



**PROIECT  
DE  
HOTĂRÂRE**  
**privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de  
utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Construire liceu și sală de sport în  
oraș Bragadiru, județul Ilfov, șos. Alexandriei nr. 208"**

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 28978/06.05.2026 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 41503/24.06.2026 al Serviciului investiții, achiziții publice, proiecte și programe de dezvoltare.
- c) Raportul de specialitate nr. 41526/24.06.2026 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- d) Raportul de specialitate nr. 28979/06.2026 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- e) Raportul de specialitate nr. 38999/15.06.2026 al Serviciului monitorizare și administrare a unităților de învățământ;
- f) 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.
- g) 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**  
**JUDETUL 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 "Construire liceu și sală de sport în oraș Bragadiru, județul Ilfov, șos. Alexandriei nr. 208", 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 liceu și sală de sport în oraș Bragadiru, județul Ilfov, șos. Alexandriei nr. 208".

**Art. 3.** - Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului "Construire liceu și sală de sport în oraș Bragadiru, județul Ilfov, șos. Alexandriei nr. 208".

**Art. 4.** - Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2026 al orașului Bragadiru, a sumei de 157.169, 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 liceu și sală de sport în oraș Bragadiru, județul Ilfov, șos. Alexandriei nr. 208".

**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.

**PRIMAR**  
**Gabriel LUPULESCU**

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

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

**” Construire liceu si sala de sport in Orasul Bragadiru, judetul Ilfov, Soseaua Alexandriei nr  
208”**

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	157,169.00	0.00	157,169.00
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>157,169.00</b>	<b>0.00</b>	<b>157,169.00</b>
<b>CAPITOL 2</b>				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
<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	22,698.08	4,766.60	27,464.67
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	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)	7,698.08	1,616.60	9,314.67
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

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

3.7.2	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
3.8	Asistenta tehnica	10,264.10	2,155.46	12,419.56
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	2,566.03	538.87	3,104.89
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	1,283.01	269.43	1,552.45
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)	1,283.01	269.43	1,552.45
3.8.2	Dirigentie de santier (3.0% din C+M)	7,698.08	1,616.60	9,314.67
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>37,962.18</b>	<b>7,972.06</b>	<b>45,934.23</b>
<b>CAPITOL 4</b> Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	221,602.51	46,536.53	268,139.03
4.1.1	<i>1 Lucrari Sistematizare Teren</i>	<i>221,602.51</i>	<i>46,536.53</i>	<i>268,139.03</i>
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
<b>TOTAL CAPITOL 4</b>		<b>221,602.51</b>	<b>46,536.53</b>	<b>268,139.03</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	2,822.63	0.00	2,822.63
5.2.1	Comisioanele 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)	256.60	0.00	256.60
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	1,283.01	0.00	1,283.01
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	1,283.01	0.00	1,283.01
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)	25,660.25	5,388.65	31,048.90
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL CAPITOL 5</b>		<b>78,482.88</b>	<b>15,888.65</b>	<b>94,371.53</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 liceu si sala de sport in Oraşul Bragadiru, Judet Ilfov, Soseaua Alexandriei nr. 208</b>		<b>495,216.56</b>	<b>70,397.24</b>	<b>565,613.80</b>
<b>TOTAL Constructii+Montaj</b>		<b>256,602.51</b>	<b>53,886.53</b>	<b>310,489.03</b>

**PRIMAR,  
GABRIEL LUPULESCU**

**Intocmit,  
Sef Serviciu IAPPPD  
Zamfir Nicoleta**

ANEXA 3

### SUPPORT TOPOGRAFIC

scara 1:1000

CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PRIVIND OBIECTIVUL  
CONSTRUIRE LICEU ȘI SALA DE SPORT ÎN ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV,  
ȘOSEAUA ALEXANDRIEI NR 208.

Adresa imobilului  
Jud. Ilfov, Oras Bragadiru, Tara 20, Parcela 95/34



Executant Midland Station srl  
Aut. Seria RO-B-F nr 2387  
Sergiu Conea  
Aut. Seria OT nr 135



Data: Aprilie 2025

#### CULOAR EXPROPRIERE INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D <sub>0</sub> (±1)
	X [m]	Y [m]	
1	321374.740	579677.175	10,281
2	321370.854	579678.546	26,032
3	321343.299	579679.099	30,024
4	321333.951	579651.299	272,921
5	321084.847	579762.782	40,318
6	321100.044	579800.134	272,920
7	321348.147	579668.831	28,040

S=11280mp. P=582.544m

Certific amplasamentul conform variantei finale a  
studiului de fezabilitate aprobat prin HCL .....  
UAT Bragadiru

nr.cad.138048 nr.cad.137828 - DN17

# RAPORT DE EVALUARE

EVK 1343-2026

**Despăgubire pentru teren cu suprafața 11285 mp propus  
pentru expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică  
"Construire liceu și sală de sport în Orașul Bragadiru,  
Județul Ilfov, Șoseaua Alexandriei nr. 208"**

**Client și utilizator:**

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU**

**LUNA MAI 2026**

---

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

## 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 .....	7
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 (15 pag.) .....</b>	<b>11</b>

## CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 21.05.2026

### 1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către:**

**Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 27 pagini, privind calculul despagubirii pentru terenul arabil extravilan cu suprafata de 11285mp propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "Construire liceu și sală de sport în Oraşul Bragadiru, Judeţul Ilfov, Şoseaua Alexandriei nr. 208".

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 mai 2026 iar inspectia terenului a fost efectuată de către evaluator în data de 20 mai 2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 20.05.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,2358 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. Vlad Eugen PAROTĂ**

Evaluat  
M



## **1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII**

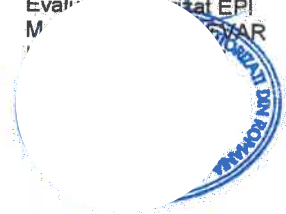
Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- 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 și deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 20.05.2026;
- 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**

Evaluat EPI  
M. PAROTĂ

**21.05.2026**



## **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;
- 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-si 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 imobilizarea evaluată în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influențează valoarea bunului imobil de natură terenurilor evaluate, care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au putut fi identificate și indicate în prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- prezenta evaluare a fost realizată în contextul unei proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, situație în care cadrul legal special poate impune criterii și mecanisme diferite de cele utilizate într-o evaluare tipică pentru estimarea valorii de piață;
- În consecință, raportul conține abateri justificate de la aplicarea integrală a Standardelor de Evaluare ANEVAR, determinate exclusiv de necesitatea respectării dispozițiilor Legii nr. 255/2010 și ale normelor conexe aplicabile;

#### ***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 despăgubirii pentru un teren extravilan cu suprafața de 11285mp, cu categoria de folosință "arabil", amplasat în Orașul Bragadiru - cu o deschidere de 40,32ml la Șoseaua Alexandriei (nr.cad.136046) și o deschidere de 10,29ml la strada Diamantului (nr.cad.143346), conform suportului topografic întocmit în luna aprilie 2026 de autorizat Sergiu Conea, certificat de autorizare seria OT nr.135 - propus pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Construire liceu și sală de sport în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, Șoseaua Alexandriei nr. 208**". Precizăm ca la data întocmirii prezentului raport de evaluare, terenul menționat nu are documentație cadastrală.

## **2.3. CLIENTUL EVALUARII**

Evaluarea a fost solicitată de **U.A.T. Oraș Bragadiru** cu sediul în Orașul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr.249, Județ Ilfov, cod postal 077025, legal reprezentată de domnul **Primar Gabriel LUPULESCU**, și se adresează acesteia în calitate de **client** (o parte care angajează 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) și **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoană fizică sau juridică careia i se acorda de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare).

## **2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE**

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în scopul estimării despăgubirilor aferente procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 și ale legislației incidente aplicabile, pentru un teren cu suprafața de 11285mp pe care urmează să se realizeze lucrarea de utilitate publică "**Construire liceu și sală de sport în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, Șoseaua Alexandriei nr. 208**". S-au avut în vedere și 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 in data de 20.05.2026.

Data de referinta a evaluarii este 21.05.2026.

Cursul de schimb utilizat in raportul de evaluare a fost de 5,2358 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 (21.05.2026), respectiv 1 euro = 5,2358 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:

- titlul de proprietate nr.22715 din 20.09.1995;

- suport topografic intocmit in luna aprilie 2026 de autorizat Sergiu Conea, certificat de autorizare seria OT nr.135.

Alte surse de informatii au fost:

• Standardele de evaluare 2025;

• Legea nr.255/2010;

• Studiul de piata pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare - Județul Ilfov;

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

## **2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Datele, informatiile si întregul continut al prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet,

multiplicate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului. Este interzisa distributia, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de catre alte terte parti.

## **2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE**

Prezenta evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si practicile adoptate de ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA si 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.

În cazul prezentei lucrări, prevederile speciale ale Legii nr. 255/2010 prevalează asupra aplicării integrale a Standardelor de Evaluare ANEVAR, evaluatorul fiind obligat să respecte metodologia și criteriile impuse de cadrul legal incident.

Având în vedere caracterul imperativ al dispozițiilor legale privind stabilirea despăgubirilor → Legea 255/2010, prezenta lucrare include o deviere justificată de la anumite cerințe și concepte prevăzute de Standarde, în special în ceea ce privește baza evaluării, modalitatea de analiză a informațiilor de piață și determinarea cuantumului despăgubirilor.

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 1 poziția 15 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 11285mp este amplasat în zona „A”.

„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 extravilane cu categoria de folosință „arabil”, cu suprafața de 11285mp care constituie obiectul prezentului raport de evaluare, este amplasată în zona centrală 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 arabil extravilan cu suprafața măsurată de 11285mp.

Suprafața de teren extravilan cu categoria de folosință „arabil” ce urmează să fie expropriată este neimprejmuită. Accesul la terenul analizat se realizează, cu o deschidere de 40,32ml pe Șoseaua Alexandriei (nr.cad.136046) cât și pe strada Diamantului

(nr.cad.143346), cu o deschidere de 10,29ml. Terenul are numeroase denivelari si gropi, si este acoperit in mare parte 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 și 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 "Construire liceu și sală de sport în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, Șoseaua Alexandriei nr. 208".

#### **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.

Valoarea estimată în prezentul raport NU este valoare de piață, fiind determinată în faza administrativă a procedurii de expropriere și în contextul particular al dispozițiilor legale incidente; prezenta valoare diferă de valoarea de piață care poate fi estimată în condițiile unei tranzacții libere între participanți tipici ai pieței.

Despagubirile pentru terenul arabil extravilan expropriat pe raza U.A.T. – Oraș Bragadiru, care reprezintă obiectul prezentei lucrări de evaluare, au fost calculate prin respectarea prevederilor **Legii 255 din 14 decembrie 2010** privind exproprierea 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, care în 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 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, menționează în Capitolul III – Documentațiile 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 despăgubire pentru terenul care urmează a fi expropriat a fost realizat pe baza „Studiului de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov”, considerând suprafața terenului expropriat → 11285mp, valoarea unitară teren extravilan, categoria de folosință, posibilitatea de construire, cursul leu/euro comunicat de BNR pentru data de referință.

#### **CAP.7 : REZULTATUL EVALUĂRII**

Rezultatul calculului de stabilire a despăgubirii pentru terenul extravilan cu suprafața de 11285mp, categoria de folosință „arabil”, tarla 20, parcela 95/34, aflat în proprietate privată, care urmează a fi expropriat pentru lucrarea de utilitate publică **„Construire liceu și sală de sport în Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, Șoseaua Alexandriei nr. 208”**, pentru data de referință 20.05.2026, este **157.169 lei**.

**Ing. Vlad Eugen PAROTĂ**

**21.05.2026**

Evaluator autorizat EPI  
Membru în Registrul  
L. 101/2016



#### **CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1343-2026:**

Anexa nr.1 – Listă despăgubiri pentru teren 11285mp	1 pag.
Titlu de proprietate nr.22715 din 20.09.1995	2 pag.
Suport topografic–coridor expropriere teren 11285mp, T20,P95/34	1 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	1 pag.

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

## **ANEXE**

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică  
"Construire liceu și sală de sport în orașul Bragadiru, județul Ilfov, șoseaua Alexandriei, nr. 208"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Taria	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	LUCA	VASILICA	20	95/34			ARABIL	EXTRAVILAN	11285	11285	157.169	0	157.169
			NICULESCU	EUGENIA											
			DULAMA	IOANA											
			BAGOLI	IOANA											
			BAGOLI	FRUSINA											
			MIRESCU	NATALIA											
			PANAITOPOL	VICTORIA											
			CONSTANTIN	GHEORGHE											
			SCHIBARTZ	MARIA											
			PANAITOPOL	HORIA											
			PREDOIU	CONSTANTA											
			CONSTANTIN	RODICA											
			CONSTANTIN	VIORICA											
			GEORGESCU	EFTIMIE											
			IANCULESCU	VILMA											
TOTAL :											11285	157.169	0	157.169	

21.05.2026



ROMANIA

1991

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI  
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR  
MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
JUDEȚUL SECTORUL AGRICOL ILFOV

NR. 2216

CODUL 041179221

**TITLU DE PROPRIETATE**

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orașenești, municipale și a

prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar: LUCA VASILICA  
PREBOIU CONSTANȚA NICULESCU EUGENIA  
CONSTANTIN ROMICA; CONSTANTIN VIORICA; DULAMA IOANA  
GEORGEA; ELIMIE; IANCULESCU VILNA; BAGOLI IOANA  
BAGOLI FRUSINA  
MIRESCU NATALIA

**DECLARĂ**  
PANAITOPOL VICTORIA; CONSTANTIN GHEORGHE  
SCHIBARTZ MARIA; PANAITOPOL HORIA  
CONSTANTIN NICOLAE

(cu) CONSTANTIN NICOLAE

din satul BRAGADIRU comuna, orașul, municipiul BRAGADIRU  
județul SECTORUL AGRICOL ILFOV este în proprietate o suprafață totală  
de 2 ha 6000 mp., din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate 2 ha 6000 mp.
- prin constituirea dreptului de proprietate - ha - mp.

situată pe teritoriul satului BRAGADIRU comunei, orașului, municipiului  
BRAGADIRU structurată și amplasată conform celor de pe vers.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și  
obligățile ce decurg din lege.



DATA 20 no 1991

21  
6 E

## SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

### A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FLORENTINĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂȚĂȚI			OBSERVAȚII
		TITLUL (CBL)	PARCELA	Ha	mp	NORD	EST	SUD	
1	ARABIL	20	95/36	1	2300	10 94	IVAN ION	SS. KUSĂRIBOBI	VEST MOS. AEL. CĂPĂȘOARE B. ION CĂPĂȘOARE GHEORGHE MARJANA
		20	95/34	1	2167	0001 (DUMĂRIȚA) PRAJ. CR. BRĂGĂLIARU GHEORGHE			
2	VII								
3	LIVEZI								
4	PĂȘUNI								
5	FINETE								
6	PĂDURI								
7	ALTE TERENURI NEGRIBILE								
	TOTAL			2	4667				

TOTAL GENERAL (A+B) 2 Ha 6000 mp  
 din care:  
 ARABIL 2 Ha 6000 mp  
 VII Ha mp  
 LIVEZI Ha mp  
 PĂȘUNI Ha mp  
 FINETE Ha mp  
 PĂDURI Ha mp  
 CURȚI, CONSTRUCȚII Ha mp  
 ALTE TERENURI Ha mp

### B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FLORENTINĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂȚĂȚI			OBSERVAȚII
		TITLUL (CBL)	PARCELA	Ha	mp	NORD	EST	SUD	
1	ARABIL	36	7	0	1333	10 (DUMĂRIȚA) PRAJ. CR. BRĂGĂLIARU GHEORGHE	de	INDUSTRIAL KLE	VEST ADOBĂNANU CARMEL
2	VII								
3	LIVEZI								
4	PĂȘUNI								
5	FINETE								
6	CURȚI, CONSTRUCȚII								
7	ALTE TERENURI NEGRIBILE								
	TOTAL			0	1333				

# SUPORT TOPOGRAFIC

scara 1:1000

CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE PRIVIND OBIECTIVUL  
 CONSTRUIRE LICEU ȘI SALA DE SPORT ÎN ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV,  
 ȘOSEAUA ALEXANDRIEI NR 208.

Adresa imobilului  
 Jud. Ilfov, Oras Bragadiru, Tarla 20, Parcela 95/34.



Executant Midland Station srl  
 Aut. Seria RO-B-F nr 2387  
 Ing. Alexandru Cones  
 OT nr.135

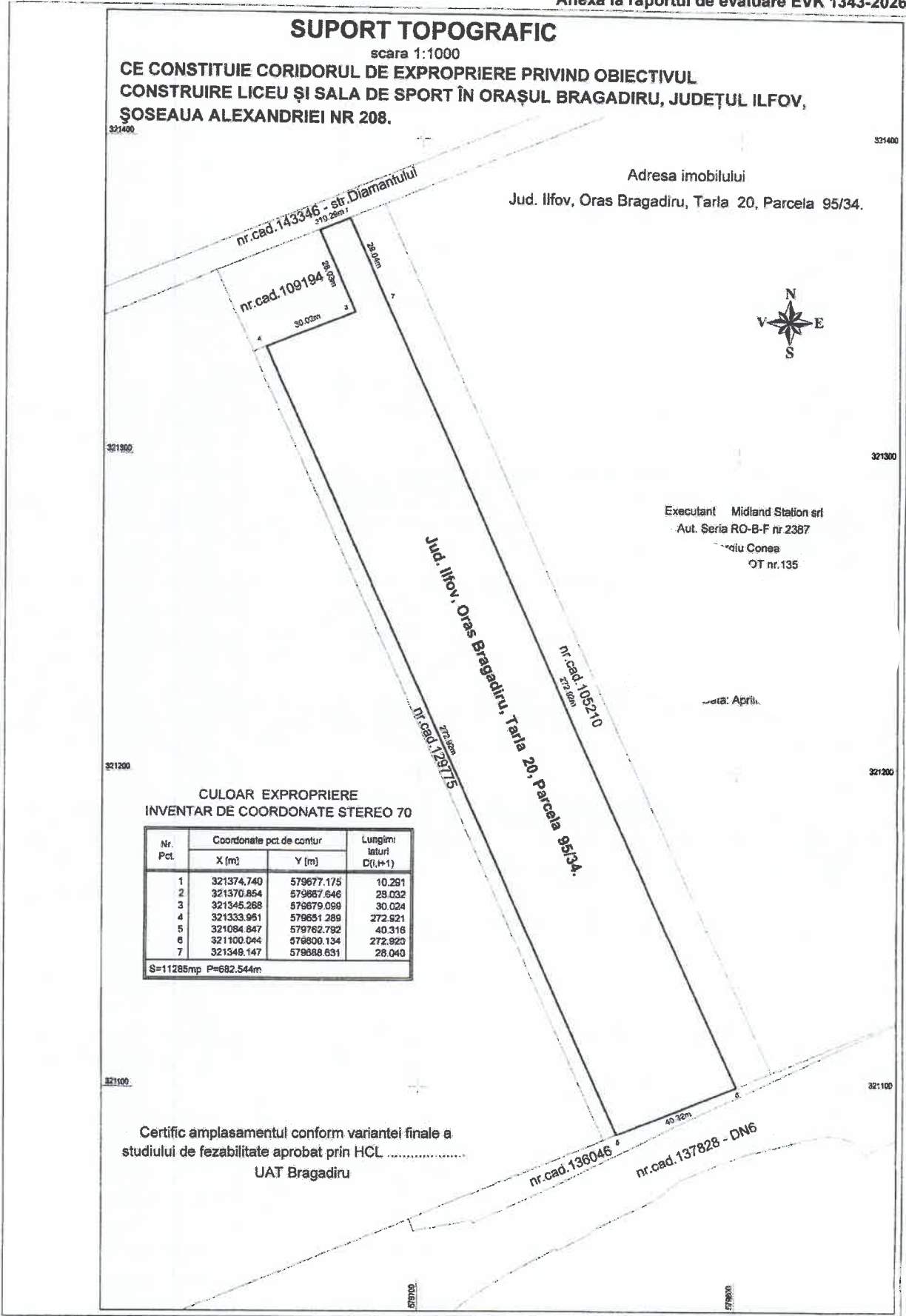
Data: April.

## CULOAR EXPROPRIERE INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi C(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	321374,740	579677,175	10,281
2	321370,854	579887,646	28,032
3	321345,268	579879,098	30,024
4	321333,951	579651,289	272,621
5	321084,847	579762,782	40,316
6	321100,044	579800,134	272,920
7	321348,147	579888,631	28,040

S=11285mp P=682,544m

Certific amplasamentul conform variantei finale a  
 studiului de fezabilitate aprobat prin HCL .....  
 UAT Bragadiru



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  
JUDEȚUL ILFOV  
ORAȘUL BRAGADIRU  
CONSILIUL LOCAL



**HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxe 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. 76<sup>1</sup> 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 orasul 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 Orasului 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 procedura 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 orasului Bragadiru, județul Ilfov, stabilit conform prevederilor art.162 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedura 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 procedura 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 orasul 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 orasul 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/](http://www.primariabragadiru.ro/).

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,  
Magdalena SERBAN

Contrasemnat pentru legalizat,  
Secretar general U.A.T.,  
V. MONIȚĂ

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV  
NR. 181/19.12.2025

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

ANEXA NR. 2 la H.C.L. nr. 184/19.12.12

LISTĂ

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

Nr.crt	Denumire strada	Zona/ Nr.puncte C1		Tip drum/ nr. puncte C2					Rețele edilitate C3					Util. specifice C4	TRANSP.	URBANVA	TOTAL punctaj	ZONA
		A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	LUMINAT PUBLIC	GAZE					
1	ACADEMIEI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D
2	AEROPORTULUI	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	20	D
3	AERONAVEI	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	D
4	ALBĂSTRELEOR	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	100	A
5	ALUNULUI	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	65	A
6	AMETISTULUI	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	35	D
7	ANEMONELOR	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	100	A
8	ANOTIMPULUI	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	65	A
9	APUSULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	25	D
10	ARGES	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	100	A
11	ARIEȘULUI	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	75	A
12	ARMISTITIULUI	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	65	A
13	ARȚARULUI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	100	A
14	AUREL VLAICU	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	D
15	BOSEANCA (ALEXANDRIEI)	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	100	A



*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**

## TERENURI EXTRAVILANE



- 2026 -

**CLASIFICAREA TERENURILOR**

Terenurile sunt clasificate conform art.2 din Legea nr.18/1991, în funcție de destinație, în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinație, astfel:

♦ **Grupa 1 - Terenuri cu destinație agricolă (extravilană)**

Corecții:

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

♦ **Grupa 2 - Terenuri cu destinație forestieră**

♦ **Grupa 3 - Terenuri din intravilan** - grupă care cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. (Corecțiile pentru această categorie de terenuri sunt prezentate la pag.255-257).

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

♦ **Grupa 4 - Terenuri aflate permanent sub ape:**

- albiile minore ale cursurilor de ape:  $0,4 \times (V_{TOC})$
- cuvele lacurilor:  $0,4 \times (V_{TOC})$

♦ **Grupa 5 - Terenuri cu destinație specială, folosite pentru:**

- transporturi
- construcții hidrotehnice, termice
- construcții și instalații telecomunicații
- construcții pentru exploatare
- construcții destinate apărării
- monumente ale naturii
- ansambluri și situri arheologice și istorice

Se aplică  
0,5 x Valoarea  
prevăzută în Ghid  
pentru teren ocupat de  
construcții ( $V_{TOC}$ )

**Notă:**

- $V_{TOC}$  reprezintă valoarea terenului ocupat de construcții, situat în afara localității de care aparține. (a se vedea Pag.260-389).
- prin **teren liber** (TL) se înțelege suprafața de teren pe care nu există nici o construcție definitivă;
- prin **teren ocupat de construcție** ( $T_{OC}$ ) se înțelege întreaga suprafață de teren, împrejmuită sau nu, pe care există o construcție definitivă.

## ANEXA 1

## TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN

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

**NOTA:**

- Planul I reprezintă o suprafață situată cel mult la 100 m de la orice drum modernizat (DN, DJ, Dc), adiacent cu acesta.

- Valori în EUR/ha -

LOCALITATEA	TEREN ARABIL		TEREN ARABIL	
	Plan I	Plan II	Plan I	Plan II
<b>ORASE</b>				
BRAGADIRU	26.600	18.600		
BUFTEA	23.800	16.700		
CHITILA	29.500	20.700		
MAGURELE	44.200	30.900		
OTOPENI	27.800	19.500		
PANTELIMON	44.200	30.900		
POPEȘTI LEORDENI	17.200	12.000		
VOLUNTARI	57.900	40.500		
<b>COMUNE</b>				
1 DECEMBRIE	24.600	17.200		
AFUMATI	15.900	11.100		
BALOTESTI	31.600	22.100		
BERCENI	24.600	17.200		
BRANESTI	20.300	14.200		
CERNICA	24.600	17.200		
CHIAJNA	28.500	20.000		
CJOLPANI	25.800	18.100		
CIOROGARLA	30.400	21.300		
CLINCENI	15.900	11.100		
COPACENI	15.900	11.100		
CORBEANCA	25.800	18.100		
CORBEANCA - Paradisul Verde	25.800	18.100		
CORNETU	23.200	16.200		
DARASTI	15.900	11.100		
DASCALU	23.200	16.200		
DOBROESTI	10.100	7.100		
DOMNEȘTI	28.500	20.000		
DRAGOMIREȘTI - VALE	23.700	16.600		
<b>COMUNE</b>				
			GANEASA	15.100 10.600
			GLINA	22.200 15.500
			GRADISTEA	15.100 10.600
			GRUIU	25.800 18.100
			JILAVA	26.300 18.400
			MOARA VLASIEI	20.200 14.100
			MOGOSOAIA	31.600 22.100
			NUCI	13.900 9.700
			PERIS	16.900 11.800
			PETRACHIOAIA	11.200 7.800
			SNAGOV	54.800 38.400
			STEFANESTII DE JOS	26.700 18.700
			STEFANESTII DE SUS	26.700 18.700
			TANCABESTI	33.000 23.100
			TUNARI	26.700 18.700
			VIDRA	23.700 16.600
<b>SATE</b>				
			Alunisu	13.500 9.500
			Balaceanca	13.500 9.500
			Balta Neagra	13.500 9.500
			Băiteni	3.500 2.500
			Buciumeni	13.500 9.500
			Buda	13.500 9.500
			Burias	3.200 2.200
			Căciulati	8.400 5.900
			Caldararu	10.300 7.200
			Cătelu	21.300 14.900
			Cioflăceni	19.900 13.900

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

TERENURI EXTRAVILANE - Județul ILFOV



Imagini teren 11825mp Șos.Alexandriei nr.208, T20, P95/34, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Imagini teren 11825mp Șos.Alexandriei nr.208, T20, P95/34, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov

