

RAPORT DE EVALUARE

Proprietățile imobiliare formate din 14 imobile (14 terenuri), situate pe Strada Foișorului, Comuna Domnești în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Foișorului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

CLIENT

Primăria Comunei Domnești, Jud.Ilfov

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

02 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 guvernanță (ESG).....	9
1.12 Condiții limitative	9
1.13 Sursele de informații utilizate	9
CAPITOLUL 2.....	11
Prezentarea datelor	11
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare.....	11
2.2 Descrierea proprietății imobiliare.....	11
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	14
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 cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor.....	17
3.2.1 Estimarea valorilor de referință ale terenurilor.....	17



3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor21
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. Foișorului, Comuna Domnești, Județ Ilfov*". Lucrarea reprezintă estimarea valorilor de referință a 14 imobile (14 terenuri), situate pe Strada Foișorului, 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:

- Afirmările 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 părținoare 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 2026, 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: 14 imobile (14 terenuri)

Suprafața proprietății: Conform Anexa 1.

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

Proprietarul: Persoanele fizice 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 14 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 14 imobile - 14 terenuri (vezi Anexa 1) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, 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 reprezentata de domnul Primar Ioan Adrian Ghiță, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru pentru estimarea valorilor de referință a 26 imobile - (26 terenuri) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, 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 14 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. Evaluatoarei 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.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt

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



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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuie 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*.

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



- 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 14 terenuri ce se găsesc pe Strada Foișorului, Comuna Domnești, Jud.Ilfov. În Anexa 1 avem trecuți atât deținătorii drepturilor de proprietate asupra imobilelor cât și datele privind intabularea acestora. Proprietari sunt persoane fizice.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Terenurile ce urmează a fi evaluate sunt situate de o parte și de alta a străzii Foișorului, stradă ce urmează a fi modernizată. Strada Foișorului 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
Legitimatie 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





Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
Tel: 072276278
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 Foișorului 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 Foișorului 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.

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.

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).

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



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 geologica 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
Legitimație 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 2025 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 Foișorului se află în zona fiscală B..

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie 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

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)	TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:	
	Zona CENTRALA:	31,8		22,3
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 -

pagina 309 avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile intravilane cu destinația curți-construcții situate în zonele fiscale a localității Domnești și anume:

* 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 x (V _{TOC})
3	Arabil	0,85 x (V _{TOC})
4	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V _{TOC})
5	Pășuni, fânețe	0,8 x 0,8 x (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 x [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare in Județul ILFOV

- 255 -

Din anexa rezultă ca avem de evaluat două tipuri de terenuri intravilane: cu destinația curți-construcții li arabil.

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



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.

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:

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

Din adresa primăriei rezultă că strada este dotată cu rețea de apă și canalizare și toate terenurile au branșamente 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:

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

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



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 rețelilor 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

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 rețelilor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

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.

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



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 2025 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:

- *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.

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



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



ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică

"Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Foișorului , Comuna Domnesti, Judet Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / deținătorul 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	DOMNESTI	PRUNDARU MARIA	-	T 11, P 41/5/1, 41/4/2, Lot 1,4	116236	-	116236	arabil	intravilan	865	25	-
2	ILFOV	DOMNESTI	PRUNDARU MARIA	-	T 11, P 41/5/1, 41/4/2, Lot 1,4	126215	-	126215	arabil	intravilan	638	19	-
3	ILFOV	DOMNESTI	SERBAN ANDREEA SIMONA	-	T 11, P 41/5/1, 41/4/2	126216	-	126216	arabil	intravilan	409	13	-
4	ILFOV	DOMNESTI	AGLIERI IGNAZIO	Str. Foișorului, nr. 86	T 11, P 41/5/1,41/4/4	117950	-	117950	curti constructii	intravilan	284	9	-
5	ILFOV	DOMNESTI	BUNOAIKA FLORICEL BUNOAIKA MIRELA-MIHAELA	Str. Foișorului, nr. 84	T 11, P 41/5/1,41/4/4	117949	-	117949	curti constructii	intravilan	284	9	-
6	ILFOV	DOMNESTI	NISNER MARIUS-ANTON NISNER MIHAELA-GEORGETA	Str. Foișorului, nr. 82	T 11, P 41/5/1,41/4/4	117948	-	117948	curti constructii	intravilan	333	10	-
7	ILFOV	DOMNESTI	STANCA MARIUS ALEXANDRU STANCA ANASTASIA-ADELINA	Str. Foișorului, nr. 80	T 11, P 41/5/1,41/4/2	117496	-	117496	curti constructii	intravilan	333	10	-
8	ILFOV	DOMNESTI	POPISTASU SEBASTIAN PETRU POPISTASU GEORGETA IONELA	Str. Foișorului, nr. 78	T 11, P 41/5/1,41/4/2	117495	-	117495	curti constructii	intravilan	333	10	-
9	ILFOV	DOMNESTI	SĂVESCU PETRINEL SAVESCU OANA	Str. Foișorului, nr. 76	T 11, P 41/5/1,41/4/2	117494	-	117494	curti constructii	intravilan	333	9	-
10	ILFOV	DOMNESTI	BUCUR ALEXANDRU- NICOLAE BUCUR AURELIA-PETRUȚA	Str. Foișorului, nr. 74	T 11, P 41/5/1,41/4/2	116539	-	116539	curti constructii	intravilan	400	7	-
11	ILFOV	DOMNESTI	POPA SIMONA-ANDREEA	Str. Foișorului, nr. 72	T 11, P 41/5/1,41/4/2	116540	-	116540	curti constructii	intravilan	400	2	-



12	ILFOV	DOMNEȘTI	BALIN DISTRIBUTION S.R.L. HRISTEA ROBERT-IULIAN HUPOIU ANA MARIA RALUCA BIRU IONUȚ-MIRCEA BIRU PETRE-ALEXANDRU POP VASILE SEVER POP ANGELA ALINA	T11, P 41/1/9, 41/1/10	118113	-	118113	arabil	intravilan	1929	8	-
13	ILFOV	DOMNEȘTI	POP VASILE SEVER POP ANGELA ALINA	T20, P 110/2	124405	-	124405	arabil	intravilan	19730	1	-
14	ILFOV	DOMNEȘTI	STOENESCU MIHAI COSMIN Str. Folsorului, nr. 61	T20, P 110/2	116998	-	116998	curți construcții	intravilan	328	1	-
Total suprafața expropriată											133	

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.

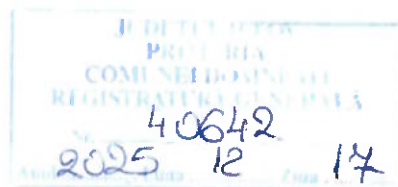
Intocmit,

Compartiment Registrul Agricol.

ing. TOMA Elena Cerasela
Autorizat ANCP, Seria RO-B-F
Nr. 2369/2021
Data 15.12.2025

UAȚ 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 care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică

"Modernizarea infrastructurii rutiere prin lărgirea Str. Foisorului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

Nr. cert.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului/ detinator de teren	Strada /Numar	Taria /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)	Valoare despăgubire unitară €/mp.	Suprafata de expropriat constructii (mp/ml)	Valoare despăgubire		
															Valoare despăgubire teren (lei)	Valoare despăgubire constructii (lei)	Valoare despăgubire totala (lei)
1	ILFOV	DOMNEȘTI	PRUNDARU MARIA	-	T 11, P 41/5/1, 41/4/2, Lot 1,4	116236	-	116236	arabil	intravilan	865	25	14,45	-	1,841.98	-	1,841.98
2	ILFOV	DOMNEȘTI	PRUNDARU MARIA	-	T 11, P 41/5/1, 41/4/2, Lot 1,4	126215	-	126215	arabil	intravilan	638	19	14,45	-	1,399.90	-	1,399.90
3	ILFOV	DOMNEȘTI	SERBAN ANDREEA SIMONA	-	T 11, P 41/5/1, 41/4/2	126216	-	126216	arabil	intravilan	403	13	14,45	-	957.83	-	957.83
4	ILFOV	DOMNEȘTI	AGUIERI IGNAZIO	Str. Foisorului, nr. 86	11 P 41/5/1,41/4	117950	-	117950	curti constructii	intravilan	284	9	24,3	-	1,115.13	-	1,115.13
5	ILFOV	DOMNEȘTI	BUNOAIKA FLORICEL	Str. Foisorului, nr. 84	11 P 41/5/1,41/4	117949	-	117949	curti constructii	intravilan	284	9	24,3	-	1,115.13	-	1,115.13
			BUNOAIKA MIRELA-MIHAELA														
6	ILFOV	DOMNEȘTI	NISNER MARIUS-ANTON	Str. Foisorului, nr. 82	11 P 41/5/1,41/4	117948	-	117948	curti constructii	intravilan	333	10	24,3	-	1,239.03	-	1,239.03
			NISNER MIHAELA-GEORGETA														
7	ILFOV	DOMNEȘTI	STANCA MARIUS ALEXANDRU	Str. Foisorului, nr. 80	T 11 P 41/5/1,41/4/2	117496	-	117496	curti constructii	intravilan	333	10	24,3	-	1,239.03	-	1,239.03
			STANCA ANASTASIA-ADELINA														
8	ILFOV	DOMNEȘTI	POPISTASU SEBASTIAN PETRU	Str. Foisorului, nr. 78	T 11 P 41/5/1,41/4/2	117495	-	117495	curti constructii	intravilan	333	10	24,3	-	1,239.03	-	1,239.03
			POPISTASU GEORGETA IONELA														
9	ILFOV	DOMNEȘTI	SĂVESCU PETRINEL	Str. Foisorului, nr. 76	T 11 P 41/5/1,41/4/2	117494	-	117494	curti constructii	intravilan	333	9	24,3	-	1,115.13	-	1,115.13
			SAVESCU OANA														
10	ILFOV	DOMNEȘTI	BUCUR ALEXANDRU-NICOLAE	Str. Foisorului, nr. 74	T 11 P 41/5/1,41/4/2	116539	-	116539	curti constructii	intravilan	400	7	24,3	-	867.32	-	867.32
			BUCUR AURELIA-PETRUTA														



 ANEVAR

VALABIL 2026

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

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-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăubească 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 fizică 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 <small>(nume denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)</small>			
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu noțiunile 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 <small>(în lei la cursul stabilit de ANEVAR)</small>	Prima de asigurare <small>Formată din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte nivele de acoperire</small>
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	52.000 Lei	39 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizecisișnouă lei <small>(în lei)</small>		39 lei <small>(în lei)</small>
Franșiză	150 EUR, echivalent în 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 <small>(suma) (curs, luni, ani)</small>		
Rata de primă			
EAȘIONARE RATE (sume și scadențe): 39 lei până 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: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Cheltuieli de apărare (în limita poliței). ➢ Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date: <ul style="list-style-type: none"> - Sanctaj cibernetic, 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); ➢ Insulță și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat); ➢ Infidelitatea amenașilor (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 opțiune 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.			

Emis de Avin România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de

11.02.2026

ASIGURATOR,




ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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

J1994015882405 | CUI 6120740
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001 2015

