnești cu sediul în Comuna Domnești, Sos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Județul Ilfov, cod poștal 077090, legal reprezentată de domnul Primar Ioan Adrian Ghiță, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru pentru estimarea valorilor de referință a 36 imobile - (36 terenuri) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a expropriierilor, conf. *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare*. .

1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Imobilele ce fac obiectul evaluării sunt formate dintr-un număr de 53 terenuri conform Anexei 1. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Ștefan Costel în data de 30.03.2026.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra proprietăților imobiliare. Evaluatorul nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 30.03.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 5,0989 lei.

1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă un *tip al valorii definit printr-o reglementare și anume conform prevederilor Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare*. Un astfel de tip al valorii trebuie să fie interpretat și aplicat conform prevederilor din documentul sursă și nu conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025. Aceasta nu reprezintă o deviere de la standarde deoarece, conform **SEV 100 Cadrul general, paragraful 60.2** "*Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV*". Conform prevederilor alineatului (1), art. 8 din HG nr.53/2011 "*Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77/1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*".

1.8 Ipoteze semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra terenului și a construcției aferente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.
- Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările relevante de mediu, sociale și de guvernare în vigoare la data evaluării, cu excepția cazurilor în care s-a specificat altfel în raport.
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra construcțiilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9 Ipoteze speciale

- *Nu avem ipoteze speciale*

1.10 Utilizarea unui specialist

- Evaluatorul nu a recurs la sprijinul unui specialist.

1.11 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

- Prezenta evaluare a luat în considerare aspectele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG) doar în măsura în care aceștia au un impact direct și cuantificabil asupra valorii de piață a proprietății și sunt evidențiate în documentația tehnică sau juridică pusă la dispoziția evaluatorului, sau sunt perceptibile vizual la inspecția proprietății și influențează deciziile participanților pe piață.

1.12 Condiții limitative

- Prezentul raport (sau părți ale sale) nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara cazului în care nu s-a convenit astfel.
- Valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.



1.13 Sursele de informații utilizate

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – *Cadru general* și SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – *Implementare*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – *Raportare*, SEV 104 – *Informații și date de intrare*, SEV 105 – *Modele de evaluare*
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.
- Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.
- Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare
- STUDIU DE PIAȚĂ pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare din Județul Ilfov, întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Ilfov, valabil la data evaluării..
- Cursul de schimb valutar BNR din 30.03.2026
- Identificarea documentară a proprietăților imobiliare pentru care s-au stabilit despăgubiri în prezentul raport de evaluare a fost realizată exclusiv în baza informațiilor furnizate evaluatorului de către client, și anume:
 - Liste cuprinzând imobilele-teren propuse pentru expropriere;
 - Extrase de Carte Funciara pentru informare generate prin sistemul informatic integrat al ANCPI - OCPI Judet Ilfov.
 - Adresa nr. 40642/17.12.2025

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Proprietățile imobiliare de evaluat sunt formate din 53 terenuri ce se găsesc pe Strada Fortului, Comuna Domnești, Jud.Ilfov. În Anexa 1 avem trecuți atât deținătorii drepturilor de proprietate asupra imobilelor cât și datele privind intabularea acestora. Proprietari sunt atât persoane fizice cât și persoane juridice.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Terenurile ce urmează a fi evaluate sunt situate de o parte și de alta a străzii Fortului, stradă ce urmează a fi modernizată. Strada Fortului este situată în zona B a localității Domnești (conf.nomenclator stradal Comuna Domnești). Pe stradă există rețea de curent electric (brășamente individuale), rețea de gaze naturale (brășamente individuale) cât și rețea de apă curentă și canalizare (brășamente individuale)(conform adresei anexate). Suprafețele terenurilor și a construcțiilor speciale ce urmează a fi expropriate sunt prevăzute în Anexa 1. Din documentațiile cadastrale rezultă că terenurile sunt intravilane și au destinații diferite de arabil, drum, curți-construcții și altele.



Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Imobilele de evaluat se găsesc de o parte și de alta a Străzii Fortului din Comuna Domnești, jud. Ilfov. Domnești este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Ilfov, Muntenia, România. Satul s-a format de-a lungul secolului al XX-lea, prin comasarea mai multor sate din zonă: Cațichea, Domnești-Călțuna, Domnești-Sârbi, Ciutaci, Domneștii de Jos și Domneștii de Sus.

Strada Fortului se află în zona fiscală B a localității având pe o parte și pe cealaltă locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E. Zona este preponderent rezidențială.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimăție ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Această analiză nu este necesară.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CAPITOLUL 3

Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai buna utilizare este definită astfel:

Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conform acestei definiții, CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- **Permisă legal:** utilizările care sunt permisibile de legislația existentă, în conformitate cu reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului fizic.
- **Posibilă fizic:** utilizările unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisă legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare pentru a determina dacă acestea ar genera un venit care să acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovării/modificării (proprietate construită)
- **Maximum productivă** - dintre utilizările considerate și demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare

Sucesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale este în ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

CMBU a terenului liber sau considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face când ea nu mai adăugă valoare terenului. În această etapă a analizei trebuie să identificăm un număr de utilizări posibile ale terenului liber și să decidem dacă acestea sunt rezonabile și probabile. Selectarea utilizărilor rezonabile și probabile se face în baza:

- Caracteristicilor terenului evaluat.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimăție ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



- Utilizărilor admise prin PUZ, fără a ignora și alte utilizări, în condițiile în care o modificare a PUZ - lui este probabilă.
- Analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență și în alte zone de dezvoltare asemănătoare).
- Discuții cu autoritățile locale, dezvoltatorii și proprietarii de imobile din zona de influență.

Această analiză nu este necesară.

3.2 Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor

În anexa prezentată de către client, anexă ce cuprinde imobilele ce urmează a fi evaluate, se regăsesc terenuri atât intravilane cât și extravilane. Pentru estimarea valorilor de referință a terenurilor legislația din domeniu (*Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010*) face referință ca fiind obligatorie utilizarea grilelor notariale aflate în vigoare la data evaluării.

3.2.1 Estimarea valorilor de referință ale terenurilor

În anexa 1 prezentată de client se precizează caracteristicile urban - edilitare (amplasare, destinație, categorie de folosință) și fizice (suprafețe) ale loturilor de teren supuse exproprierii.

Calculul valorilor de referință pentru terenurile care urmează să fie expropriate se realizează conform "*Studiului de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ifov*", studiu ce este în vigoare la data evaluării.

Pentru a determina valorile de referință a terenurilor ce fac obiectul exproprierii, conf. *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare* este necesar a se cunoaște următoarele date:

- categoria de folosință a terenurilor
- amplasarea terenurilor
- dotarea cu utilități (rețea de apă - canalizare, rețea de gaze, rețea de electricitate).
- suprafața terenurilor
- zona de impozitare în cadrul localității
- cursul de schimb al BNR lei - euro la 30.03.2026.

*** Terenurile intravilane**

Din nomenclatorul străzilor din localitatea Domnești rezultă că Strada Fortului se află în zona fiscală B..

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



În "Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ifov". la pagina 309 avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile intravilane cu destinația curți-construcții situate în zonele fiscale a localității Domnești și anume:

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)	TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:	
		Zona CENTRALA:	31,8	
	Zona MEDIANA:	24,3		17,0
	Zona PERIFERICA:	17,2		12,0
	In AFARA localitatii:	12,4		8,7

NOTA: Calculul se va efectua in functie de aria desfasurata (mp.Ad x valoare EURO/mp)

- Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege -

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE) - Judetul ILFOV

- 309 -

* Zona B (zona mediană)

- teren liber 24,3 €/mp.

- teren ocupat de construcții. 17 €/mp.

Conform studiului mai sus menționat terenurile ce au altă destinație decât cea de curți - construcții se vor corecta conform tabelului de mai jos:

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{Toc})
2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{Toc})$
3	Arabil	$0,85 \times (V_{Toc})$
4	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
5	Pășuni, fânețe	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
6	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabel pag.457

NOTĂ: Pentru terenurile trecute din EXTRAVILAN în INTRAVILAN în ultimii 3 ani, se aplică o corecție suplimentară de $0,8 \times$ [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.



Din anexa rezultă ca avem de evaluat trei tipuri de terenuri intravilane: cu destinația curți-construcții, arabil și drum.

Pentru terenurile curți-construcții valoarea terenului este egală cu valoarea terenului liber, adică:

*** Zona B**

- teren curți-construcții. 24,3 €/mp.

Pentru terenurile arabile vom aplica o corecție de 0,85 din valoarea terenului ocupat, adică:

*** Zona B**

- teren arabil 17 €/mp. X 0,85 = 14,45 €/mp.

- teren arabil 14,45 €/mp.

Pentru terenurile drum vom aplica o corecție de 0,7 din valoarea terenului ocupat, adică:

*** Zona B**

- teren drum 17 €/mp. X 0,7 = 11,9 €/mp.

- teren drum 11,9 €/mp.

Conform studiului mai sus menționat terenurile intravilane care nu au rețea de apă și canalizare se vor corecta conform tabelului de mai jos:

În cazul lipsei utilităților edilitare, sau a existenței unor factori cu influență pozitivă asupra valorii, se vor aplica corecțiile de mai jos:

b) Corecții pentru utilități și alte criterii:

1. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE APĂ / CANALIZARE

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100 - 200 m	200 - 500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,980	0,930	0,900	0,820	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,990	0,980	0,950	0,930	0,850
500.001 ...1.000.000 EUR	0,995	0,990	0,975	0,960	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,998	0,995	0,990	0,980
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,990	0,980

Obs: Pentru determinarea valorii ponderate a corecțiilor, se vor folosi exemplele de mai jos. Presupunând că valoarea terenului liber, conform încadrării din grilă este sub 100.000 EUR, avem:

- **Lipsă rețea canalizare** (disponibilă la gard), iar rețeaua de apă este în incintă, vom calcula noul coeficient de corecție, astfel:

$$C = 0,6 + 0,98 \times 0,4 = 0,992$$
- **Lipsă rețea apă** (disponibilă la 80 m de gard), dar rețeaua de canalizare se află în incintă. Vom recalcula corecția, astfel:

$$C = 0,4 + 0,93 \times 0,6 = 0,958$$

Oancia E. Nicolae - Evaluator
 Legitimatie ANEVAR: 17969
 Tel: 0772276278
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Din adresa primăriei rezultă că strada este dotată cu rețea de apă și canalizare și toate terenurile au bransamente individuale, deci nu sunt necesare ajustări.

Conform studiului mai sus menționat terenurile intravilane care nu au rețea de gaze se vor corecta conform tabelului de mai jos:

2. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE GAZE

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,970	0,920	0,880	0,820	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,990	0,970	0,940	0,920	0,850
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,995	0,980	0,965	0,955	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,995	0,990	0,989	0,982
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,990	0,980

NOTĂ: Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

NOTĂ: Corecțiile pentru lipsa rețelelor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul ILFOV

Din adresa primăriei rezultă că există rețea de gaze pe stradă și toate terenurile au bransamente individuale, deci nu vom aplica nici o corecție.

Conform studiului mai sus menționat terenurile intravilane care nu au rețea de electricitate se vor corecta conform tabelului de mai jos:

- 263 -

3. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE ELECTRICITATE

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,990	0,930	0,900	0,840	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,992	0,980	0,960	0,940	0,900
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,996	0,990	0,980	0,970	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,997	0,994	0,990	0,980
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,995	0,990

NOTĂ: Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

NOTĂ: Corecțiile pentru lipsa rețelelor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
 Legitimatie ANEVAR: 17969
 Tel: 0772276278
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



Din adresa primăriei rezultă că există rețea de electricitate pe stradă și toate terenurile au bransamente individuale, deci nu vom aplica nici o corecție.

Valorile unitare de referință ale terenurilor intravilane de evaluat sunt:

*** Zona B**

- teren curți-construcții 24,3 €/mp.
- teren arabil 14,45 €/mp.
- teren drum 11,9 €/mp.

Pentru terenurile combinate (intravilane cu mai multe destinații cu suprafețele expropriate nedefalcate pe destinație) vom estima valoarea de referință prin ponderarea suprafețelor totale cu valorile unitare de referință corectate mai sus.

*** Terenurile extravilane**

Terenurile sunt clasificate conform art.2 din Legea nr.18/1991, în funcție de destinație, în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinație. Din anexă rezultă că terenurile extravilane de evaluat se găsesc în *Grupa 1 - Terenuri neproductive (extravilane)*.

În "Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ifov".la pagina 446 avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile extravilane cu destinația arabil situate în Comuna Domnești și anume:

- teren plan 1 28.500 €/ha.
- teren plan 2 20.000 €/ha.

* Planul 1 reprezintă o suprafață situată cel mult la 100 m de la orice drum modernizat adiacent cu acesta.

♦ Grupa 1 - Terenuri cu destinație agricolă (extravilane)

Corecții:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	ARABIL	Valori prevăzute la pag.: 446 - 447
2	Curti-construcții	1,5 x valoarea terenului arabil
3	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4	Pășuni, Fânețe	0,8 x valoarea terenului arabil
5	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabelul din Ghid - pag.451
6	Amenajări piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7	Drumuri tehnologice și de exploatare agricolă	0,7 x valoarea terenului arabil
8	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

NOTĂ: Corecțiile pentru lipsa rețelelor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

Valoarea unitară de referință ale terenurilor extravilane neproductive de evaluat este de jumătate din valoarea unui teren extravilan arabil:

Oancia E. Nicolae - Evaluator
 Legitimatie ANEVAR: 17969
 Tel: 0772276278
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



- terenuri arabile 2,85 €/mp.

3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Având în vedere scopul evaluării și faptul că am folosit o singură metodă de evaluare estimăm că **indicația asupra valorilor de referință a imobilelor evaluate**, conf. Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. la data de 30.03.2026 este prezentată în Anexa 2

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



ANEXE

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo.	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ILFOV	DOMNEȘTI	OLTEANU MARIUS GABRIEL OLTEANU MARIANA			101122	-	101122	arabil	intravilan	433	1	
2	ILFOV	DOMNEȘTI	IORDACHE I. MARGARETA		T11, P 41/2/13	3684	-	107440	arabil	intravilan	7534	5	
3	ILFOV	DOMNEȘTI	NEICU DUMITRU DINCAREF FLORIAN DINCAREF LUIZA ENE CORNELIA ENE ELENA MARCELA COSTETCHI ROBERT POPESCU IURIE POPESCU NADEJDA ALEXANDRU FLORIN FILIP ELENA-MARCELA		T11, P 41/2/12	102644	-	102644	arabil	intravilan	2249	3	
4	ILFOV	DOMNEȘTI	ALEXANDRU FLORIN		T11, P 41/2/12	102952	-	102952	arabil	intravilan	500	11	
5	ILFOV	DOMNEȘTI	GHEORGHE GHEORGHE GHEORGHE FLORICA		T11, P 41/2/41/2/14, LOT1	102411	-	102411	arabil	intravilan	600	17	
6	ILFOV	DOMNEȘTI	GHEORGHE GHEORGHE GHEORGHE FLORICA		T11, P 41/2/41/2/14, LOT20	102430	-	102430	arabil	intravilan	1830	3	
7	ILFOV	DOMNEȘTI	RUBLINCEANU TRAIAN COSMIN		T11, P 41/2/16, 41/2/17, LOT9	102443	-	102443	arabil	intravilan	1830	3	
8	ILFOV	DOMNEȘTI	RUBLINCEANU TRAIAN COSMIN		T11, P 41/2/16, 41/2/17, LOT1	102435	-	102435	arabil	intravilan	700	15	
9	ILFOV	DOMNEȘTI	BADEA DUMITRU ARITON MARIA GHITA ION		T11, P 41/2/17	-	TP nr. 44568	-	arabil	intravilan	4000	8	
10	ILFOV	DOMNEȘTI	PANDELE F. MARIN				TP nr. 71235		arabil	intravilan	5016	10	



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județul Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ-teritorială (UAT)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Tidu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
11	ILFOV	DOMNEȘTI	CRISTESCU BOGDAN		T11, P 41/2/19, 41/2/22, 41/2/23	126767	-	126767	arabil	intravilan	1325	25	
12	ILFOV	DOMNEȘTI	ION ȘTEFAN										
			ION IOANA-MONICA										
			FILIP ELENA-CRISTINA										
			FILIP MIRCEA										
			SIMA IULIAN-ALEXANDRU										
			CONSTANDA ELENA										
			VIRSTA BOGDAN										
			VIRSTA FLORINA RALUCA										
			GENUNCHE ION										
			CRISTESCU BOGDAN										
			BILU ADRIANA LAURA										
			STANCU SILVIU IULIAN										
			STANCU ANDREEA ROXANA										
			N'GIUWU ANA-MARIA		T11, P41/2/22, 23,24	115016	-	115016	arabil	intravilan	3222	7	
			N'GIUWU ZI-MAKANDA-ALAIN										
			POPESCU FLORIAN-MARIAN										
			POPESCU SABREEN MIRIAM NORA										
			POPESCU STELICĂ										
			POPESCU DANIELA										
			RAICU FILOFTEIA IOANA										
			RAICU DANIEL										
			COSTEA VETA										
			BUCUR CLAUDIU-GABRIEL										



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / detinator de teren	Strada /Numar	Tarila /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
			SANDU PETRE										
			SANDU MARIA										
			KARTEX MOBILITY CONSULT SRL										
			MASTER GAZ SRL										
			VASILE DIANA										
13	ILFOV	DOMNESTI	GENUNCHE ION		T11, P41/2/22, 23,24	115015	-	115015	arabil	intravilan	10115	22	
14	ILFOV	DOMNESTI	GENERAL RESIDENCE CONSTRUCT SRL		T11, P41/2/26	127126	-	127126	arabil	intravilan	741	9	
15	ILFOV	DOMNESTI	CONSTANTIN MARIA GIJILA JENI		T17, P104/1/6	127291	-	127291	arabil	intravilan	6647	2	
16	ILFOV	DOMNESTI	IONITA IULIANA IONITA CONSTANTIN		T17, P104/1/9	127292	-	127292	arabil	intravilan	4737	5	
17	ILFOV	DOMNESTI	STANCIU GABRIELA		T11 P41/3	115579	-	115579	arabil	intravilan	11601	1	
18	ILFOV	DOMNESTI	GHELESEL PETRICA CLAUDIU GHELESEL LUCRETIA	Str FORTULUI, Nr. 97	P41/3/11,41/3/7	118513	-	118513	curti construite	intravilan	499	4	
19	ILFOV	DOMNESTI	SC NEW REAL ESTATE CAPITAL SRL										
			DINU ADRIAN										
			DINU MIHAELA										
			IVASCU ELENA MADALINA										
			IVASCU LEONTIN										
			CEAUSEL MIHAELA										
			DUMITRU DANIELA										
			THEODORESCU MARIAN-DANIEL										
			ENE EDUARD DANIEL										
			DUMITRU DANIELA		T11 P41/3/13-14	101783	-	101783	drum	intravilan	4019	12	
			BADEA CORNELIA										
			PIRLOG RAZVAN GEORGE										
			THEODORESCU ANA-MARIA										
			DANGULEA IOAN MIRCEA										
			TUDOR ILEANA										
			JEMAX MIR SRL										
			PANDELE FLORENTIN										



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ-teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			PANDELE EMILIA										
			GOGOLAN OCTAVIAN-MARIAN										
20	ILFOV	DOMNESTI	CRETU COSMIN CRISTIAN		T11 P41/3	121566	-	121566	arabil	intravilan	1500	15	
			CRETU GEORGIANA LILIANA										
21	ILFOV	DOMNESTI	MARIN CRISTINA		T11 P41/3	121565	-	121565	arabil	intravilan	14430	6	
			MARIN CONSTANTIN										
22	ILFOV	DOMNESTI	NICA DANIEL		T11 P41/3	121745	-	121745	arabil	intravilan	5003	17	
			NICA GEORGIANA										
			CONDURARU ROMEO-CIPRIAN										
			CONDURARU MIHAELA-NICOLETA										
			BĂCIOIU IOANA-ALEXANDRA										
			COJOCARU VICTOR-LEONARD										
			MANEA DUMITRU-BOGDAN										
			CĂRUNTU RAMONA-CRISTINA										
			PETRE ADRIAN										
			PETRE DANIELA-IONELA										
			DRAGOI HORIA-SABIN-CONSTANTIN										
			DRAGOI LUANA-CALINA										
			IFTIME GRIGORE										
			IFTIME CARMEN										
			IORDĂCHESCU CRISTIAN-IONUT										
			IORDACHESCU IOANA SANDINA										
			BALAURO NICOLAE DAN										
			BALAURO CAMELIA GABRIELA										
			MATEI PETRUT COSMIN										
			MATEI ANDREEA										

**ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de uti
"Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ifoy"**

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr . topo	Numar Tîdu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
			DUMITRESCU COSMIN IULIAN										
			DUMITRESCU MARCISA-ELENA										
			TUDORESCU-MORIAN CLAUDIU										
			GĂLĂTEANU ADRIAN-AURĂȘ		T11, P 41/3/15, 41/3/16	115388	-	115388	arabil	intravilan	3232	6	
			MATICAN CARMEN-ECATERINA										
			LAZAR SILVIA ANA MARIA										
			MUTULESCU ALEXANDRU										
			MUTULESCU LOREDANA-ELENA										
			MAICAN DANIEL										
			CORCIU OANA-CARINA										
			FILIP GHEORGHE										
			ZISU FLORINA CARMEN										
			ȚIGĂU CORINA										
			MUTULESCU ȘTEFAN-CIPRIAN-IBRAHIM										
			BOROTA MIHAELA-RALUCA										
			CHITU ANDREEA-CRISTINA										
			CHITU CRISTIAN ALEXANDRU										
			ZAHARIA ANNE-MARIE										
			ZAHARIA DESPINA-DOINA										
			ZAHARIA CRISTIAN										
			RADU GEORGEI - VALENTIN										
			RADU GABRIELA										
			ZAHARIA LUCA-MIHAIL										



**ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de uti
"Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"**

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / detinator de teren	Strada /Numar	Parcela /Parcela	Numar cadastral/Nr . topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
			CONDURACHE CODRIN-MIHAIL										
			ISVORANU MARIAN										
			ISVORANU IOANA										
			MOCANU GABRIELA										
			MOCANU MARIUS-ALEXANDRU										
			PANAIT SIMONA-CRISTINA										
24	ILFOV	DOMNESTI	NICA DANIEL	Str FORTULUI, Nr. 81	T11, P 41/3/15, 41/3/16	121052	-	121052	curti constructii	intravilan	1000	23	
			NICA GEORGIANA										
25	ILFOV	DOMNESTI	SUNRISE BUILDING ESTATE SRL	Str FORTULUI, Nr. 83	T11, P 41/3	123523	-	123523	curti constructii	intravilan	350	16	
			DARSIM SIMDAR ESTATE SRL										
			GRAND HOMESTEAD SRL										
			SC DASI COM SRL										
			CAPITAL MARKET SRL										
			ZAHARIA CRISTIAN										
			ZAHARIA DESPINA-DOINA										
			DRUMEA ILIE										
			DRUMEA VIORICA										
			PURCAREA DRAGOS FLORIN										
			PURCAREA MIHAELA										
			ANGELOV ALEKSANDAR VALENTINOV										
			UZUNOVA DANIELA DIMITROVA										
			TRONARU ALEXANDRU-GABRIEL										



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			STAN ADRIANA-VIORICA										
			SUNRISE BUILDING ESTATE SRL										
			POPESCU EDUARD-CRISTIAN										
			POPESCU ALEXANDRA										
			ENE LIVIU										
			ENE ANDREEA VICTORIA										
			BIANCA										
			ENE IONUȚ										
			ENE MĂDĂLINA-IOANA										
			BÎNĂ MIHAELA										
			BÎNĂ DUMITRU										
			STĂNESCU CRISTIAN-VASILE		T11, P 41/3	121051	-	121051	arabil	intravilan	4115	11	
			BREANA PETRE-CRISTINEL										
			BREANA-CIMPOCA VICTORITA-RALUCA										
			BĂLAN CATALIN MARIUS										
			BĂDĂLAN ALINA										
			BURICEA GEORGE										
			BURICEA DIANA-ELENA										
			POCOVNICU CIPRIAN										
			POCOVNICU ANA-ROXANA										
			COȘA IEREMIA-VALERIU										
			COȘA DANIELA-MIHAELA										
			LAZAR MIHAELA-ALINA										
			DANAILA IONEL										
			DANAILA JANA										
27	ILFOV	DOMNEȘTI	BREANA PETRE-CRISTINEL	Str FORTULUI, Nr. 85-85A	T11, P 41/3	126251	-	126251	curti constructii	intravilan	349	18	
			BREANA-CIMPOCA VICTORITA-RALUCA										



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / deținator de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (m p)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
28	ILFOV	DOMNESTI	VAMVU IONUȚ-DRAGOȘ VAMVU EVA-SIMONA	Str FORTULUI, Nr. 87	T11, P 41/3	126328	-	126328	curti constructii	intravilan	305	16	
29	ILFOV	DOMNESTI	BURCUS DUMITRU ADRIAN BURCUS ADRIANA ENACHE ADRIAN-NICOLAE MILESTONE BUILDING SOLUTIONS S.R.L. ȚARĂLUNGA VASILE ȚARĂLUNGĂ ANASTASIA NICULA BOGDAN NICULA CLAUDIA-IONELA VAMVU IONUȚ-DRAGOȘ VAMVU EVA-SIMONA		T11, P 41/3	119900	-	119900	arabil	intravilan	156	7	
30	ILFOV	DOMNESTI	SAIOC STEFAN SAIOC GIGI		T11, P 41/3/22	123024	-	123024	arabil	intravilan	7402	24	
31	ILFOV	DOMNESTI	PANICUCCI ROSSANO CECCHI LUIGI BALDACCİ GRAZIANO		T11,P41/3/23	1898	-	104286	arabil	intravilan	9108	33	
32	ILFOV	DOMNESTI	IONESCU DAN LEGENDI CAROL		T11, P 41/3/24	749/1	-	110906	arabil	intravilan	878	74	
33	ILFOV	DOMNESTI	JERNOIU CRISTIAN PETRE IONEL IONESCU DAN PETRESCO BOGDAN SAVA ALEXANDRA SC DENTS AWAY HELLAS SRL DOBRE LAURENȚIU DOBRE OANA VIOLETA INGEAUA GELU-VLADIMIR		T11, P 41/3	749/28	-	110916	arabil (drum acces)	intravilan	2895	19	



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativă teritorială (UAT)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
			BEJAN ALEXANDRA										
			GEORSA PETRICA										
			PURCAREA MIHAELA										
			PURCAREA DRAGOS FLORIN										
			BUZATU MIRELA										
			MOGGI VINCENZO										
34	ILFOV	DOMNESTI	LEGENDI CAROL		T11, P 41/3	749/27	-	110800	arabil	intravilan	461	60	
35	ILFOV	DOMNESTI	JERNOIU CRISTIAN		4/1.1/41	3163	-	105957	arabil	intravilan	10028	51	
			CALIN (actualmente STANA JANA) JANA		T11, P 41/3	3643/1	-	111469	arabil	intravilan	5980	31	
36	ILFOV	DOMNESTI	BEHAN MIHAELA		T11, P 41/4/10	123129	-	123129	arabil	intravilan	1604	73	
37	ILFOV	DOMNESTI	SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	126307	-	126307	arabil	intravilan	913	5	
38	ILFOV	DOMNESTI	SC ROMES INVESTITII SRL										
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	126308	-	126308	arabil	intravilan	2480	13	
39	ILFOV	DOMNESTI	SC ROMES INVESTITII SRL										
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	123063	-	123063	arabil	intravilan	2556	14	
40	ILFOV	DOMNESTI	SC ROMES INVESTITII SRL										
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	126020	-	126020	arabil	intravilan	13533	72	
41	ILFOV	DOMNESTI	RIA CAPITAL TRUST SRL		T11, P 41/4/7,41/4, 41/4/9								
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL										



**ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere de lucrări de uti
"Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"**

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativă teritorială (UAT)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo.	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
42	ILFOV	DOMNESTI	ROTARU CRISTIAN		T11, P 41/4/6	-	43235	-	arabil	intravilan	5520	30	
43	ILFOV	DOMNESTI	SIMION CRISTIAN ION		T11, P 41/4/3, 41/4/5, 41/5/4	115677	-	115677	arabil	intravilan	17783	83	
44	ILFOV	DOMNESTI	RISTOSCU NICULAE		T12, P46/4/4	126365	-	126365	arabil	extravilan	30681	42	
			RISTOSCU CORNEL										
			RISTOSCU MIRELA										
45	ILFOV	DOMNESTI	RISTOSCU NICULAE		T12, P46/4/4	126364	-	126364	arabil	extravilan	14319	2	
			RISTOSCU CORNEL										
			RISTOSCU MIRELA										
46	ILFOV	DOMNESTI	COSTEA D. MARIAN		T 12, P 46/4/2	122341	-	122341	arabil	extravilan	20509	7	
47	ILFOV	DOMNESTI	RADU DUMITRU		T 12, P 46/4/2	122342	-	122342	arabil	extravilan	20785	1	
			RADU ANA										
48	ILFOV	DOMNESTI	ORLANDO FRESH FOOD SRL		T 12, P 46/4/1	122344	-	122344	arabil	intravilan	27819	45	
49	ILFOV	DOMNESTI	TURCU MIHAELA MARIA		T 13, P 48/5/2	126750	-	126750	arabil	intravilan	15768	19	
50	ILFOV	DOMNESTI	COSTACHE COSTEL MIHAIL		T14, P 50/9/8	101149	-	101149	arabil	intravilan	15161	38	
51	ILFOV	DOMNESTI	VERNICA DRAGOS ANDREI										
			VERNICA GEORGETA CRISTINA		T17, P104/5/12	111499	-	111499	arabil	intravilan	48984	2	
			PRIBEAGU MARIAN										
			PRIBEAGU MIHAELA DIANA										
52	ILFOV	DOMNESTI	FATHI IRLIO STELUTA		T 17, P 104/2/1	2841/1	-		arabil	intravilan	849	1	
			ROSTAMI LILIANA		104/2/2								
			ALI DASTIERD CRISTINA ANDREE										
53	ILFOV	DOMNESTI	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	Str CETINEI, Nr. 45-47	T 17, P 104/2/3	126007	-	126007	arabil	intravilan	3847	1	
											TOTAL	1038	



**ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de uti
"Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"**

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / deținator de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/Nr. topo	Numar Tidu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml
1	2	3	4	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste.
Elementele de identificare ale imobilelor menționate în prezenta listă sunt singurele care au putut fi puse la dispoziție la această dată.

Terenurile se află în intravilan/extravilan, conform P.U.G.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 129/22.12.2017.

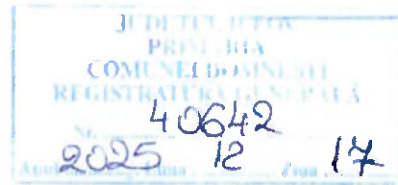
Intocmit,

ing. TOMA Elena Cerasela
Autorizat ANCPJ, Seria RO-B-F
Nr. 2369/2021
Data 16.12.2025

Compartiment Registrul Agricol,

UAT DOMNEȘTI
JUDEȚUL ILFOV
Primar,
GHITA IOAN ADRIAN





ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57
website: www.primariadomnesti.ro



INFORMARE PRIVIND UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prin prezenta vă aducem la cunoștință următoarele:

- Strada Fortului, nr. cadastral 114714, este deservită de rețea de curent electric, rețea de gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și sistem de canalizare menajeră.
- Strada Foisorului, nr. cadastral 114227, beneficiază, de asemenea, de rețea de curent electric, rețea de gaze naturale, rețea de apă potabilă și rețea de canalizare.
- Strada Ciocarliei, nr. cadastral 114649, beneficiază de rețea de curent electric, rețea de gaze naturale, rețea de alimentare cu apă potabilă și sistem de canalizare menajeră.

Această informare are scopul de a vă aduce la cunoștință starea actuală a utilităților disponibile pe străzile menționate, în vederea planificării dezvoltărilor ulterioare sau a intervențiilor edilitare.

Comp. A.D.P.P.

Tudor Andreea-Petruța



ANEXA 2. Listă cuprinzând despăgubirile pentru proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categororia de folosinta	Extravilan (E) INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp/ml)	Valoare despăgubire		
														Valoare despăgubire unitară €/mp.	Valoare despăgubire teren (lei)	Valoare despăgubire construcții (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			SIMA IULIAN-ALEXANDRU													
			CONSTANDA ELENA													
			VIRSTA BOGDAN													
			VIRSTA FLORINA RALUCA													
			GENUNCHE ION													
			CRISTESCU BOGDAN													
			BILU ADRIANA LAURA													
			STANCU SILVIU IULIAN													
			STANCU ANDREEA ROXANA													
			N'GIUWU ANA-MARIA													
			N'GIUWU ZI-MAKANDA-ALAIN		T11, P41/2/22, 23,24	115016	-	115016	arabil	intravilan	3222	7		515.75		515.75
			POPESCU FLORIAN-MARIAN													
			POPESCU SABREEN MIRIAM													
			NORA													
			POPESCU STELICĂ													
			POPESCU DANIELA													
			RAICU FLOTEIA IOANA													
			RAICU DANIEL													
			COSTEA VETA													
			BUCUR CLAUDIU-GABRIEL													
			SANDU PETRE													
			SANDU MARIA													
			KARTEX MOBILITY CONSULT SRL													
			MASTER GAZ SRL													
			VASILE DIANA													
13	ILFOV	DOMNESTI	GENUNCHE ION		T11, P41/2/22, 23,24	115015	-	115015	arabil	intravilan	10115	22		1620.94		1620.94
14	ILFOV	DOMNESTI	GENERAL RESIDENCE CONSTRUCT SRL		T11, P41/2/26	127126	-	127126	arabil	intravilan	741	9		663.11		663.11
15	ILFOV	DOMNESTI	CONSTANTIN MARIA		T17, P104/1/6	127291	-	127291	arabil	intravilan	6647	2		147.36		147.36
16	ILFOV	DOMNESTI	GHIILA JENI													
			IONITA IULIANA		T17, P104/1/9	127292	-	127292	arabil	intravilan	4737	5		368.40		368.40
			IONITA CONSTANTIN													
17	ILFOV	DOMNESTI	STANCIU GABRIELA		T11 P41/3	115579	-	115579	arabil	intravilan	11601	1		73.68		73.68
18	ILFOV	DOMNESTI	GHESESEL PETRICA CLAUDIU GHESESEL LUCRETIA	Str FORTULU I, Nr. 97	T11 P41/3/11,41/3	118513	-	118513	curti construct	intravilan	499	4		495.61		495.61



Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (U.A.T)	Numele si prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar de Proprietate	Numar carte funciara	Categoria de folosinta	Extravilan (E)/ INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp/ml)	Valoare despagubire		
														Valoare despagubire teren (lei)	Valoare despagubire constructii (lei)	Valoare despagubire totala (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
19	ILFOV	DOMNESTI	SC NEW REAL ESTATE CAPITAL SRL													
			DINU ADRIAN													
			DINU MIHAELA													
			IVASCU ELENA MADALINA													
			IVASCU LEONTIN													
			CEAUSSEL MIHAELA													
			DUMITRU DANIELA													
			THEODORESCU MARIAN-DANIEL													
			ENE EDUARD DANIEL													
			DUMITRU DANIELA		T11 P41/3/13-14	101783		101783	drum	intravilan	4019	12		728.12		728.12
			BADEA CORNELIA													
			PIRLOG RAZVAN GEORGE													
			THEODORESCU ANA-MARIA													
			DANGULEA IOAN MIRCEA													
			TUDOR ILEANA													
			JEMAX MIR SRL													
			PANDELE FLORENTIN													
			PANDELE EMILIA													
			GOGOLAN OCTAVIAN-MARIAN													
20	ILFOV	DOMNESTI	CRETU COSMIN CRISTIAN		T11 P41/3	121566		121566	arabil	intravilan	1500	15		1105.19		1105.19
			CRETU GEORGIANA LILIANA													
21	ILFOV	DOMNESTI	MARIN CRISTINA		T11 P41/3	121565		121565	arabil	intravilan	14430	6		442.07		442.07
22	ILFOV	DOMNESTI	MARIN CONSTANTIN		T11 P41/3	121745		121745	arabil	intravilan	5003	17		1252.54		1252.54
23	ILFOV	DOMNESTI	NICA DANIEL													
			NICA GEORGIANA													
			CONDURARU ROMEO-CIPRIAN													
			CONDURARU MIHAELA-													
			NICOLETA													
			BĂCIOIU IOANA-ALEXANDRA													
			COJOCARU VICTOR-LEONARD													
			MANEA DUMITRU-BOGDAN													
			CĂRUNTU RAMONA-CRISTINA													
			PETRE ADRIAN													
			PETRE DANIELA-IONELA													
			DRAGOI HORIA-SABIN-													
			CONSTANTIN													
			DRAGOI LUANA-CALINA													
			IFTIME GRIGORE													
			IFTIME CARMEN													
			FORDĂCHESCU CRISTIAN-													
			IONUT													



ANEXA 2. Listă cuprinzând despăgubirile pentru proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativă teritorială (U.A.T)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categoriya de folosinta	Extravilan (E) INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Valoarea despăgubire unitară €/mp.	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml	Valoare despăgubire		
															Valoare despăgubire teren (lei)	Valoare despăgubire construcții (lei)	Valoarea despăgubire totală (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
			IORDACHESCU IOANA SANDINA														
			BALAURO NICOLAE DAN														
			BALAURO CAMELIA GABRIELA														
			MATEI PETRUT COSMIN														
			MATEI ANDREEA														
			DUMITRESCU COSMIN IULIAN														
			DUMITRESCU NARCISA-ELENA														
			TUDORESCU-MORIAN CLAUDIU														
			GĂLĂȚEANU ADRIAN-AURĂȘ		T11, P 41/3/15, 41/3/16	115388	-	115388	arabil	Intravilan	3232	6	14.45				459.41
			MATICAN CARMEN-ECATERINA														
			LAZAR SILVIA ANA MARIA														
			MUTULESCU ALEXANDRU														
			MUTULESCU LOREDANA-ELENA														
			MAICAN DANIEL														
			CORCIU OANA-CARINA														
			FILIP GHEORGHE														
			ZISU FLORINA CARMEN														
			ȚIGĂU CORINA														
			MUTULESCU ȘTEFAN-CIPRIAN-IBRAHIM														
			BOROTA MIHAELA-RALUCA														
			CHITU ANDREEA-CRISTINA														
			CHITU CRISTIAN ALEXANDRU														
			ZAHARIA ANNE-MARIE														
			ZAHARIA DESPINA-DOINA														
			ZAHARIA CRISTIAN														
			RADU GEORGEL - VALENTIN														
			RADU GABRIELA														
			ZAHARIA LUCIA-MIHAIL														
			CONDURACHE CODRIN-MIHAIL														
			ISVRANU MARIAN														
			ISVRANU IOANA														
			MOCANU GABRIELA														
			MOCANU MARIU S-ALEXANDRU														



ANEXA 2. Listă cuprinzând despăgubirile pentru proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativă teritorială (U.A.T)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar de Proprietate	Numar carte funciara	Categoricia de folosinta	Extravilan (E)/ Intravilan (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Valoare despăgubire unitară €/mp.	Suprafata de expropriat constructii (mp/ml)	Valoare despăgubire		
															Valoare despăgubire teren (lei)	Valoare despăgubire constructii (lei)	Valoare despăgubire totală (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
			PAVAIT SIMONA-CRISTINA														
24	ILFOV	DOMNESTI	NICA DANIEL	Str FORTULU I, Nr. 81	T11, P 41/3/15, 41/3/16	121052	-	121052	curti constructii	intravilan	1000	23	24.3		2849.78	2849.78	
			NICA GEORGIANA														
25	ILFOV	DOMNESTI	SUNRISE BUILDING ESTATE SRL	Str FORTULU I, Nr. 83	T11, P 41/3	123523	-	123523	curti constructii	intravilan	350	16	24.3		1982.45	1982.45	
			DARSIM SIMDAR ESTATE SRL														
			GRAND HOMESTEAD SRL														
			SC DASI COM SRL														
			CAPITAL MARKET SRL														
			ZAHARIA CRISTIAN														
			ZAHARIA DESPINA-DOINA														
			DRUMEA ILIE														
			DRUMEA VIORICA														
			PURCAREA DRAGOS FLORIN														
			PURCAREA MIHAELA														
			ANGELOV ALEKSANDAR														
			VALENTINOV														
			UZJNOVA DANIELA DIMITROVA														
			TRONARU ALEXANDRU-GABRIEL														
			STAN ADRIANA-VIORICA														
			SUNRISE BUILDING ESTATE SRL														
			POPESCU EDUARD-CRISTIAN														
			POPESCU ALEXANDRA														
			ENE LIVIU		T11, P 41/3	121051	-	121051	arabil	intravilan	4115	11	14.45		810.47	810.47	
			ENE ANDREEA VICTORIA														
			BIANCA														
			ENE IONUȚ														
			ENE MĂDĂLINA-IOANA														
			BINĂ MIHAELA														
			BINĂ DUMITRU														
			STĂNESCU CRISTIAN-VASILE														
			BREANA PETRE-CRISTINEL														
			BREANA-CIMPOCA VICTORITA-RALUCA														
			BĂLAN CATALIN MARIUS														
			BĂDĂLAN ALINA														
			BURICEA GEORGE														
			BURICEA DIANA-ELENA														



ANEXA 2. Listă cuprinzând despăgubirile pentru proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativă teritorială (U.A.T)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Taria /Parcela	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar de Proprietate	Numar carte funciara	Categoricia de folosinta	Extravilan (E)/ Intravilan (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp)/ml	Valoarea despăgubire		
														Valoarea despăgubire teren (lei)	Valoarea despăgubire constructii (lei)	Valoarea despăgubire totală (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			POCOVNICU CIPRIAN													
			POCOVNICU ANA-ROXANA													
			COȘA IEREMIA-VALERIU													
			COȘA DANIELA-MIHAELA													
			LAZĂR MIHAELA-ALINA													
			DANAIA IONEL													
			DANAIA IANA													
27	ILFOV	DOMNEȘTI	BREANA PETRE-CRISTINEL	Str FORTULU I, Nr. 85-85A	T11, P 41/3	126251	-	126251	curti constructii	intravilan	349	18		2230.26		2230.26
28	ILFOV	DOMNEȘTI	BREANA-CIMPOCA VICTORITA-RALUCA	Str FORTULU I, Nr. 87	T11, P 41/3	126328	-	126328	curti constructii	intravilan	305	16		1982.45		1982.45
29	ILFOV	DOMNEȘTI	BURCUS DUMITRU ADRIAN													
			BURCUS ADRIANA													
			ENACHE ADRIAN-NICOLAE													
			MILESTONE BUILDING SOLUTIONS S.R.L.													
			TARĂLUNGA VASILE		T11, P 41/3	119900	-	119900	arabil	intravilan	156	7		515.75		515.75
			TARĂLUNGĂ ANASTASIA													
			NICULA BOGDAN													
			NICULA CLAUDIA-IONELA													
			VAMVU IONUȚ-DRAGOȘ													
			VAMVU EVA-SIMONA													
30	ILFOV	DOMNEȘTI	SAIOC ȘTEFAN		T11, P 41/3/22	123024	-	123024	arabil	intravilan	7402	24		1768.30		1768.30
			SAIOC GIGI													
31	ILFOV	DOMNEȘTI	PANICUCCI ROSSANO		T11, P 41/3/23	1898	-	104286	arabil	intravilan	9108	33		2431.41		2431.41
			CECCHI LUIGI													
			BALDACCIO GRAZIANO													
32	ILFOV	DOMNEȘTI	IONESCU DAN		T11, P 41/3/24	749/1	-	110906	arabil	intravilan	878	74		5452.25		5452.25
			LEGENDI CAROL													
33	ILFOV	DOMNEȘTI	JERNOLU CRISTIAN													
			PETRE IONEL													
			IONESCU DAN													
			PETRESCO BOGDAN													
			SAVA ALEXANDRA													
			SC DENTS AWAY HELLAS SRL													
			DOBRE LAURENTIU													
			DOBRE OANA VIOLETA		T11, P 41/3	749/28	-	110916	arabil (drum acces)	intravilan	2895	19		1399.90		1399.90
			INGEAUA GELU-VLADIMIR													
			BEIAN ALEXANDRA													



ANEXA 2. Listă cuprinzând despăgubirile pentru proprietarii și deținătorii imobilelor, proprietate privată, care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Fortului, Comuna Domnești, Județul Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativă teritorială (U.A.T.)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada /Numar	Tarla /Parcela	Numar cadastral/ Nr. topo	Numar de Proprietate	Numar carte funciara	Categoricia de folosinta	Extravilan (E) /INTRAVILAN (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata de expropriat teren (mp)	Valoarea despăgubire unitară €/mp.	Suprafata de expropriat constructii (mp/ml)	Valoarea despăgubire		
															Valoarea despăgubire teren (lei)	Valoarea despăgubire construcții (lei)	Valoarea despăgubire totală (lei)
1	ILFOV	DOMNEȘTI	GEORSA PETRICA	3	3	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			PURCARA MIHAELA														
			PURCARA DRAGOS FLORIN														
			BUZATU MIRELA														
			MOGGI VINCENZO														
34	ILFOV	DOMNEȘTI	LEGENDI CAROL		T11, P 41/3	749/27	-	110800	arabil	intravilan	461	60	14.45		4420.75		4420.75
			JERNOIU CRISTIAN														
35	ILFOV	DOMNEȘTI	CALIN (actualmente STANA JANA) JANA		4/11/41	3163	-	105957	arabil	intravilan	10028	51	14.45		3757.63		3757.63
36	ILFOV	DOMNEȘTI	BEHAN MIHAELA		T11, P 41/3	3643/1	-	111469	arabil	intravilan	5980	31	14.45		2284.05		2284.05
37	ILFOV	DOMNEȘTI	SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/10	123129	-	123129	arabil	intravilan	1604	73	14.45		5378.57		5378.57
38	ILFOV	DOMNEȘTI	SC ROMES INVESTITII SRL														
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	126307	-	126307	arabil	intravilan	913	5	14.45		368.40		368.40
39	ILFOV	DOMNEȘTI	SC ROMES INVESTITII SRL														
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	126308	-	126308	arabil	intravilan	2480	13	14.45		957.83		957.83
40	ILFOV	DOMNEȘTI	SC ROMES INVESTITII SRL														
			SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL		T11, P 41/4/9	123063	-	123063	arabil	intravilan	2556	14	14.45		1031.51		1031.51
41	ILFOV	DOMNEȘTI	SOCIETATEA RIA INVESTMENTS & CONSULTING SRL														
			RIA CAPITAL TRUST SRL		T11, P 41/4/6	-	43235	-	arabil	intravilan	5520	30	14.45		2210.37		2210.37
42	ILFOV	DOMNEȘTI	ROTARU CRISTIAN		T11, P 41/4/3, 41/4/5, 41/5/4	115677	-	115677	arabil	intravilan	17783	83	14.45		6115.37		6115.37
43	ILFOV	DOMNEȘTI	RISTOSCU NICULAE														
			RISTOSCU CORNEL		T12, P46/4/4	126365	-	126365	arabil	extravilan	30681	42	2.85		610.34		610.34
44	ILFOV	DOMNEȘTI	RISTOSCU MIRELA														
			RISTOSCU NICULAE		T12, P46/4/4	126364	-	126364	arabil	extravilan	14319	2	2.85		29.06		29.06
45	ILFOV	DOMNEȘTI	RISTOSCU CORNEL														
			RISTOSCU MIRELA		T 12, P 46/4/2	122341	-	122341	arabil	extravilan	20509	7	2.85		101.72		101.72
46	ILFOV	DOMNEȘTI	COSTEA D. MARIAN														
			RADU DUMITRU		T 12, P 46/4/2	122342	-	122342	arabil	extravilan	20785	1	2.85		14.53		14.53
47	ILFOV	DOMNEȘTI	RADU ANA														
			ORLANDO FRESH FOOD SRL		T 12, P 46/4/1	122344	-	122344	arabil	intravilan	27819	45	14.45		3315.56		3315.56
48	ILFOV	DOMNEȘTI	TURCU MIHAELA MARIA		T 13, P 48/5/2	126750	-	126750	arabil	intravilan	15768	19	14.45		1399.90		1399.90



ANEVAR

VALABIL 2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

OANCIA NICOLAE

Legitimația nr. 17969

Membru Titular
SPECIALIZAREA EPI



CERTIFICAT Nr. 56842 / 11.02.2026

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

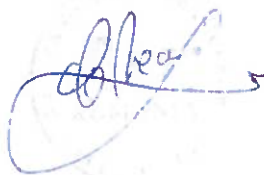
În baza poliței nr. 571167422 / 25.11.2025 emisă de Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratoul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizica OANCIA NICOLAE B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 18, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea CNP/ CUI 1660610390727 Număr legitimație 17969 Telefon Fax 0740.199.681 (nume denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI număr legitimație ANEVAR)			
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu noamele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.			
LIMITA GEOGRAFICĂ: În România			
FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR			
Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de S.P. Fej (eur))	Prima de asigurare (Forată din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire)
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	52.000 Lei	39 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizecisproualei (in euro)		39 lei (in lei)
Franșiză	150 EUR, echivalent in lei 780,00		
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la 01.01.2026		la 31.12.2026
Prima integrală: 39 Lei s-a încasat la 13.12.2025	Rata I de primă (suma) (zua luna, anul)		
EȘALONARE RATE (suma și scadențe): 39 lei pana la 31.01.2026;			
Se anexează la prezenta poliță următoarele documente: <input checked="" type="checkbox"/> Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31) <input checked="" type="checkbox"/> Clauze suplimentare: ➤ Cheltuieli de apărare (în limita poliței); ➤ Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date: - Sanctați cibernetice, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat); - Încălcarea obligațiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat); - Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max. 50.000 EUR / eveniment și în agregat); ➤ Insultă și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat); ➤ Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat).			
MENTIUNI SPECIALE: * Anterioritatea se acorda pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca optiune achitata separat.			
<input checked="" type="checkbox"/> Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare <input checked="" type="checkbox"/> Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate <input checked="" type="checkbox"/> Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571167422 / 25.11.2025 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță.			

Trmis de Asn Romnia Broker de Asigurare-Reasigurare la data de

11.02.2026

ASIGURATOR,



ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Strada Buzești, nr. 82-94, parter, etajele 3, 4, 12,
Sector 1, 011017, București, România
Info Line: +4 021 2019 100
www.allianztiriac.ro

J1994015882405 | CUI 6120740
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXMSMBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr 779
EN ISO 9001 2015

