



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**
*privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de
utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Amenajare parcare școlară,
oraș Bragadiru, județ Ilfov", în suprafață de 1.496 m² situat în str. Toamnei,
tarla 13/8, parcela 60/8/17*

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 23507/14.04.2026 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 23472/14.04.2026 al Serviciului investiții, achiziții publice, proiecte și programe de dezvoltare.
- c) Raportul de specialitate nr. 23492/14.04.2026 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- d) Raportul de specialitate nr. 23508/14.04.2026 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- e) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- f) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

- a) Art. 1, art. 2 alin. (1) lit. a), art. 4 alin. (1), art. 5 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării pentru obiective de interes național, județean și local, actualizată.
- b) Art. 1 alin. (1), (2), (4), (5), (6), art. 4 alin. (1), (2), (5), (6), (7) și art. 14 din Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, actualizată.
- c) Art. 129, alin. (2) lit. c) și d), alin. (4) lit. e), alin. (7), lit. m) și alin. (14) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Art. 3 alin. (2) și Cap. IX, art. 80, art. 81 și art. 82 din legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1) și art. 196, alin. (1), litera a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajare parcare școlară, oraș Bragadiru, județ Ilfov", în suprafață de 1.496 m² situat în str. Toamnei, tarla 13/8, parcela 60/8/17, conform anexei 1 - indicatori tehnico-economici și anexei 2 - studiu de fezabilitate (atașat în format electronic), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se aprobă coridorul de expropriere conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și amplasamentul lucrării "Amenajare parcare școlară, oraș Bragadiru, județ Ilfov", în suprafață de 1.496 m² situat în str. Toamnei, tarla 13/8, parcela 60/8/17.

Art. 3. - Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului "Amenajare parcare școlară, oraș Bragadiru, județ Ilfov", în suprafață de 1.496 m² situat în str. Toamnei, tarla 13/8, parcela 60/8/17.

Art. 4. - Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2026 al orașului Bragadiru, a sumei de 171.810 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale, din capitolul bugetar 84.03.03.

Art. 5. - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Amenajare parcare școlară, oraș Bragadiru, județ Ilfov", în suprafață de 1.496 m² situat în str. Toamnei, tarla 13/8, parcela 60/8/17.

Art. 6. - Se aprobă raportul de evaluare a imobilului afectat de coridorul de expropriere, conform anexei 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. - Se aprobă Lista cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere și suma individuală aferentă despăgubirii estimate de către orașul Bragadiru, județul Ilfov, conform anexei 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Se aprobă suma individuală aferentă despăgubirilor pentru imobilul proprietate privată, situat pe amplasamentul de utilitate publică de interes local, stabilit în baza raportului de evaluare, conform anexei 5.

Art. 9. - Termenul în care se virează sumele individuale într-un cont deschis pe numele orașului Bragadiru, județul Ilfov la dispoziția proprietarilor de imobile, este de 30 zile calendaristice de la publicarea prezentei hotărâri.

Art. 10. - Comisia pentru verificarea dreptului de proprietate și constatarea acceptării sau, după caz, a neacceptării cuantumului despăgubirilor de către proprietarii imobilelor expropriate, va fi numită prin dispoziția primarului orașului Bragadiru, județul Ilfov.

Art. 11. - Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



**ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
PRIMAR**



Art. 12. - Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al orașului Bragadiru, județul Ilfov, primarului orașului Bragadiru, Instituției Prefectului – județul Ilfov și serviciilor de specialitate din cadrul instituției, precum și publicarea acesteia pe pagina de internet.

**PRIMAR
Gabriel LUPULESCU**

**Avizat,
Secretar general U.A.T.,
Veronica IONIȚĂ**

ANEXA 1

**PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO ECONOMICI
privind cheltuielile de capital necesare realizarii obiectivului**

” Amenajare Parcare Scolara Str. Toamnei, Oras Bragadiru, Judetul Ilfov”

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	171,810.00	0,00	171,810.00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		171,810.00	0,00	171,810.00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	3,000.00	630.00	3,630.00
3.1.1	Studii de teren	3,000.00	630.00	3,630.00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	2,000.00	420.00	2,420.00
3.3	Expertizare tehnica	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	34,092.93	7,159.52	41,252.45
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general (1.0% din C+M)	15,000.00	3,150.00	18,150.00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	0,00	0,00	0,00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0,00	0,00	0,00

ANEXA 1

3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie (3.0% din C+M)	19,092.93	4,009.52	23,102.45
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanta	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	25,457.24	5,346.02	30,803.27
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	6,364.31	1,336.51	7,700.82
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	3,182.16	668.25	3,850.41
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de catre Inspectoratul de Stat in Constructii (0.5% din C+M)	3,182.16	668.25	3,850.41
3.8.2	Dirigentie de santier (1,5% din C+M)	19,092.93	4,009.52	23,102.45
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		64,550.18	13,555.54	78,105.72
CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	601,431.12	126,300.53	727,731.65
4.1.1	1 Lucrari de drum	601,431.12	126,300.53	727,731.65
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		601,431.12	126,300.53	727,731.65
CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	50,000.00	10,500.00	60,500.00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	35,000.00	7,350.00	42,350.00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	15,000.00	3,150.00	18,150.00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	7,000.74	0,00	7,000.74
5.2.1	Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	636.43	0,00	636.43

ANEXA 1

5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	3,182.16	0,00	3,182.16
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	3,182.16	0,00	3,182.16
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	63,643.11	13,365.05	77,008.17
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		120,643.85	23,865.05	144,508.91
CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25%	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 7		0,00	0,00	0,00
TOTAL " Amenajare Parcare Scolara Str. Toamnei, Oras Bragadiru, Judetul Ilfov"		958,435.15	163,721.13	1,122,156.28
TOTAL Constructii+Montaj		636,431.12	133,650.53	770,081.65

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

**Intocmit,
Sef Serviciu IAPPPD,
Zamfir Nicoleta**

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1335-2026

**Despăgubire pentru teren cu suprafața 1496 mp propus
pentru expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică
"Amenajare parcare școlară, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov"**

Client și utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU

LUNA APRILIE 2026

Raport de evaluare despagubiri pentru imobile-terenuri intravilane,
în vederea exproprierii, aflate pe raza U.A.T. - Oraș Bragadiru, Județ Ilfov

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluarii	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2 Obiectul evaluarii	6
2.3 Clientul evaluarii	6
2.4 Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amploarea investigatiilor	7
2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3 PREZENTARE TEREN EVALUAT	8
3.1 Amplasare teren expropriat	8
3.2 Descriere teren expropriat	8
CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ	9
CAP. 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE	9
CAP. 6 ESTIMARE DESPAGUBIRI	9
6.1 Abordari in evaluare	9
6.2 Estimare despagubiri pentru terenul expropriat	10
CAP. 7 REZULTATUL EVALUĂRII	11
CAP. 8 ANEXE (16 pag.)	11

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 03.04.2026

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 28 pagini, privind calculul despagubirii pentru terenul intravilan cu suprafata de 1496mp propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Amenajare parcare şcolară, Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov**".

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – U.A.T. Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicării, publicării, inserării pe site-uri de internet, instrairii sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Actualizarea și documentarea informării cu date de piață a fost realizată în luna martie 2026 iar inspecția terenului a fost efectuată de către evaluator în data de 31 martie 2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 02.04.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,0986 lei.

În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor semnificative și speciale, opinia raportată a evaluatorului este ca valoarea de despagubire pentru imobilizarea evaluată este cea consemnată în capitolul 7 al prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu legislația în vigoare și ținând cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, din cadrul cărora, standardele și ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind următoarele:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

Evaluator autorizat EPI

Membru ANEVAR

Legitim



Raport de evaluare despagubiri pentru imobile-terenuri intravilane,
în vederea exproprierii, aflate pe raza U.A.T. - Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov

1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, care înglobeaza cele mai noi Standarde Internationale de Evaluare (IVS), ghidurile și standardele de evaluare elaborate de ANEVAR, corelate cu IVS și revizuite, și un standard european (EVS), adoptate ca reglementari profesionale locale, pentru cea mai buna practica in activitatea de evaluare;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 31.03.2026;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

Evaluator autorizat EPI
Membru ANEVAR
Legitim



02.04.2026

CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze semnificative și speciale:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-si asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- imobilizarea evaluată a fost considerată ca fiind liberă de sarcini, așa cum rezultă din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de către reprezentanții clientului;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizării evaluate;
- se presupune că imobilizarea evaluată este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus că zona în care se află bunul imobil de natură terenurilor evaluate nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizării evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizare evaluată în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizării evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- previziunile, proiecțiile sau estimările continute în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piața de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbării condițiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;

- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunului imobil de natura terenurilor evaluat, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobilizarea corporala inventariata individual si inclusa ca element de inregistrare contabila independenta; bunuri imobile identificate suplimentar la inspectia in teren nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- Identificarea in teren a bunului imobil s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata terenului au fost preluate de la reprezentantii clientului.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de stabilirea despagubirii pentru o suprafata de 1496mp dintr-un teren intravilan de 4.508mp cu categoria de folosinta "arabil", amplasat în Oraşul Bragadiru, cu deschidere de 13,35ml la strada Iernii (IE137735), conform suportului topografic intocmit de inginer autorizat Romanişă Adriana Pop, certificat de autorizare seria RO-IF-F nr.0060, propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Amenajare parcare şcolară, Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov**".

2.3. CLIENTUL EVALUARII

Evaluarea a fost solicitata de **U.A.T. Oraş Bragadiru** cu sediul in Orasul Bragadiru, Şos. Alexandriei nr.249, Judet Ilfov, cod postal 077025, legal reprezentata de domnul **Primar Gabriel LUPULESCU**, si se adreseaza acesteia in calitate de **client** (o parte care angajeaza contractual un evaluator pentru servicii de evaluare), **beneficiar** (persoană fizică sau juridică căreia, în temeiul unui contract, i se predau anumite produse sau lucrări, ori i se prestează anumite servicii), **destinatar** (persoană căreia i se trimite, i se adresează, i se încredinţează ceva) si **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoana fizica sau juridica careia i se acorda de catre evaluator, in scris, dreptul de a utiliza, in anumite conditii, raportul de evaluare).

2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

In prezentul raport de evaluare s-a estimat, în conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, valoarea de despăgubire pentru o suprafata de 1.496mp dintr-un

teren intravilan de 4.508mp amplasat în Orasul Bragadiru, Judet Ilfov, pe care urmeaza sa se realizeze lucrarea de utilitate publica "Amenajare parcare școlară, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov". S-au avut in vedere si Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025. Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediții a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII; MODUL DE EXPRIMARE A VALORII

Terenul evaluat a fost inspectat personal de evaluator în data de 31.03.2026.

Data de referință a evaluării este 02.04.2026.

Cursul de schimb utilizat în raportul de evaluare a fost de 5,0986 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

Valoarea este raportată în LEI. Pentru elementele de calcul ce au la baza valori în valută, s-a utilizat cursul valutar comunicat de BNR pentru data de referință a evaluării (02.04.2026), respectiv 1 euro = 5,0986 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspecția vizuală și nu a depășit cele menționate în subcapitolul 2.1- Ipoteze speciale și condiții limitative.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentară a proprietății imobiliare evaluate – adresa, dimensiunile cadastrale, legalitatea dezvoltării și drepturile de proprietate, dar și identificarea fizică, pe teren, au fost realizate exclusiv în baza actelor furnizate evaluatorului și la indicațiile clientului, în momentul inspecției, și anume:

- copie Carte Funciara nr.136700, neutilizabilă în circuitul civil;
- suport topografic întocmit în luna aprilie 2025 de inginer autorizat Romanița Adriana Pop, certificat de autorizare seria RO-IF-F nr.0060.

Alte surse de informații au fost:

- Standardele de evaluare 2025;
- Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare - Județul Ilfov;
- Publicații, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Problematika exproprierii este reglementată într-o diversitate de acte normative, printre care:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierii pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011;

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind "exproprierii pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicată în Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010;

- Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierii pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011;

- Hotărârea nr. 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierii pentru cauză de

utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 761 din 6 decembrie 2013.

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicare în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului. Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe părți.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezentă evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și practicile adoptate de ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA și cu cele din Codul Fiscal 2015.

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat de către unul din membrii autorizați în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TEREN EVALUAT

3.1. AMPLASARE TEREN EXPROPRIAT

Hotărârea nr.184/19.12.2025 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la pagina 7 poziția 94 din Anexa nr.2 intitulată „Listă cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan” faptul că imobilul cu suprafața măsurată de 1496mp este amplasat în zona „B”.

„Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov” stabilește corespondența între zona conform Hotărârilor Consiliilor Locale și zona geografică.

Ținând cont de cele de mai sus, imobilizarea corporală de natură terenurilor intravilane cu categoria de folosință „arabil”, cu suprafața de 1496mp care constituie obiectul prezentului raport de evaluare, este amplasată în zona mediană din perimetrul administrativ al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

3.2. DESCRIERE TEREN EXPROPRIAT

Imobilizarea corporală supusă evaluării pentru stabilirea valorii despăgubirii în situația exproprierii este reprezentată de un teren intravilan cu suprafața măsurată de 1496mp.

Suprafața de teren intravilan cu categoria de folosință „arabil” ce urmează să fie expropriată este neîmprejmuită, face parte din imobilul cu numărul cadastral 136700 și suprafața măsurată de 4.508mp. Accesul la terenul analizat se realizează pe strada Iernii

(IE137735). Terenul este neimprejmuit, cu numeroase denivelari si gropi, cu zone numeroase de vegetatie spontana. Are in imediata apropiere retelele edilitare orasenesti.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

Prin piata imobiliara se intelege totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor și cladirilor.

Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

In realizarea scopului prezentului raport de evaluare sunt utilizate reglementari locale→Hotarari ale Consiliului Local, nationale→Legi si Hotarari ale Guvernului cât si Studiul de piata pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov. In aceste conditii consideram neadecvata o analiza a pietei terenurilor din Romania.

CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2025 ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca simultan, patru criterii, ea trebuind sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim profitabila.

Cea mai buna utilizare a terenului care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare este clar stabilita si anume aceea de suport pentru realizarea lucrarii de utilitate publica privind "Amenajare parcare școlară, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov".

CAP.6 : ESTIMARE DESPĂGUBIRI

6.1 ABORDARI IN EVALUARE

Standardele de Evaluare prevad pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si determinarea valorii lor de piata posibilitatea utilizarii a trei mari abordari si implicit a metodelor asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, acea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vanzarea cea mai mare si va tinde sa reflecte valoarea de piata.

6.1.1. Abordarea prin piata

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, care au fost vandute recent sau sunt oferite spre vanzare.

Aceasta abordare furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa si este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente.

6.1.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un venit potential pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este ublic de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

6.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat. Astfel, se estimeaza mai intai valoarea terenului pe care este situata constructia, considerand terenul vacant.

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata.

Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

6.2 ESTIMARE DESPAGUBIRI PENTRU TERENUL EXPROPRIAT

Abordarile in evaluare prezentate mai sus conduc la estimarea valorii de piata pentru proprietatile imobiliare care sunt analizate.

Despagubirile pentru terenul arabil extravilan expropriat pe raza U.A.T. – Oraş Bragadiru, care reprezinta obiectul prezentei lucrari de evaluare, au fost calculate prin respectarea prevederilor **Legii 255 din 14 decembrie 2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate ublic, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, publicata in Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010, care in Capitolul III articolul (8) prevede ca "raportul de evaluare se întocmeşte avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ [alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare".

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 publicata in Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, mentioneaza in Capitolul III – Documentatiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1):

"Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăţilor imobiliare, membru al Asociaţiei Naţionale 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 şi actualizate de camerele notarilor publici, potrivit [art.77¹ alin.\(5\) din Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

Calculul valorii de despagubire pentru terenul care urmeaza a fi expropriat a fost realizat pe baza „Studiului de piata pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare in

Județul Ilfov”, considerand suprafata terenului expropriat→1507mp, valoarea unitara teren intravilan, categoria de folosinta, posibilitatea de construire, cursul leu/euro comunicat de BNR pentru data de referinta.

CAP.7 : REZULTATUL EVALUĂRII

Rezultatul calculului de stabilire a despăgubirii pentru terenul intravilan cu suprafata de 1496mp, categoria de folosinta „arabil”, tarla 13/8, parcela 60/8/17, inscris in Cartea Funciara nr.136700 U.A.T. – Oraș Bragadiru, aflat in proprietate privata, care urmeaza a fi expropriat pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare parcare școlară, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov”, este **171.810 lei**.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

02.04.2026

Evaluator autorizat
Membru
Legea



CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1335-2026:

Anexa nr.1 – Listă despăgubiri pentru teren 1496mp	1 pag.
Suport topografic – coridor expropriere pt. parcare scolara	1 pag.
Copie CF nr.136700 Bragadiru - extrase	3 pag.
Legea 255/2010 – extrase	1 pag.
Norme metodologice de aplicare a Legii 255/2010 - extrase	1 pag.
HCL 184/19.12.2025 – extrase	4 pag.
Studiu de piață 2026, Județ Ilfov – extrase	4 pag.
Fotografii din coridor expropriere pt. parcare scolara	1 pag.

ANEXE

**Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
" Amenajare parcare școlară, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov,**

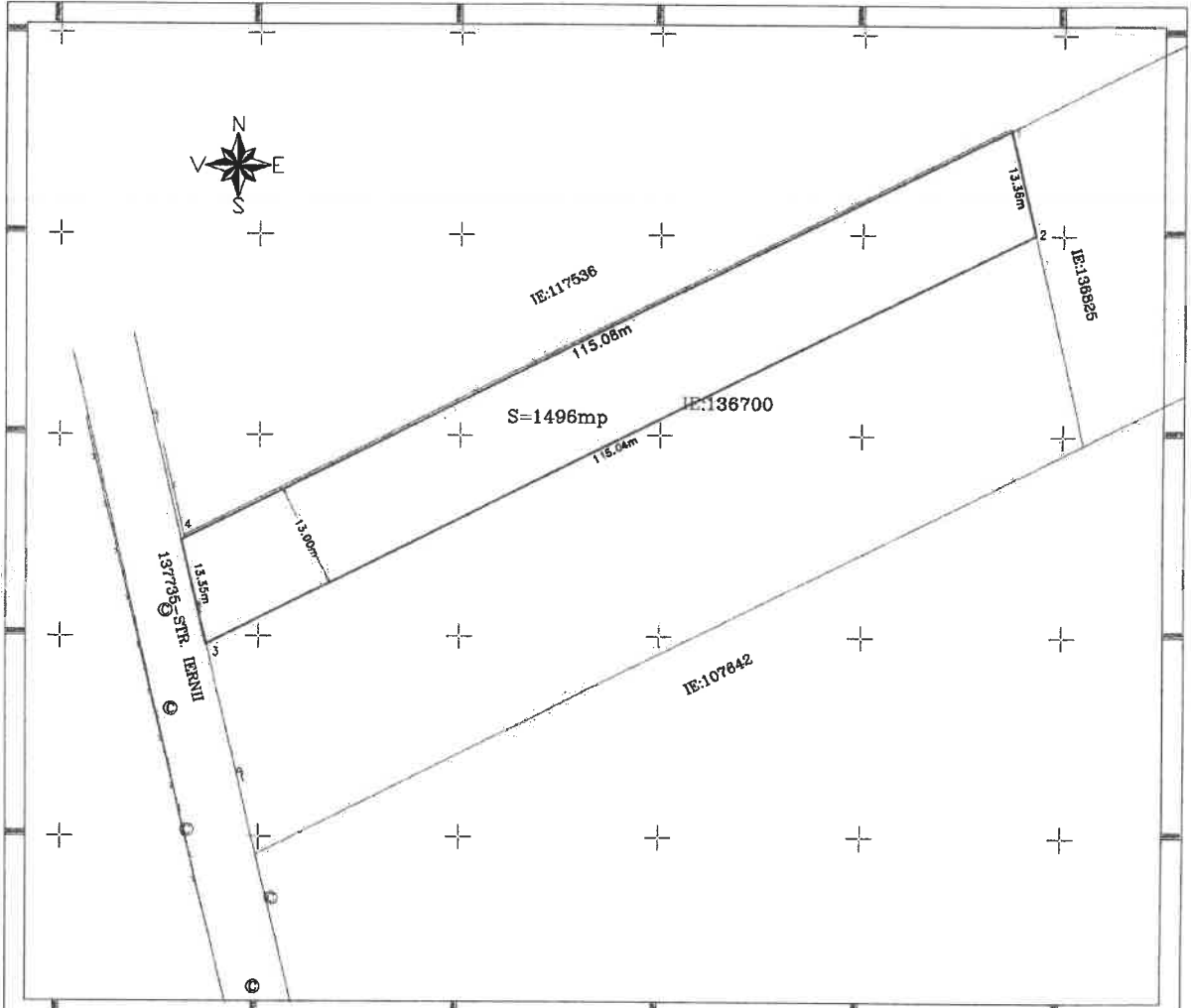
Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investitor		Tarita	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard	totală
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	FERARU	VASILE	13/8	60/8/17	136700	136700	ARABIL	INTRAVILAN	4508	1496	171.810	0	171.810
TOTAL :												1496	171.810	0	171.810

02.04.2026



**SUPORT TOPOGRAFIC
SCARA 1:500**

**CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICA
"AMENAJARE PARCARE SCOLARA"
ORAS BRAGADIRU, JUDET ILFOV**



INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (CORIDOR-EXPROPRIERE1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale D(1,1+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	322613.096	576769.435	13.386
2	322600.082	576771.481	115.037
3	322549.883	576668.471	13.346
4	322561.867	576665.385	115.081

S (CORIDOR-EXPROPRIERE1) = 1495.81mp P=256.820m

LEGENDA

	gard de plasa
	gard de beton
	stalp metal
	canal

Executant,
SC TEAM POPCAD SRL
Serie RO-B-1 Nr.2152
ING. POP ROMANITA ADRIANA
Serie RO-IP-P Nr.0060
TEL:0723.213.713

Romanita-
Adriana Pop

Digitally signed by
Romanita-Adriana Pop
Date: 2025.04.15
14:24:21 +03'00'

Data: 04.2025



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

CARTE FUNCİARĂ NR. 136700
COPIE

Carte Funciară Nr. 136700 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	136700	4.508	Teren nelmprejmuit; LOT 2/1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
504997 / 05/12/2022		
Act Notarial nr. 4246, din 05/12/2022 emis de Mocanu Stefan Calin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 136700 a imobilului cu numarul cadastral 136700 / UAT Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 136207 inscris in cartea funciara 136207;	A1
Act Notarial nr. 3146, din 06/09/2022 emis de Mocanu Stefan Calin;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 136207 a imobilului cu numarul cadastral 136207 / UAT Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 136169 inscris in cartea funciara 136169;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136207/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 372949 din 08/09/2022;</i>		
Act Notarial nr. 2996, din 29/08/2022 emis de Mocanu Stefan Calin;		
B3	Se infiinteaza cf. 136169 a imobilului cu nr. cad. 136169/Bragadiru ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.135856/cf.135856; -- nr.cad.135857/cf.135857;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136207/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 372949 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 136169/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 365036 din 02/09/2022;</i>		
Act Notarial nr. 2479, din 12/07/2022 emis de Mocanu Stefan Calin;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 135856 a imobilului cu numarul cadastral 135856 / UAT Bragadiru, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101911 inscris in cartea funciara 101911;	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136207/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 372949 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 136169/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 365036 din 02/09/2022; pozitie transcrisa din CF 135856/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 301218 din 18/07/2022;</i>		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 504, din 15/05/2002;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) FERARU VASILE , necasatorit	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136207/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 372949 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 136169/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 365036 din 02/09/2022; pozitie transcrisa din CF 135856/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 301218 din 18/07/2022; pozitie transcrisa din CF 101911/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 4250 din 23/05/2002; (provenita din conversia CF 701)</i>		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 51662, din 15/10/2021 emis de Primaria Orasului Bragadiru;		
B6	se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136207/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 372949 din 08/09/2022; pozitie transcrisa din CF 136169/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 365036 din 02/09/2022; pozitie transcrisa din CF 135856/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 301218 din 18/07/2022; pozitie transcrisa din CF 101911/Bragadiru, inscrisa prin incheierea nr. 481856 din 25/10/2021;</i>		

Carte Funciară Nr. 136700 Comuna/Oraș/Municipiu: Bragadiru

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B14 se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 136207 in 2 loturi: 136700,136701 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 136207/Bragadiru, Inscrisa prin Incheierea nr. 499744 din 28/11/2022;</i>	A1-
C. Partea III. SARCINI .	
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

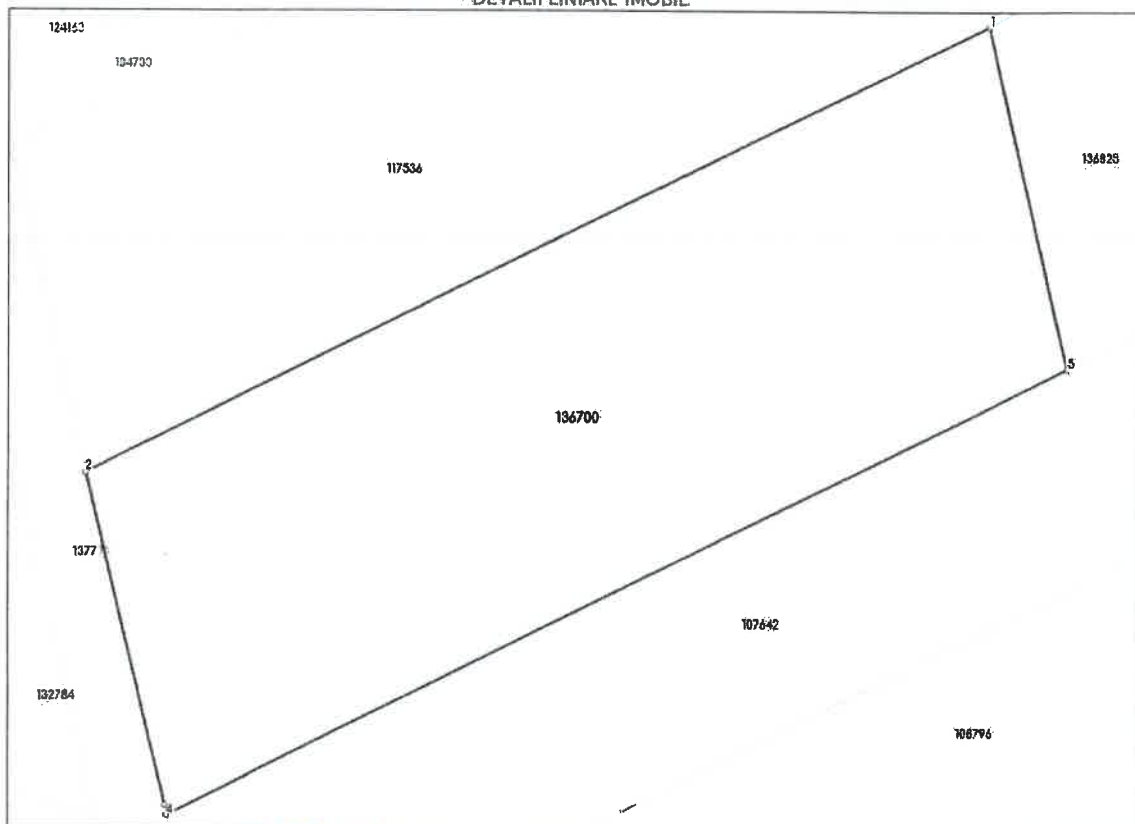
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
136700	4.508	LOT 2/1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.508	13/8	60/8/17	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	115.082
2	3	39.04
3	4	1.198
4	5	114.937
5	1	40.269

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extras din:

[Legea nr.255/2010](#) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

CAPITOLUL III

Documentațiile cadastrale [Puneri în aplicare \(1\)](#)

Articolul 11

(3) Planul cu amplasamentul tuturor imobilelor expropriate, pe fiecare unitate administrativ-teritorială, care conține delimitarea imobilelor - teren cu sau fără construcții - expropriate va fi însoțit de anexa cu indicarea numelor deținătorilor, precum și a ofertelor de despăgubire, pe categorii de imobile, stabilite de evaluatori autorizați, se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, unde va rămâne afișat până la finalizarea procedurii de expropriere, și prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

.....

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la [art.18](#), un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință. [Jurisprudență \(24\)](#)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit [art. 77¹ alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. [Jurisprudență \(21\)](#)

.....

Extras din:

NORME METODOLOGICE

de aplicare a **Legii nr.255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

Capitolul III Documentațiile cadastrale

.....

Articolul 8

(1) 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.

(2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).

(3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în orașul Bragadiru, județul Ilfov

Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov,

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) referatul de aprobare nr. 79018/18.12.2025 al domnului Lupulescu Gabriel - primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- b) raportul de specialitate nr. 79019/18.12.2025 al Direcției Economice - Serviciul Impozite și Taxe Locale prin care se propune aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxelor speciale precum și pentru amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în orașul Bragadiru;
- c) raportul Comisiei de specialitate pentru agricultura, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- d) raportul Comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- e) Comunicatul Institutului Național de Statistică nr.10/14.01.2025 publicat pe site-ul Ministerului Dezvoltării regionale și Administrației Publice, privind comunicarea ratei inflației pentru anul 2024 : 5,6% ;

În conformitate cu prevederile:

- 1) art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- 2) articolul 4 și articolul 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- 3) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- 4) art. 20 și 28 din Legea-cadru a descentralizării nr. 195/2006;
- 5) art. 129 alin. (4) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 6) art. 5 alin. (1) lit. a) și alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27, art. 30 și art. 76¹ alin. (2) și (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- 7) art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), art. 455, art. 456 alin. (2), art. 457 alin. (1) și alin. (2), art. 458, art. 459, art. 460, art. 462 alin. (2), art. 463, art. 464 alin. (2), art. 465, art. 467 alin. (2), art. 468, art. 469 alin. (2), art. 470, art. 472 alin. (2), art. 474, art. 475, art. 477 alin. (1) și alin. (5), art. 478 alin. (1) și alin. (2), art. 480, art. 481 alin. (2), art. 489, art. 491 și art. 493 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu ale art. 96 și art. 266 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare,
- 8) Legii nr. 1/2017 privind eliminarea unor taxe și tarife, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



- 27) art. 1 din Legea nr. 239/15.12.2025 privind stabilirea unor măsuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
- 28) Ordonanței de Urgență nr. 78/17.12.2025 pentru modificarea Legii nr. 239/2025 privind stabilirea unor măsuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. - (1) Se aproba cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în orașul Bragadiru județul Ilfov, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

(2) Tabloul cuprinzând cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile care se stabilesc, se actualizează sau se ajustează, după caz, de către Consiliul Local al Orașului Bragadiru, județul Ilfov, sunt prevăzute în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Impozitul/taxa pe clădiri, impozitul/taxa pe teren și taxa pe mijloacele de transport sunt creanțe fiscale anuale, care se plătesc în două rate egale, până la 31 martie și 30 septembrie inclusiv.

(2) Pentru neplata la termenele enunțate la alin. (1), contribuabilii datorează penalități de întârziere stabilite potrivit reglementărilor legale în vigoare.

Art. 3. - Bonificatiile prevăzute la art. 462 alin. (2), art. 467 alin. (2) art. 472 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, se stabilesc la 10,00 %.

Art. 4. - Se aproba pentru persoanele fizice și pentru persoanele juridice anularea creanțelor restante și accesoriile aferente acestora, în sume mai mici de 20,00 lei, pentru pozițiile de rol care au restante, conform Codului de procedură fiscală.

Art. 5. - Se aproba plafonul obligațiilor fiscale restante în cuantum de 1.000,00 lei pentru persoanele juridice care înregistrează debite restante către bugetul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov, stabilit conform prevederilor art. 162 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. - Se anulează suprasolvirile mai vechi de 5 ani de la data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a luat naștere dreptul la restituire, în conformitate cu art. 219 din Legea 207/2015 cu privire la Codul de procedură fiscală.

Art. 7. - Lista cuprinzând zonele din cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor, a impozitului pe teren intravilan, este prevăzută în Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Se aproba "Regulamentul privind comercializarea produselor și serviciilor de piață în orașul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. - Se aproba "Regulamentul privind procedurile de rezervare "loc parcare" și de instituire a taxei locale pentru folosirea locurilor de parcare în orașul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



Art. 10. - Se aproba "Regulamentul privind stabilirea și încadrarea imobilelor în categoria clădiri/terenuri, neingrijite, situate pe raza administrativ teritorială a orașului Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11. - Începând cu data de 01.01.2026 își încetează aplicabilitatea prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.167/16.12.2024.

Art. 12. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Orașului Bragadiru în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Bragadiru și Instituția Prefectului județului Ilfov și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la Primărie, în spațiul accesibil publicului, precum și pe pagina de internet www.primariabragadiru.ro/.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Magdalena-Cleopatra ȘERBAN



Contrasemnat pentru legalizat,
Secretar general U.A.T.,
Veronica IONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 186 / 19.12 2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 12 voturi "pentru", — "împotriva" și 6 "abțineri"
din 18 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție

ANEXA NR. 2 la H.C.L. nr. 184/19.12.2025

LISTA

cuprinzând zonele în cadrul localităţii pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor şi a imobilizării pe teren intravilan

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte					Tip drum/ nr. puncte					Reţele edilitare C3					URII. specifice C4					TOTAL punctaj	ZONA
		A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURRENT	SP. VERDER	TRANSP.	UMBRINAVAT.	PCT					
87	GLIEI	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	-	80	
88	GLORIEI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	X	-	60	
89	GRIVTEI	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	X	95	
90	GRANITULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	55	
91	IASOMIEI	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	X	95	
92	IDEALULUI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	-	70	
93	IEDEREI	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	X	95	
94	IERNII	-	X	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	70	M
95	ALEEA IERNII	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	40	D
96	INDEPENDENTEI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-	-	X	-	65	
97	11 IUNIE	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D
98	IZVOR	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	X	X	95	
99	IZVORUL MUREŞULUI	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	35	D
100	IZVORUL RECE	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	55	

Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. General H.M. Berthelot nr.42A, Sector 1, Bucuresti, cod: 010169, tel: 021-311-7281, 021-311-7290

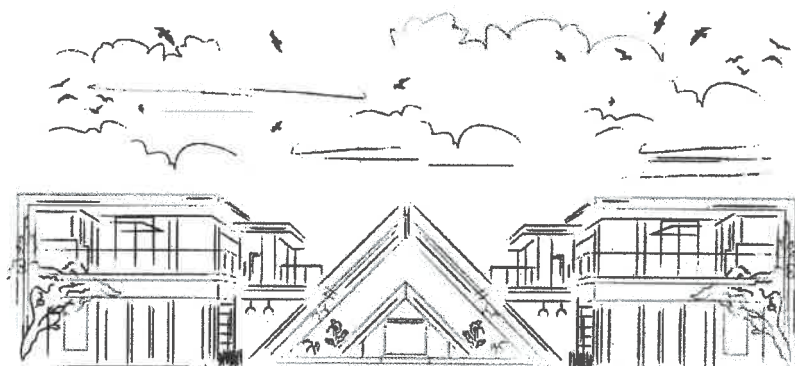


STUDIU DE PIATA
pentru anul 2026
privind valorile minime imobiliare



Judetul ILFOV

LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE



- 2026 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

Amplasarea terenurilor intravilane a fost clasificată pe 4 zone, respectiv (A), (B), (C), (D) în localitățile în care există Hotărâri ale Consiliilor Locale privind zonarea fiscală, iar în localitățile în care nu există o departajare pe criterii fiscale, amplasamentul în cadrul zonei a fost clasificat astfel:

- Zona centrală – de-a lungul DN sau DJ, paralel cu aceasta;
- Zona mediană – paralel cu zona centrala, dar in planul II;
- Zona periferică – la 100 ml de limita localitatii;
- Zona din afara localitatii.

Zonarea localităților:

Conform Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.)	Conform zonării geografice
Zona (A)	Zona centrală
Zona (B)	Zona mediană
Zona (C)	Zona periferică
Zona (D)	În afara localității

Evaluarea terenurilor aferente construcției, a avut la baza metodologia recomandată de Corpul Expertilor Tehnici din România, publicată în buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la baza următoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2006, Legea nr. 69/1993, luându-se în considerare dotările edilitare și situarea localităților în cadrul județului, respectiv zonarea stabilită pentru localități.

Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existenței principalelor utilități: energie electrică, apă-canal, gaz metan.

În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate. Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, **NU se aplică aceste corecții.**

6. CORECȚII APLICATE VALORILOR MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE, ÎN SITUAȚII DIFERITE FAȚĂ DE CELE PREVĂZUTE ÎN GHID:

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
a.1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{TOC})
a.2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
a.3	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
a.4	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
a.5	Pășuni, fânețe	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
a.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.

ANEXA 1.2 - Orasul: BRAGADIRU

LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

ZONA: B

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2026
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEȚUL ILFOV

- Valori în EUR/mp

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:			Cladiri fara finisaje
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat					
2011+prezent	Anexa: 558 68	534 65	485 59	461 56	364 44
1990+2010	Anexa: 507 62	485 59	441 53	419 51	330 40
1978+1989	Anexa: 460 56	440 53	400 49	380 46	300 36
1967+1977	Anexa: 422 51	404 49	367 45	349 42	275 33
inainte de anul 1967	Anexa: 346 42	331 40	301 37	286 35	226 27
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1+2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat					
2011+prezent	Anexa: 530 64	507 62	461 56	438 53	346 42
1990+2010	Anexa: 481 58	460 56	419 51	398 48	314 38
1978+1989	Anexa: 437 53	418 51	380 46	361 44	285 35
1967+1977	Anexa: 401 49	383 47	349 42	331 40	261 32
inainte de anul 1967	Anexa: 329 40	315 38	286 35	272 33	215 26
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1+2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN					
2011+prezent	Anexa: 477 58	456 55	415 50	394 48	311 38
1990+2010	Anexa: 433 53	414 50	377 46	358 43	283 34
1978+1989	Anexa: 393 48	376 46	342 42	325 39	256 31
1967+1977	Anexa: 361 44	345 42	314 38	298 36	235 29
inainte de anul 1967	Anexa: 296 36	283 34	257 31	245 30	193 23
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL					
2011+prezent	Anexa: 433 53	414 50	377 46	358 43	282 34
1990+2010	Anexa: 393 48	376 46	342 42	325 39	256 31
1978+1989	Anexa: 357 43	341 41	310 38	295 36	233 28
1967+1977	Anexa: 327 40	313 38	285 35	270 33	214 26
inainte de anul 1967	Anexa: 269 33	257 31	234 28	222 27	175 21
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT					
2011+prezent	Anexa: 223 27	214 26	194 24	184 22	146 18
1990+2010	Anexa: 203 25	194 24	176 21	167 20	132 16
1978+1989	Anexa: 184 22	176 21	160 19	152 18	120 15
1967+1977	Anexa: 169 20	161 20	147 18	139 17	110 13
inainte de anul 1967	Anexa: 139 17	132 16	120 15	114 14	90 11
TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)		TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:	
ZONA MEDIANA		37,8		26,5	

NOTA: Calculul se va efectua în functie 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 APARTAMENTE ÎN VILE) - Județul ILFOV



**Imagini teren 1496 mp, tarla 13/8, parcela 60/8/17,
Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov**

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
" Amenajare parcare școlară, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov,

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Taria	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciארă	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard totală	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	FERARU	VASILE	13/8	60/8/17	136700	136700	ARABIL	INTRAVILAN	4508	1496	171.810	0	171.810
TOTAL :											1496	171.810	0	171.810	

02.04.2026

PREȘINATOR .

INSPECTOR .

BUTRESCU IONCEA MARCELA

SC TEAM POPCIS SRL

POZ ROMANELCA

