

RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară, aflată în Domeniul public al Statului Român, prin administrator Ministerului Apărării Naționale - Unitatea Militară 02547 București, formată dintr-un imobil (1 teren), situată 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
Legitimatie 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 <i>Descrierea proprietății imobiliare.....</i>	<i>11</i>
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 valorii de referință a terenului17

3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor20

ANEXE21

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 valorii de referință a unui imobil (1 teren), situat pe Strada Fortului, pentru stabilirea quantumului 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 părținutoare 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: 1 imobil (1 teren)

Suprafața proprietății: Conform Anexa 1.

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

Proprietarul: Statul Român, prin administrator MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE - UNITATEA MILITARA 02547, București

Situația juridică a proprietății: Domeniul Public al Statului Român

Beneficiarul raportului de evaluare: Primăria Comunei Domnești, Județul Ilfov

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Proprietatea este liberă de sarcini

Utilizarea desemnată: Estimarea valorilor de referință a unui imobil (teren) 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 valorii de referință a imobilului 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 va estima dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare formată dintr-un imobil - teren (vezi Anexa 1) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestuia, ca urmare a exproprierii, 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 2025. 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 valorii de referință a unui imobil - (1 teren) 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

Imobilul ce face obiectul evaluării este format dintr-un teren conform Anexei 1. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Ștefan Costel în data de 30.03.20256

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 proprietății 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.
- 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
Legitimatie 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 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*.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie 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



CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară de evaluat este formată dintr-un teren ce se găsește pe Strada Fortului, Comuna Domnești, Jud.Ilfov. În Anexa 1 avem trecut atât deținătorul drepturilor de proprietate asupra imobilului cât și datele privind intabularea acestuia. Imobilul este în proprietatea Statului Român prin administrator MAN - UM 02457 domeniul public.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Terenul ce urmează a fi evaluat este situat pe strada 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 (branșamente individuale), rețea de gaze naturale (branșamente individuale) cât și rețea de apă curentă și canalizare (branșamente individuale)(conform adresei anexate). Suprafața terenului ce urmează a fi expropriat este prevăzută în Anexa 1. Din documentațiile cadastrale rezultă că terenul este intravilan și are destinația de curți-construcții.



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





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



2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Imobilul de evaluat se găsește pe Strada 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.

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).



Acestea la rândul lor, pot fi împărțite in 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 cea 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.

- 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 expropriierilor

În anexa prezentată de către client, anexă ce cuprinde imobilele ce urmează a fi evaluate, se regăsesc terenul intravilane. Pentru estimarea valorii de referință a terenului 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 valorii de referință a terenului

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

Calculul valorii de referință pentru terenul care urmează să fie expropriat 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 valoarea de referință a terenului ce face obiectul expropriării, 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 terenului
- amplasarea terenului
- dotarea cu utilități (rețea de apă - canalizare, rețea de gaze, rețea de electricitate).
- suprafața terenului
- 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
Legitimăție ANEVAR: 17969
Tel: 0772276278
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



În "Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov". 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:	22,3
Zona PERIFERICA:	24,3	In AFARA localitatii:	17,0	
	17,2		12,0	
	12,4		8,7	

NOTA: Calculul se va efectua în funcție de aria desfășurată (mp. Ad x valoare EURO/mp)

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE și VILE) - Județul 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.

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

- 255 -

Din anexa rezultă ca avem de evaluat un teren intravilane: cu destinația curți-construcții.

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.

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 bransamente individuale, deci nu sunt necesare ajustări.

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

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



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 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.

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

Valoarea unitară de referință a terenului intravilan de evaluat este:

* Zona B

- teren curți-construcții 24,3 €/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
Legitimatie 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, 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	Taria /Parcela	Numar cadastral/N. r. 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	ILFOV	DOMNESTI	STATUL ROMAN, prin administrator MINISTERUL APARARII NATIONALE - UNITATEA MILITARA 02547 BUCURESTI	3	T1.1, P.42	100757	-	100757	curti constructii	intravilan	71399	481	-
											Total suprafata expropriata	481	

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate publica afectate de coridorul de expropriere corespund cu situatia 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 aceasta data.

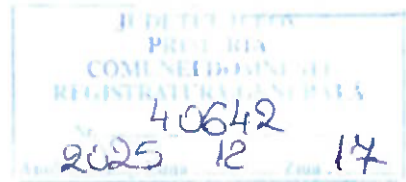
Intocmit,

ing. TOMA Elena Cerasela
 Autorizat ANCPI, Seria RO-B-F
 Nr. 2369/2021
 Data 23.03.2026

Compartiment Registrul Agricol,

UAT DOMNESTI
 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



 **ANEVAR** VALABIL 2026
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat ANEVAR
OANCIA NICOLAE
Legitimația nr. 17969
Membru Titular
SPECIALIZAREA EPI


ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 că la producerea riscurilor asigurate să deplătească 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 termenii 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, C.P., CUI, număr legitimație ANEVAR)</small>			
SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele 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 / cursul stabilit de S.2 Lei/Eur)</small>	Prima de asigurare <small>Formată din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire</small>
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	52.000 Lei	39 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE		treizecisécișase <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	
Rata de primă <small>(suma)</small>		<small>(suma, luna, anul)</small>	
EAȘALONARE 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 consultantilor 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 reșim cu privire la date: <ul style="list-style-type: none"> - Sănătați cibernetice, virusi informațivi (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 angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat). 			
MENTIUNI SPECIALE: * Anterioritatea se acordă pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca opțiune achitată separat.			
<input checked="" type="checkbox"/> Cererea-chestionar la care 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 această poliță.			

Emis de Asm Reminis Broker de Asigurare Reasigurare la data de

11.02.2026

ASIGURĂTOR,




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.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 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2015

