



## HOTĂRÂRE

*privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași, oraș Bragadiru, județul Ilfov"*

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 79802//22.12.2025 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 32386/19.05.2026 al Serviciului investiții, achiziții publice, proiecte și programe de dezvoltare.
- c) Raportul de specialitate nr. 32454/20.05.2026 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- d) Raportul de specialitate nr. 79803/22.12.2025 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;

## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** - Se aprobă documentația tehnică faza SF și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
ORAȘUL BRAGADIRU  
CONSILIUL LOCAL



Toporași, oraș Bragadiru, județul Ilfov”, 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 ”Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași, oraș Bragadiru, județul Ilfov”.

**Art. 3.** – Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului ”Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași, oraș Bragadiru, județul Ilfov”.

**Art. 4.** – Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2026 al orașului Bragadiru, a sumei de 985,00 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 ”Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași, oraș Bragadiru, județul Ilfov”.

**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 hotărârii.

**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.

**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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Andrei LAZAR

Com. asemnat pentru legalitate,  
Secretar general U.A.T.,  
Veronica IONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

Nr. 72 / 28 05 2026

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 14 voturi ”pentru”, — ”impotrivă” și 4 ”abțineri” din 18 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție

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

**” Construire SPAU 3-P la intersectia strazilor Toamnei cu Toporasi, oras Bragadiru, judet Ilfov”**

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
<b>CAPITOL 1</b> Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	985.00	0,00	985.00
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
<b>TOTAL CAPITOL 1</b>		<b>985.00</b>	<b>0,00</b>	<b>985.00</b>
<b>CAPITOL 2</b> Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitie				
<b>TOTAL CAPITOL 2</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITOL 3</b> 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	16,568.93	3,479.48	20,048.41
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
3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie (3.0% din C+M)	1,568.93	329.48	1,898.41

## ANEXA 1 LA HCL NR.....din.....

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	2,091.91	439.30	2,531.21
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	522.98	109.83	632.80
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	261.49	54.91	316.40
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)	261.49	54.91	316.40
3.8.2	Dirigentie de santier (1,5% din C+M)	1,568.93	329.48	1,898.41
3.8.3	Coordonator in materie de securitate și sanatare - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 3</b>		<b>23,660.85</b>	<b>4,968.78</b>	<b>28,629.62</b>
<b>CAPITOL 4</b> Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	17,297.79	3,632.54	20,930.33
4.1.1	1 Lucrari	17,297.79	3,632.54	20,930.33
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	200,000.00	42,000.00	242,000.00
4.3.1	1 Lucrari	200,000.00	42,000.00	242,000.00
	Utilaje si echipamente aferente obiectului Lucrari	200,000.00	42,000.00	242,000.00
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
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>217,297.79</b>	<b>45,632.54</b>	<b>262,930.33</b>
<b>CAPITOL 5</b> 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	575.28	0,00	575.28
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00

## ANEXA 1 LA HCL NR.....din.....

5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	52.30	0,00	52.30
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	261.49	0,00	261.49
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	261.49	0,00	261.49
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)	5,229.78	1,098.25	6,328.03
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>55,805.06</b>	<b>11,598.25</b>	<b>67,403.31</b>
<b>CAPITOL 6</b> 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
<b>TOTAL CAPITOL 6</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITOL 7</b> 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
<b>TOTAL CAPITOL 7</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL CONSTRUIRE SPAU 3-P.LA INTERSECTIA STRAZILOR TOAMNEI CU TOPORASI, ORAS BRAGADIRU, JUDET ILFOV</b>		<b>297,748.69</b>	<b>62,199.57</b>	<b>359,948.26</b>
<b>TOTAL Constructii+Montaj</b>		<b>52,297.79</b>	<b>10,982.54</b>	<b>63,280.33</b>

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Intocmit,  
Sef Serviciu IAPPPD  
Zamfir Nicoleta

ANEXA 3 la HCL

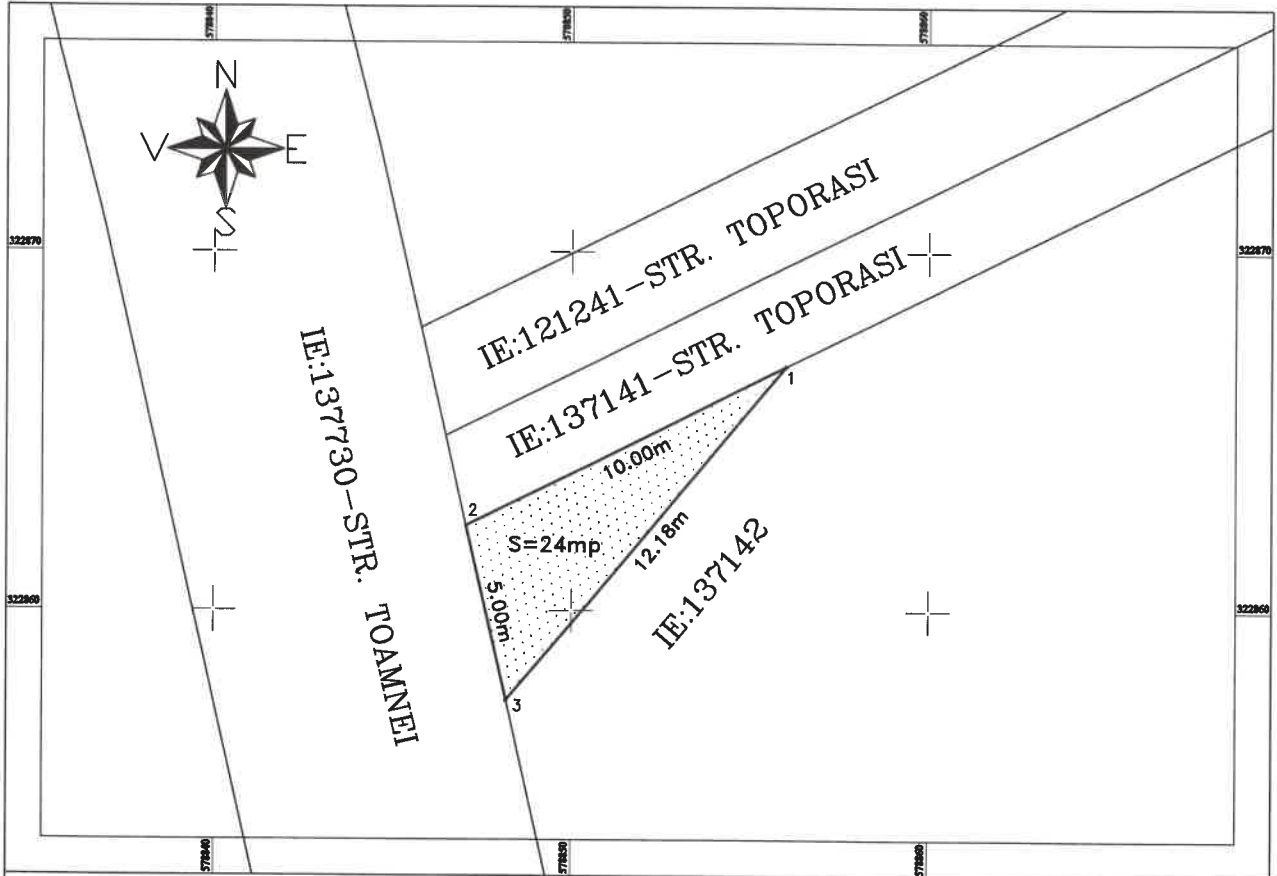
nr. 72  
2026

# SUPPORT TOPOGRAFIC

CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE  
PRIVIND OBIECTIVUL

"CONSTRUIRE SPAU 3-P  
la intersectia strazilor Toamnei si Toporasi din  
ORASUL BRAGADIRU, JUDET ILFOV"

SCARA 1:200



Parcela (SPAU 3-P)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	322866.810	578856.024	10.000
2	322862.359	578847.069	5.000
3	322857.486	578848.187	12.180

S (SPAU 3-P)=24.31mp P=27.180m

Executant,  
**SC TEAM POPCAD SRL**  
Seria RO-B-J Nr.2152  
**ING. POP ROMANITA ADRIANA**  
Seria RO-IF-F Nr.0060  
Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
corespondenta acestela cu realitatea din teren  
Semnatura

Romanita-  
Adriana Pop  
Data: DECEMBRIE 2025

Digitally signed by  
Romanita-Adriana Pop  
Date: 2025.12.08  
10:58:54 +02'00'

INSPECTOR

Confirm introducerea imobilului in baza de  
date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura  
Data:

Anexa 4 la HCL nr.  
72  
2026

# RAPORT DE EVALUARE

EVK 1289-2025

**Despăgubire pentru teren cu suprafața 24 mp propus pentru  
expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică  
"Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași  
din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov"**

**Client și utilizator:**

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU**

**DECEMBIE 2025**

---

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

pag. 1

## CUPRINS

	<u>Pag.</u>
<b>CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII .....</b>	<b>3</b>
1.1 Scrisoare de transmitere .....	3
1.2 Certificarea evaluarii .....	4
<b>CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>5</b>
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
<b>CAP. 3 PREZENTARE TEREN EVALUAT .....</b>	<b>8</b>
3.1 Amplasare teren expropriat .....	8
3.2 Descriere teren expropriat .....	8
<b>CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ .....</b>	<b>9</b>
<b>CAP. 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....</b>	<b>9</b>
<b>CAP. 6 ESTIMARE DESPAGUBIRI .....</b>	<b>9</b>
6.1 Abordari in evaluare .....	9
6.2 Estimare despagubiri pentru terenul expropriat .....	10
<b>CAP. 7 REZULTATUL EVALUĂRII .....</b>	<b>11</b>
<b>CAP. 8 ANEXE (14 pag.) .....</b>	<b>11</b>

## CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 22.12.2025

### 1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către:**

**Primăria Orașului Bragadiru, Județ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 26 pagini, privind calculul despagubirii pentru terenul intravilan cu suprafata de 24mp propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării **"Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov"**.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – U.A.T. Oraș Bragadiru, Județ Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicării, publicării, inserării pe site-uri de internet, instrainării 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 decembrie 2025 iar inspecția terenului a fost efectuată personal de către evaluator în data de 08 decembrie 2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.12.2025 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,0911 lei.

În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor semnificative și speciale, opinia raportată a evaluatorului este că 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. V. ... TĂ  
Ev ... 5026  
Sf ... PI

## **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 08.12.2025;
- 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.

Inc  
E  
(

**ROȚĂ**  
leg.15026  
EPI



**18.12.2025**

## **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-și asumă 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-și asumă 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 conținute 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 consultanța ulterioară sau să depună marturie 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 24mp teren intravilan cu categoria de folosinta "arabil", parte din imobilul cu IE 137142, amplasat în Orașul Bragadiru, Judet Ilfov, conform suportului topografic intocmit in luna decembrie 2025 de inginer autorizat Pop Romanița Adriana, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060, propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov".

## **2.3. CLIENTUL EVALUARII**

Evaluarea a fost solicitata de **U.A.T. Oraș Bragadiru** cu sediul in Orasul Bragadiru, Șos. 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 încredințează 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, in conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, valoarea de despăgubire pentru o suprafata de 24mp pe care

urmeaza sa se realizeze lucrarea de utilitate publica "Construire SPAU 3-P la intersectia strazilor Toamnei și Toporași din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov". S-au avut in vedere si Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Nationale ANEVAR publicată in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.07.2025, intrate in vigoare incepand cu data de 01 iulie 2025. În România, aplicarea *Standardelor de evaluare a bunurilor*, adoptate de ANEVAR, este obligatorie în desfășurarea activității de evaluare, în conformitate cu prevederile *Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor*, cu modificările și completările ulterioare.

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

Terenul pentru care se calculeaza despagubirea a fost inspectat personal de evaluator in data de 08.12.2025.

Data de referinta a evaluarii este 18.12.2025.

Cursul de schimb utilizat in raportul de evaluare a fost de 5,0911 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Nationala a României la data de referinta a evaluarii.

Valoarea este raportata in LEI. Pentru elementele de calcul ce au la baza valori in valuta, s-a utilizat cursul valutar comunicat de BNR pentru data de referinta a evaluarii (18.12.2025), respectiv 1 euro = 5,0911 lei.

## **2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR**

Amploarea investigatiilor s-a rezumat la inspectia vizuala si nu a depasit cele mentionate in subcapitolul 2.1- Ipoteze speciale si conditii limitative.

## **2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ**

Identificarea documentara a proprietatii imobiliare evaluate – adresa, dimensiunile cadastrale, legalitatea dezvoltarii si drepturile de proprietate, dar si identificarea fizica, pe teren, au fost realizate exclusiv in baza actelor furnizate evaluatorului si la indicatiile clientului, in momentul inspectiei, si anume:

- Suport topografic intocmit in luna decembrie 2025 de inginer autorizat Pop Romanița Adriana, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060;

- Extras de CF pentru informare, NC 137142.

Alte surse de informatii au fost:

- Standardele de evaluare 2025;
- Studiul de piata pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare - Județul Ilfov;
- Publicatii, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietatilor imobiliare.

Problematica exproprierei este reglementata intr-o diversitate de acte normative, printre care:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica, 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 in 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 "exproprierea pentru cauză de utilitate publica, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicata in 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 exproprierea pentru cauză de utilitate publica, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicata in 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 exproprierea 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, multiplicat 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 parti.

## **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.167/16.12.2024 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la pag. 16 poziția 220 din Anexa nr.2 intitulată „Listă cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii imobilelor a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan” menționează faptul că imobilul cu suprafața de 24mp este amplasat în zona „C”.

„Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov” stabilește corespondența între zonarea conform Hotărârilor Consiliilor Locale și zonarea geografică.

Ținând cont de cele de mai sus, imobilizarea corporală de natură terenurilor intravilane cu categoria de folosință „arabil”, cu suprafața de 24mp care constituie obiectul prezentului raport de evaluare, este amplasată în zona periferică 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 24mp,

Suprafața de teren intravilan cu categoria de folosință „arabil” ce urmează să fie expropriată nu este împrejmuită. Accesul la terenul analizat se realizează pe strazile

Toamnei și Toporași. Terenul nu este împrejmuit; are în imediată apropiere rețelele edilitare orășenești.

Conform Anexei nr.2 la HCL 167/16.12.2024, pagina 16 poziția 220, pe strada Toamnei sunt realizate traseele de iluminat public, gaze și curent. Suprafața de teren care urmează să fie expropriată are multe denivelări și gropi și este acoperită în mare măsură de vegetație spontană.

#### **CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA**

Prin piața imobiliară se înțelege totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Pretul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață.

În realizarea scopului prezentului raport de evaluare sunt utilizate reglementări locale → Hotărâri ale Consiliului Local, naționale → Legi și Hotărâri ale Guvernului cât și Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov. În aceste condiții considerăm neadevărată o analiză a pieței terenurilor din România.

#### **CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui activ.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească simultan, patru criterii, ea trebuind să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim profitabilă.

Cea mai bună utilizare a terenului care reprezintă obiectul prezentului raport de evaluare este clar stabilită și anume aceea de suport pentru realizarea lucrării de utilitate publică "Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov".

#### **CAP.6 : ESTIMARE DESPĂGUBIRI**

##### **6.1 ABORDARI ÎN EVALUARE**

Standardele de Evaluare prevăd pentru evaluarea proprietăților imobiliare și determinarea valorii lor de piață posibilitatea utilizării a trei mari abordări și implicit a metodelor asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări se bazează pe principiul substitutiei, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemănătoare, cea marfă sau acel serviciu cu prețul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare și va tinde să reflecte valoarea de piață.

##### **6.1.1. Abordarea prin piață**

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile, care au fost vândute recent sau sunt oferite spre vânzare.

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. – Oraș 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 național, județean și 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 întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> [alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și 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 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.

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→24mp, 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 **24mp**, categoria de folosinta „arabil”, aflat in proprietate privata, care urmeaza a fi expropriat pentru lucrarea de utilitate publica **"Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporași din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov"**, este **985 lei**.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

18.12.2025

Evaluare

Legea

Sistem



## **CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1288-2025:**

Anexa nr.1 – Listă despăgubiri pentru teren 24mp	1 pag.
Suport topografic – expropriere 24mp din imobil cu IE137142	1 pag.
Legea 255/2010 – extrase	1 pag.
Norme metodologice de aplicare a Legii 255/2010 - extrase	1 pag.
HCL 167/16.12.2024 – extrase	5 pag.
Studiu de piață 2025, Județ Ilfov – extrase	4 pag.
Fotografii teren 24mp	1 pag.

# ANEXE

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică  
 "Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporasi din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitatea administrativ teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Tarla	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									pentru teren	pentru gard	totală
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	PATERAU	CONSTANTIN	13/7	60/7/1	137142	137142	ARABIL	INTRAVILAN	4779	24	985	0	985
<b>TOTAL :</b>											<b>24</b>	<b>985</b>	<b>0</b>	<b>985</b>	

18.12.2025



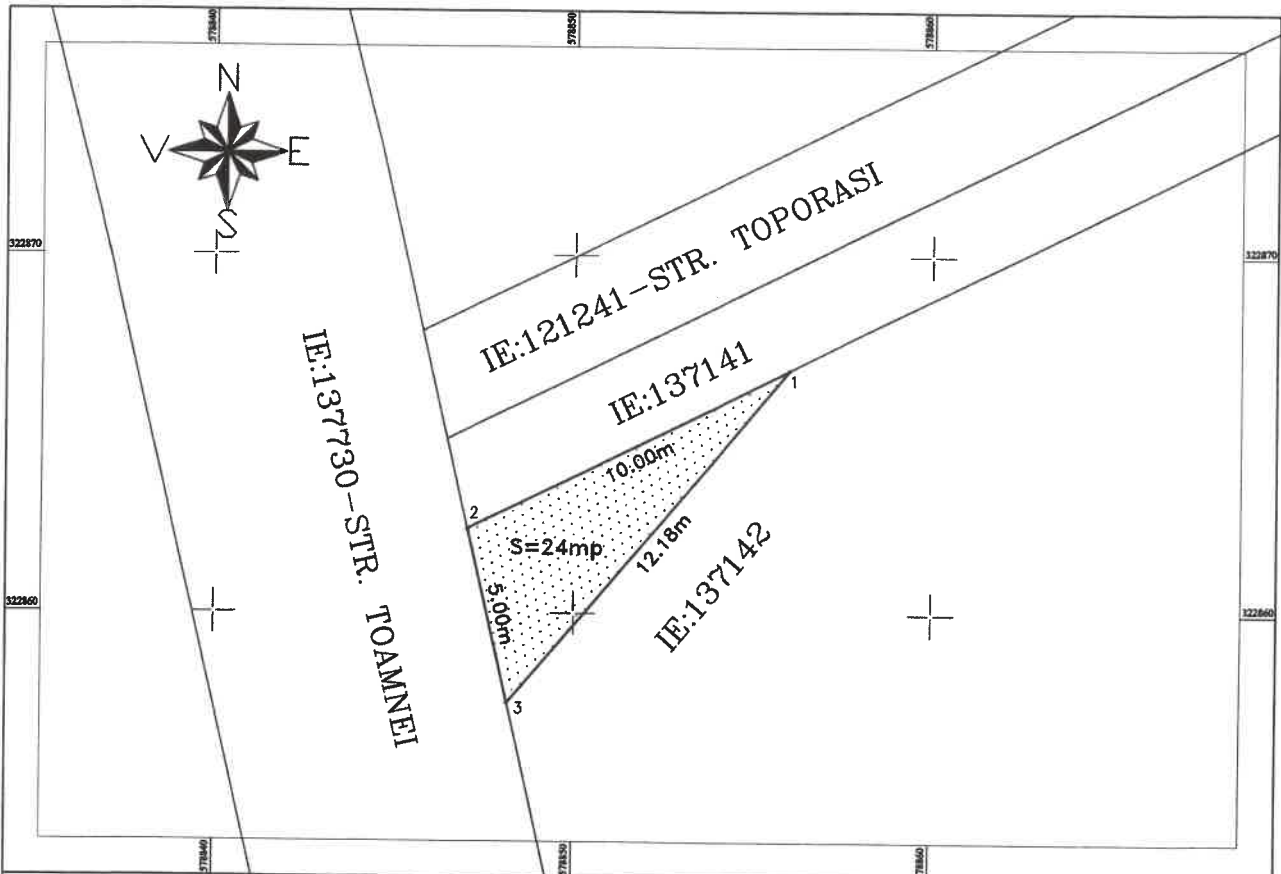
# SUPORT TOPOGRAFIC

CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE  
PRIVIND OBIECTIVUL

**"CONSTRUIRE SPAU 3-P**

la intersecția strazilor Toamnei și Toporasi din  
ORASUL BRAGADIRU, JUDET ILFOV"

SCARA 1:200



Parcela (SPAU 3-P)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	322866.810	578856.024	10.000
2	322862.359	578847.069	5.000
3	322857.486	578848.187	12.180

S (SPAU 3-P)=24.31mp P=27.180m

Executant,  
SC TEAM POPCAD SRL  
Seria RO-B-J Nr.2152  
ING. POP ROMANITA ADRIANA  
Seria RO-IF-F Nr.0060

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
correspondenta acestela cu realitatea din teren

Semnatura

Romanita-  
Adriana Pop

Data: DECEMBRIE 2025

Digitally signed by  
Romanita-Adriana Pop  
Date: 2025.12.04 14:40:50  
+02'00'

INSPECTOR

Confirm introducerea imobilului in baza de  
date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura

Data:

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. 77<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> 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**  
**JUDETUL ILFOV**  
**ORAȘULUI BRAGADIRU**  
**CONSILIUL LOCAL**



### HOTĂRÂRE

*privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2025 în orasul Bragadiru judetul Ilfov*

Consiliul Local al orașului Bragadiru judetul Ilfov,  
Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 64921/15.11.2024 al domnului Lupulescu Gabriel - primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
- b) Raportul de specialitate nr. 64920/15.11.2024 al Direcției economice - Serviciul Impozite si Taxe Locale oraș Bragadiru;
- c) raportul Comisiei de specialitate pentru agricultura, activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism din cadrul Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
- d) raportul Comisiei de specialitate juridica si de disciplina din cadrul Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

- a) art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) 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;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- d) art. 129 alin. (4) lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) 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. 76<sup>1</sup> alin. (2) și (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), precum și pe cele ale titlului IX din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- g) Legii nr. 1/2017 privind eliminarea unor taxe si tarife, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative;
- h) Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 219, art. 344 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;
- j) Ordonanței Guvernului nr. 28/2008 privind registrul agricol, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 98/2009, cu modificările și completările ulterioare;



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL ILFOV**  
**ORAȘULUI BRAGADIRU**  
**CONSILIUL LOCAL**



- k) Ordonantei Guvernului nr.80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- l) art. 19 și art. 20 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 3/2003, cu modificările ulterioare;
- m) art. 18 alin. (5) din Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, republicată, cu completările ulterioare;
- n) art. 25 lit. d) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- o) art. 1 alin. (4) lit. l), art. 8 alin. (3) lit. j), art. 43 alin. (7) și art. 44 alin. (2) lit. d) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- p) art. 5 alin. (2) lit. k), art. 26 alin. (1) lit. b) și c), alin. (3), alin. (5) și alin. (8) din Legea serviciului de salubritate a localităților nr. 101/2006, republicată;
- q) art. 10 lit. g) și art. 34 alin. (2) și (3) din Legea serviciului de iluminat public nr. 230/2006;
- r) art. 14 lit. f) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată;
- s) art. 5 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- t) art. 6 lit. b) din Ordonanța Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- u) art. 2 și 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2001 privind înființarea, organizarea și funcționarea serviciilor comunitare pentru cadastru și agricultură, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 39/2002;
- v) art. 14 din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;
- w) Ordonantei Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- x) art.2 din Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amănajare a teritoriului național- Secțiunea a IV-a Reteaua de localitati, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale Legii nr.2/1968 privind organizarea administrative a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la componenta unitatilor administrative-teritoriale.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (3) lit.(c) 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 ORASULUI BRAGADIRU**  
**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1. - (1)** Se aprobă cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2025 în orașul Bragadiru județul Ilfov, conform Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal;



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ILFOV**  
**ORAȘULUI BRAGADIRU**  
**CONSILIUL LOCAL**



(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 reglementarilor legale în vigoare.

**Art. 3.** - Bonificațiile 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 aprobă pentru persoanele fizice și pentru persoanele juridice anularea creanțelor restante și accesoriile aferente acestora, în sume mai mici de 20 lei, pentru pozițiile de rol care au restante, conform Codului de procedura fiscală.

**Art. 5.** - 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 procedura fiscală.

**Art. 6.** - Se aprobă lista cuprinzând zonele din cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor, a impozitului pe teren intravilan, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 7.** - Se aprobă "Regulamentul de desfășurare a activităților de comercializare a produselor și serviciilor de piață, a modalității de eliberare a avizului programului de funcționare și a autorizației de funcționare pentru agenții economici pe teritoriul orașului Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 8.** - Se aprobă "Regulamentul privind licitația/atribuirea locurilor din parcarile de reședință de pe raza orașului Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 9.** - Se aprobă "Regulamentul privind modalitatea și condițiile de acordare a facilităților fiscale de scutire/reducere la plata impozitelor și taxelor locale pentru persoane fizice", conform Anexei nr. 5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 10.** - Se aprobă "Regulamentul privind stabilirea criteriilor de încadrare a imobilelor în categoria clădiri/terenuri neîngrijite situate în orașul Bragadiru, județul Ilfov", conform Anexei nr. 6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 11.** - Se aprobă "Regulamentul de organizare și funcționare a Terenurilor bazei sportive din orașul Bragadiru județul Ilfov", conform Anexei nr. 7, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 12.** - Începând cu data de 01.01.2025 își încetează aplicabilitatea prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 162/28.12.2023.

**Art. 13.** - Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 14.** - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al orașului Bragadiru în termenul prevăzut de lege, primarului orașului Bragadiru, prefectului județului Ilfov și



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
ORAȘULUI BRAGADIRU  
CONSILIUL LOCAL



direcțiilor și serviciilor de specialitate din cadrul instituției și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul Primărie, precum și pe pagina de internet [www.primariabragadiru.ro/](http://www.primariabragadiru.ro/).

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Nicolae NEVOE

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 164 / 16.12.2024 2024

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 10 voturi "pentru", — "împotriva" și 6 "abțineri" din 16 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție

ANEXA NR. 2 la H.C.L. nr. 167 / 16.12.2024

## LISTĂ

cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte				Tip drum/ nr. puncte				Rețele edilitare					Util. specifice				TOTAL punctaj	ZONA			
		A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	LUMINAT PUBLIC	GAZE	CURRENT	SP. VERDE	TRANSP.	PCT 3=20	PCT 2=15			PCT 1=10	PCT 0=0	
210	SOLDATULUI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	50	C
211	SOLIDARITĂȚII	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	60	C
212	SPĂTARULUI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	60	C
213	SPERANȚEI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	75	C
214	STRUGURILOR	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	60	C
215	ȘTEFAN LUCHIAN	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100	
216	TANINULUI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	65	C
217	TĂRNAVA MARE	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	D
218	TEIULUI	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	90	
219	TÂRGULUI	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	90	
220	TOAMINEI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	75	C
221	TOPAZ	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	-	55	C
222	TOPORAȘI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	40	D
223	TORȚEI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	-	-	-	-	-	X	60	C

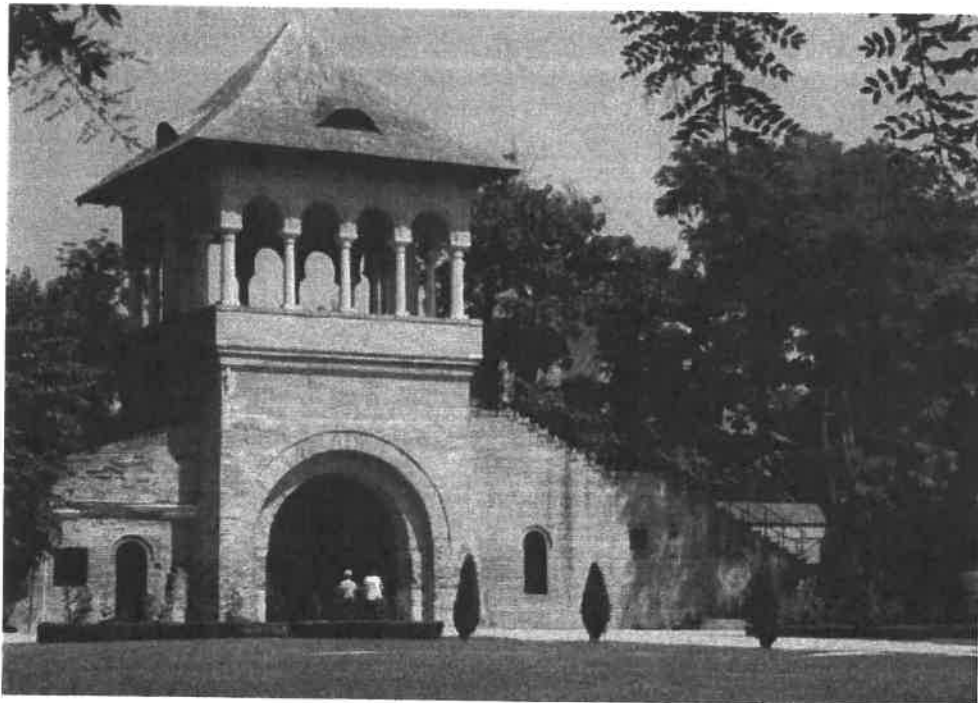
# Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. Știrbei Vodă nr.58, Sector 1, București, cod: 010116, tel: 021-311-7281, 021-311-7290



## STUDIU DE PIATA pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare

### Judetul ILFOV



# LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE



**- 2025 -**

## 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 aplica 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
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.



## ANEXA 1.2 - Orasul: BRAGADIRU

## LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

ZONA: B

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2025  
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEȚUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE și stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE și stare de intretinere:			Cladiri fara finisaje
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
<b>Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat</b>					
2011÷prezent	Anexa: 532 65	508 62	462 56	439 53	347 42
1990÷2010	Anexa: 482 59	462 56	420 51	399 48	315 38
1978÷1989	Anexa: 438 53	419 51	381 46	362 44	286 35
1967÷1977	Anexa: 402 49	384 47	349 42	332 40	262 32
inainte de anul 1967	Anexa: 330 40	315 38	287 35	272 33	215 26
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat</b>					
2011÷prezent	Anexa: 505 61	483 59	439 53	417 51	329 40
1990÷2010	Anexa: 458 56	438 53	399 48	379 46	299 36
1978÷1989	Anexa: 416 51	398 48	362 44	344 42	271 33
1967÷1977	Anexa: 382 46	365 44	332 40	315 38	249 30
inainte de anul 1967	Anexa: 313 38	300 36	272 33	259 31	204 25
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN</b>					
2011÷prezent	Anexa: 454 55	435 53	395 48	375 46	296 36
1990÷2010	Anexa: 413 50	395 48	359 44	341 41	269 33
1978÷1989	Anexa: 374 45	358 43	326 40	309 38	244 30
1967÷1977	Anexa: 344 42	329 40	299 36	284 34	224 27
inainte de anul 1967	Anexa: 282 34	270 33	245 30	233 28	184 22
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL</b>					
2011÷prezent	Anexa: 412 50	395 48	359 44	341 41	269 33
1990÷2010	Anexa: 374 45	358 43	326 40	309 38	244 30
1978÷1989	Anexa: 340 41	325 39	295 36	281 34	222 27
1967÷1977	Anexa: 312 38	298 36	271 33	258 31	203 25
inainte de anul 1967	Anexa: 256 31	245 30	223 27	211 26	167 20
<b>Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT</b>					
2011÷prezent	Anexa: 213 26	203 25	185 22	176 21	139 17
1990÷2010	Anexa: 193 23	185 22	168 20	159 19	126 15
1978÷1989	Anexa: 175 21	168 20	152 18	145 18	114 14
1967÷1977	Anexa: 161 20	154 19	140 17	133 16	105 13
inainte de anul 1967	Anexa: 132 16	126 15	115 14	109 13	86 10

**TERENURI  
INTRAVILANE:  
(EURO/mp)**

ZONA MEDIANA

**TEREN LIBER:**

36,0

**TEREN OCUPAT:**

25,2

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

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si APARTAMENTE IN VILE) - Judetul ILFOV



Imagini imobil 24 mp → SPAU 3-P, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini imobil 24 mp → SPAU 3-P, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini imobil 24 mp → SPAU 3-P, Oras Bragadiru, Judet Ilfov

Anexa nr. 5  
la HCL nr. 72  
2026

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică  
"Construire SPAU 3-P la intersecția străzilor Toamnei și Toporasi din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		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								teren	gard	totală	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	PATERAU	CONSTANTIN	13/7	60/7/1	137142	137142	ARABIL	INTRAVILAN	4779	24	985	0	985
TOTAL :											24	985	0	985	

PREȘEDINTE DE COMISIE LOCALĂ  
REF DE APROBARE  
MIU FIUNT



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ