



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**
*privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de
utilitate publică de interes local pentru obiectivul ” Lărgire strada Jadului,
orașul Bragadiru, județ Ilfov”*

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 17114/17.03.2026 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 41160/23.06.2026 al Serviciului investiții, achiziții publice, proiecte și programe de dezvoltare.
- c) Raportul de specialitate nr. 41226/24.06.2026 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- d) Raportul de specialitate nr. 17115/17.03.2026 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- e) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- f) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

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

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



ROMÂNIA
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 ” Lărgire strada Jadului, orașul Bragadiru, județ 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 ” Lărgire strada Jadului, orașul Bragadiru, județ Ilfov”.

Art. 3. – Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului ” ” Lărgire strada Jadului, orașul Bragadiru, județ Ilfov”.

Art. 4. – Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2026 al orașului Bragadiru, a sumei de 14.760,00 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 ” Lărgire strada Jadului, orașul Bragadiru, județ 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 hotărâri.

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

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

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

PRIMAR
Gabriel LUPULESCU

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

ANEXA 1

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

” Lărgire strada Jadului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov”

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	14.760,00	0,00	14.760,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		14.760,00	0,00	14.760,00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiti				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	3.000,00	630,00	3.630,00
3.1.1	Studii de teren	3.000,00	630,00	3.630,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	2.000,00	420,00	2.420,00
3.3	Expertizare tehnica	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	88.628,93	18.612,08	107.241,00
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	30.000,00	6.300,00	36.300,00
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	15.000,00	3.150,00	18.150,00
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)	43.628,93	9.162,08	52.791,00
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 investiti	0,00	0,00	0,00

ANEXA 1

3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	58.171,91	12.216,10	70.388,01
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	14.542,98	3.054,03	17.597,00
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	7.271,49	1.527,01	8.798,50
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii (0.5% din C+M)	7.271,49	1.527,01	8.798,50
3.8.2	Dirigentie de santier (3.0% din C+M)	43.628,93	9.162,08	52.791,00
3.8.3	Coordonator in materie de securitate și sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		151.800,83	31.878,18	183.679,01
CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	1.419.297,63	298.052,50	1.717.350,13
4.1.1	1 Str. Jadului	1.419.297,63	298.052,50	1.717.350,13
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		1.419.297,63	298.052,50	1.717.350,13
CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	50.000,00	10.500,00	60.500,00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	35.000,00	7.350,00	42.350,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	15.000,00	3.150,00	18.150,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	15.997,27	0,00	15.997,27
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)	1.454,30	0,00	1.454,30
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	7.271,49	0,00	7.271,49
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	7.271,49	0,00	7.271,49
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)	145.429,76	30.540,25	175.970,01
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		211.427,04	41.040,25	252.467,29

ANEXA 1

CAPITOL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25%	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 7		0,00	0,00	0,00
TOTAL Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Judet Ilfov		1.797.285,50	370.970,93	2.168.256,43
TOTAL Constructii+Montaj		1.454.297,63	305.402,50	1.759.700,13

**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

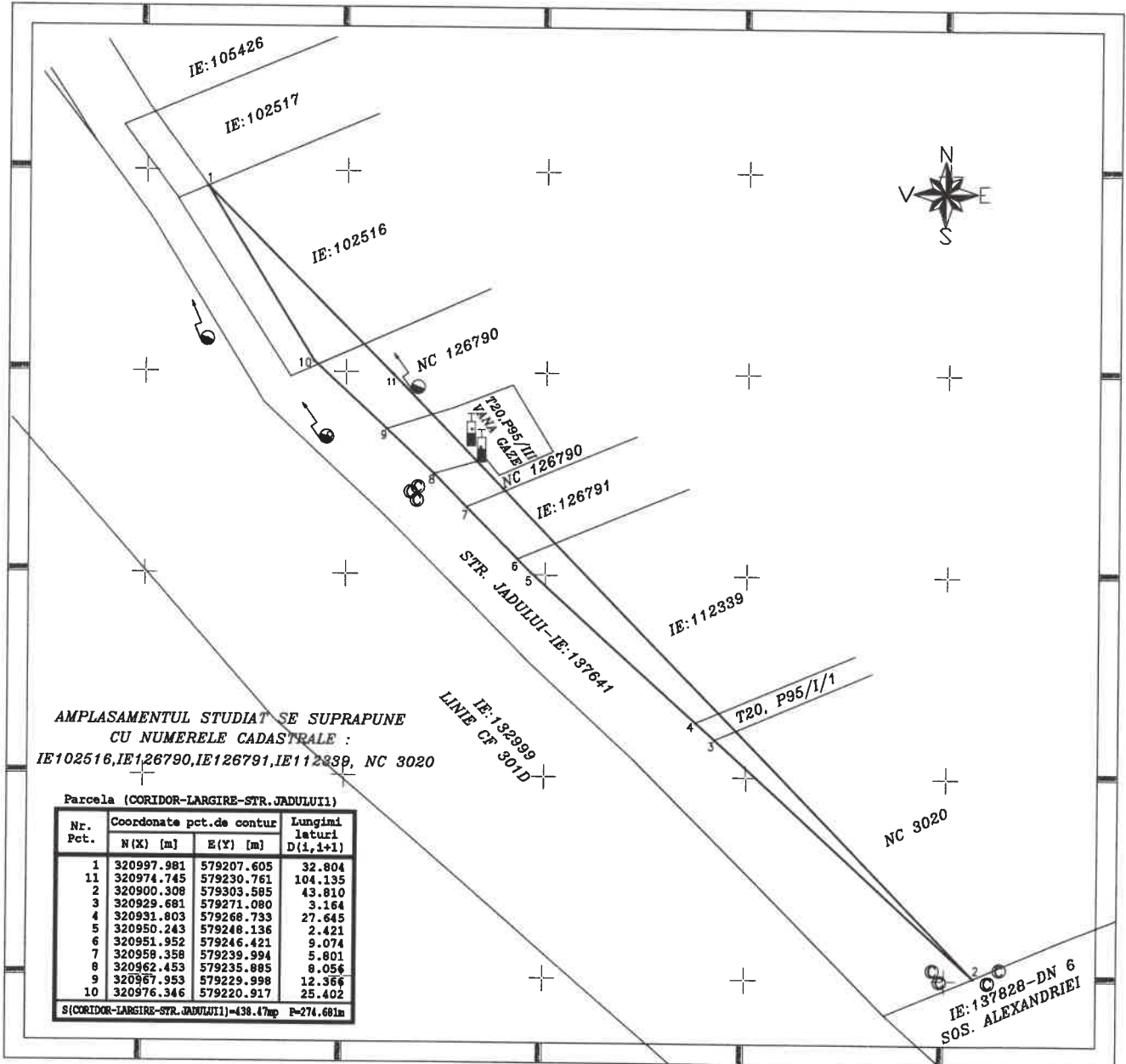
**Intocmit,
Sef Serviciu IAPPPD
Zamfir Nicoleta**

SUPOORT TOPOGRAFIC

**CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
PRIVIND OBIECTIVUL**

**"LARGIRE STR. JADULUI
ORASUL BRAGADIRU, JUDET ILFOV"**

SCARA 1:500



<p>Executant, SC TEAM POPCAD SRL Seriile RO-9-3 Nr.2152 ING. POP ROMANITA ADRIANA Seriile RO-11-F Nr.0060 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura Romanita- Adriana Pop Date: DECEMBRIE 2025</p>	<p>INSPECTOR Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura Data:</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1321-2026

**Calcul despăgubiri pentru terenuri propuse pentru
expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică
"Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov"**

Client și utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU

LUNA IUNIE 2026

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

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluarii	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2 Obiectul evaluarii	6
2.3 Clientul evaluarii	6
2.4 Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amploarea investigatiilor	7
2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3 PREZENTARE TERENURI EVALUATE	8
3.1 Amplasare terenuri expropriate	8
3.2 Descriere terenuri expropriate	8
CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ	9
CAP. 5 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	9
CAP. 6 ESTIMARE DESPĂGUBIRI	9
6.1 Abordari in evaluare	9
6.2 Estimare despăgubiri pentru terenurile expropriate	10
CAP. 7 REZULTATUL EVALUĂRII	11
CAP. 8 ANEXE (15 pag.)	11

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 19.06.2026

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 (raport+anexe), privind calculul despagubirilor pentru terenurile propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Lărgire str.Jadului, Oraşul Bragadiru, Judeţ Ilfov**".

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – U.A.T. Oraş Bragadiru, Judet 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 perioada martie-mai 2026 iar inspectia terenului a fost efectuată personal de către evaluator în data de 25 februarie 2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 18.06.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,2339 lei.

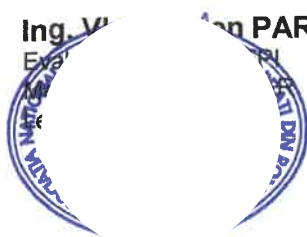
În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor semnificative și speciale, opinia raportată a evaluatorului este că valorile de despagubire pentru imobilizările evaluate sunt cele consemnate în Anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare.

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. Viorel PAROTĂ



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 25.03.2026;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

Evaluator autorizat EPI
M. ANEVAR



19.06.2026

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;
- imobiliarile evaluate au fost considerate ca fiind libere de sarcini;
- se presupune o administrare responsabilă a imobiliarilor evaluate;
- se presupune că imobiliarile evaluate sunt 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 bunurile imobile 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 obligatia 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 imobiliarilor 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 imobiliarile evaluate în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valorile estimate, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobiliarilor evaluate care sunt vizibile și vizitabile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- 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 bunurilor imobiliare 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 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;
- 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 imobiliarile corporale inventariate individual si incluse 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 bunurilor imobile s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafețele terenurilor au fost preluate de la reprezentantii clientului.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de **stabilirea despăgubirilor** pentru terenurile care fac parte din coridorul de expropriere, conform suportului topografic întocmit în luna decembrie 2025 de inginer autorizat Romanița Adriana POP, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Județ 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

În prezentul raport de evaluare s-a estimat, în conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, valoarea de despăgubirilor pentru imobile-teren amplasate în coridorul de expropriere, pe care urmeaza sa se realizeze lucrarea " Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov ". S-au avut în vedere si Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate în vigoare începând cu data de 01 iulie 2025. Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediții a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

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

Terenurile evaluate au fost inspectate personal de evaluator in data de 25.03.2026.

Data de referinta a evaluarii este 19.06.2026.

Cursul de schimb utilizat in raportul de evaluare a fost de 5,2339 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 (19.06.2026), respectiv 1 euro = 5,2339 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 proprietatilor imobiliare evaluate – adresa, dimensiunile cadastrale, legalitatea dezvoltarii si drepturile de proprietate, dar si identificarea fizica, pe teren, au fost realizate exclusiv in baza documentelor furnizate evaluatorului si la indicatiile clientului, si anume:

- extrase de informare ale cartilor funciare pentru imobilele-teren din coridorul de expropriere strada Jadului;

- suport topografic intocmit in luna decembrie 2025 de inginer autorizat Romanița Adriana POP, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov".

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.

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

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 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 publică, 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 publică, 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 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 TERENURI EVALUATE

3.1. AMPLASARE TERENURI EXPROPRIATE

Hotărârea nr.184/19.12.2025 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la pagina 8 poziția 104 din Anexa nr.2 faptul că imobilele care reprezintă obiectul prezentului raport sunt amplasate în zona "C".

„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, imobiliarile corporale de natură terenurilor care constituie obiectul prezentului raport de evaluare sunt amplasate în zona "periferică" din perimetrul administrativ al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

3.2. DESCRIERE TERENURI EXPROPRIATE

Imobiliarile corporale supuse evaluării pentru stabilirea valorii despăgubirii în situația exproprierii sunt reprezentate de terenuri intravilane amplasate pe coridorul mai sus menționat, care fac parte din imobile mai mari.

Conform Anexei nr.2 la HCL 184/19.12.2025, pagina 8 poziția 104, pe strada Gloriei sunt realizate traseele de iluminat public, gaz și curent.

Strada a fost asfaltată cu mult timp în urmă. În prezent prezintă multe denivelări și gropi, are trotuar dar și vegetație spontană pe mici porțiuni

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

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

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

In realizarea scopului prezentului raport de evaluare sunt utilizate reglementari locale→Hotarari ale Consiliului Local, nationale→Legi si Hotarari ale Guvernului cât si Studiul de piata pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov.

In aceste conditii consideram neadecvata o analiza privind preturile de piață ale 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 terenurilor care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare este clar stabilita si anume aceea de suport pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov".

CAP.6 : ESTIMARE DESPĂGUBIRI

6.1 ABORDARI IN EVALUARE

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

6.1.1. Abordarea prin piata

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

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

6.1.2. **Abordarea prin venit**

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

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

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

6.1.3. **Abordarea prin cost**

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

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

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

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

6.2 ESTIMARE DESPAGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE

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 determinata în etapa administrativa (desfasurata de Consiliul Local) 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 terenurile arabile expropriate 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 publica, 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. 77¹ [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.77¹ alin.\(5\) din Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Calculul valorilor de despagubire pentru terenurile care urmeaza a fi expropriate a fost realizat pe baza „Studiului de piata pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov”, considerand suprafetele de teren expropriate, valoarea unitara teren in

functie de zona, categoria de folosinta, cursul leu/euro comunicat de BNR pentru data de referinta.

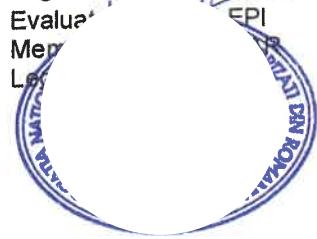
Dupa operarea modificarilor in evidentele OCPI Ilfov pe baza documentelor prezentate de proprietarii/detinatorii de imobile, inregistrarea tranzactiilor, dezmembrarilor si alipirilor recente, stabilirea cu exactitate a regimului constructiilor (garduri, platforme betonate, ș.a.) aflate pe terenurile care urmeaza sa fie expropriate, este necesara actualizarea valorilor din listele de despagubiri la o noua data de referinta si pe baza noilor informatii.

CAP.7 : REZULTATUL EVALUARII

Rezultatul calculului privind stabilirea despagubirilor pentru terenurile propuse pentru expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică "Lărgire str. Jadului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov", la data de referinta 19.06.2026, este sistematizat in Anexa nr.1 la prezentul raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

19.06.2026



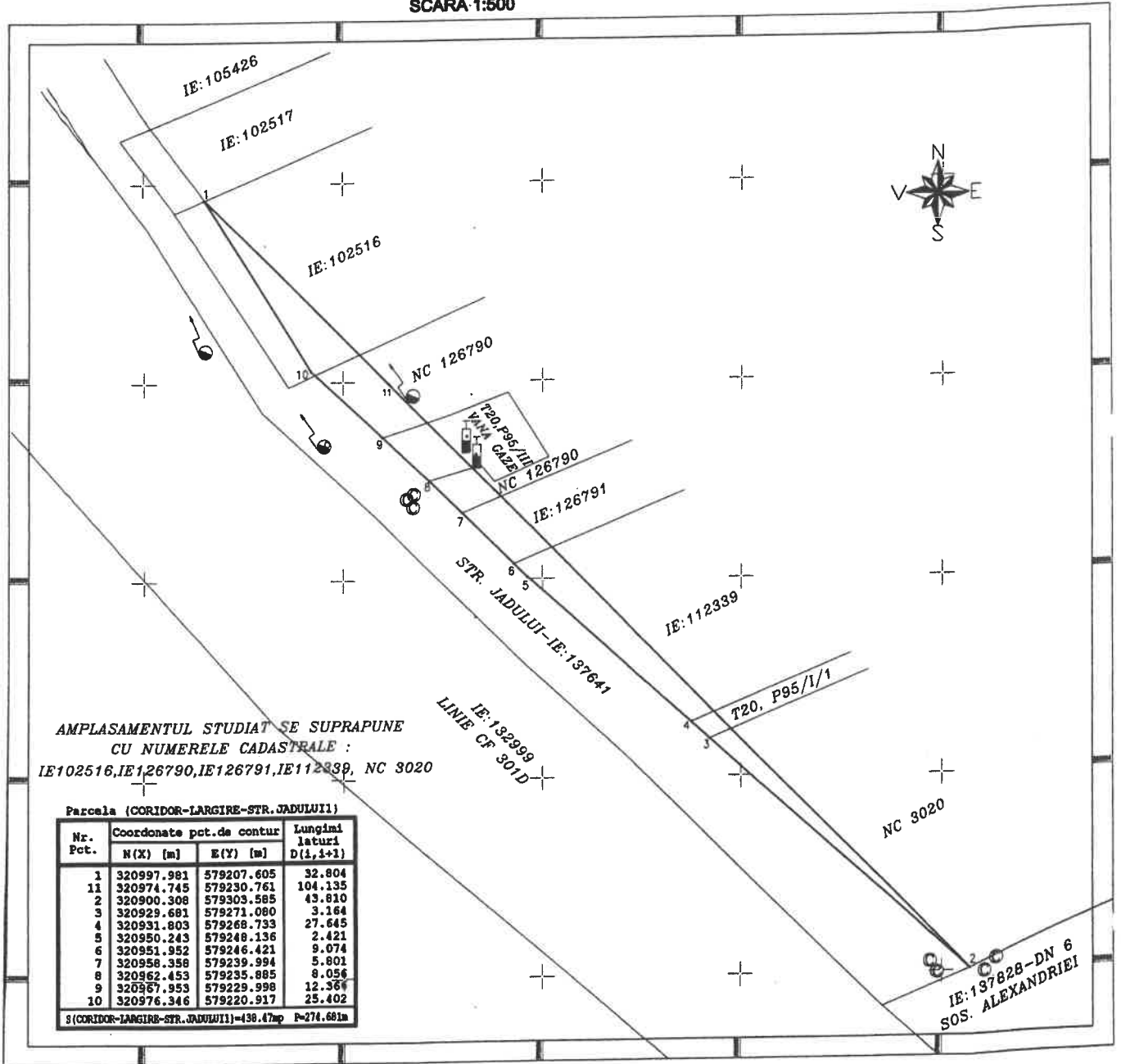
CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1321-2026:

Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridor strada Jadului	1 pag.
Suport topografic - coridor expropriere strada Jadului	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	6 pag.
Fotografii din coridorul de expropriere	1 pag.

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

ANEXE

SUPORT TOPOGRAFIC
CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
PRIVIND OBIECTIVUL
"LARGIRE STR. JADULUI
ORASUL BRAGADIRU, JUDET ILFOV"
SCARA 1:500



AMPLASAMENTUL STUDIAT SE SUPRAPUNE
 CU NUMERELE CADASTRALE :
 IE102516, IE126790, IE126791, IE112339, NC 3020

Parcela (CORIDOR-LARGIRE-STR. JADULUI1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(L, 3+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	320997.981	579207.605	32.804
11	320974.745	579230.761	104.135
2	320900.308	579303.585	43.810
3	320929.681	579271.080	3.164
4	320931.803	579268.733	27.645
5	320950.243	579248.136	2.421
6	320951.952	579246.421	9.074
7	320958.358	579239.994	5.801
8	320962.453	579235.885	8.056
9	320967.953	579229.998	12.369
10	320976.346	579220.917	25.402

S(CORIDOR-LARGIRE-STR. JADULUI1)=438.47mp P=274.681m

Executant, SC TEAM POPCAD SRL Seria RO-D-J Nr.2152 ING. POP ROMANITA ADRIANA Seria RO-3-F Nr.0060 Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Romanita- Adriana Pop Date: DECEMBRIE 2025	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. 77¹ alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. [Jurisprudență \(21\)](#)

.....

Extras din:

NORME METODOLOGICE

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

.....

Capitolul III Documentațiile cadastrale

.....

Articolul 8

(1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat** să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit **art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

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

Primarul orașului Bragadiru județul Ilfov,

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

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

În conformitate cu prevederile:

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



- 27) art. 1 din Legea nr. 239/15.12.2025 privind stabilirea unor măsuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;
- 28) Ordonanței de Urgență nr. 78/17.12.2025 pentru modificarea Legii nr. 239/2025 privind stabilirea unor măsuri de redresare și eficientizare a resurselor publice și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - (1) Se aproba cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în 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/.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Magdalena ȘERBAN

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 186 / 19 12 2025

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

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

LISTĂ

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

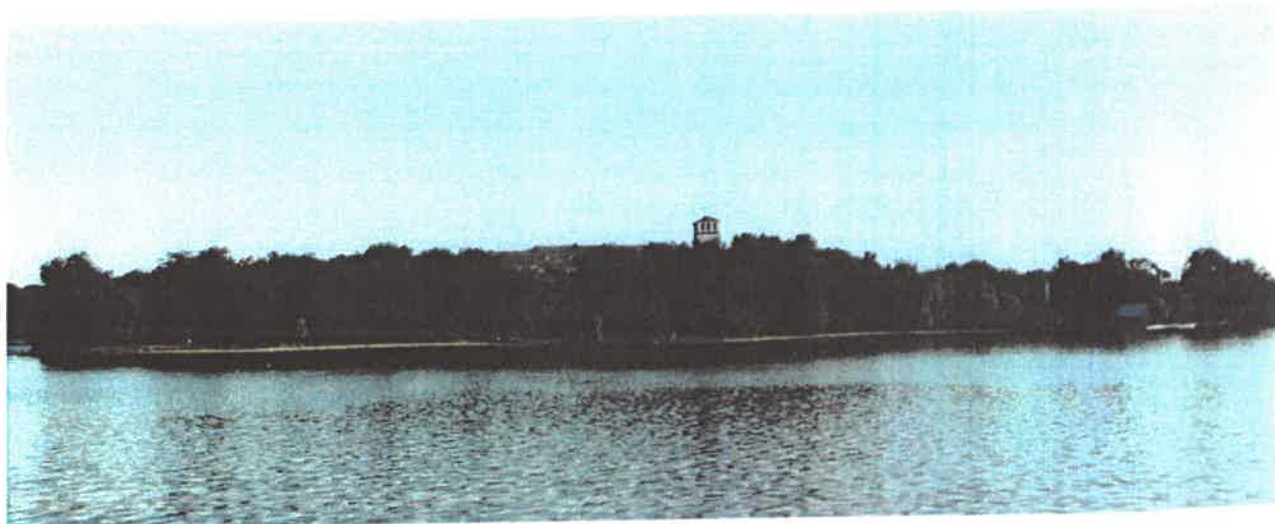
Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr puncte					Tip drum/ nr. puncte					Retele edilitare					Util. specifice C4	SP. VERDE	CURENT	GAZE	ILUMINAT PUBLIC	TOTAL punctaj	ZONA														
		A/30	B/20	C/10	D/5	C1	A/20	B/15	C/10	D/5	C2	C3	4-5 =30PCT	3=20PCT	2=10PCT	1=5PCT								3=20 PCT	2=15 PCT	1=10 PCT	0=0 PCT	TRANSP.	UNIT. INVAT.	TOTAL							
101	INTRAREA IZVORUL RECE	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	B	
102	ÎNCLINATĂ	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	B
103	ÎNVIȘĂTORILOR	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	C
104	JADULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55	B
105	JULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	C
106	LACULUI	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	B
107	LALELOR	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	B
108	LAURULUI	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	B
109	LĂCRĂMIȘOARELOR	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	B
110	LEORDENI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	B
111	INTR. LEORDENI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	B
112	LIBERTĂȚII	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	B
113	INTR. LIJACULUI	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	B
114	LIVEZILOR	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	D	

Camera Notarilor Publici Bucuresti

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



STUDIU DE PIATA
pentru anul 2026
privind valorile minime imobiliare



Judetul ILFOV

LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE



- 2026 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

Zonarea localităților:

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

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

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

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

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

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
a.1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{TOC})
a.2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
a.3	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
a.4	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
a.5	Pășuni, fânețe	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
a.6	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabel pag.457

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

ANEXA 1.3 - Orasul: BRAGADIRU

ZONA: C

LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

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

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:			Cladiri fara finisaje
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat					
2011÷prezent	Anexa: 493 60	471 57	428 52	407 49	321 39
1990÷2010	Anexa: 447 54	428 52	389 47	369 45	292 35
1978÷1989	Anexa: 406 49	388 47	353 43	335 41	265 32
1967÷1977	Anexa: 373 45	356 43	324 39	308 37	243 30
inainte de anul 1967	Anexa: 306 37	292 36	266 32	253 31	199 24
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1+2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat					
2011÷prezent	Anexa: 468 57	448 54	407 49	387 47	305 37
1990÷2010	Anexa: 425 52	406 49	369 45	351 43	277 34
1978÷1989	Anexa: 386 47	369 45	335 41	319 39	252 31
1967÷1977	Anexa: 354 43	339 41	308 37	292 35	231 28
inainte de anul 1967	Anexa: 290 35	278 34	253 31	240 29	189 23
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1+2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN					
2011÷prezent	Anexa: 421 51	403 49	366 44	348 42	275 33
1990÷2010	Anexa: 382 46	366 44	333 40	316 38	249 30
1978÷1989	Anexa: 347 42	332 40	302 37	287 35	226 27
1967÷1977	Anexa: 319 39	305 37	277 34	263 32	208 25
inainte de anul 1967	Anexa: 261 32	250 30	227 28	216 26	170 21
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL					
2011÷prezent	Anexa: 382 46	366 44	332 40	316 38	249 30
1990÷2010	Anexa: 347 42	332 40	302 37	287 35	226 27
1978÷1989	Anexa: 315 38	301 37	274 33	260 32	205 25
1967÷1977	Anexa: 289 35	277 34	251 31	239 29	189 23
inainte de anul 1967	Anexa: 237 29	227 28	206 25	196 24	155 19
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT					
2011÷prezent	Anexa: 197 24	189 23	171 21	163 20	129 16
1990÷2010	Anexa: 179 22	171 21	156 19	148 18	117 14
1978÷1989	Anexa: 162 20	155 19	141 17	134 16	106 13
1967÷1977	Anexa: 149 18	143 17	130 16	123 15	97 12
inainte de anul 1967	Anexa: 122 15	117 14	106 13	101 12	80 10

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

ZONA PERIFERICA

TEREN LIBER:

23,3

TEREN OCUPAT:

16,3

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

TERENURI EXTRAVILANE



- 2026 -

ANEXA 1

TERENURI
SITUATE IN EXTRAVILANSTUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2026
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEȚUL ILFOV

NOTA:

- Planul I reprezinta o suprafata situata cel mult la 100 m de la orice drum modernizat (DN, DJ, Dc), adiacent cu acesta.

- Valori in EUR/ha -

LOCALITATEA	TEREN ARABIL		TEREN ARABIL	
	Plan I	Plan II	Plan I	Plan II
ORASE				
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		
POPESTI LEORDENI	17.200	12.000		
VOLUNTARI	57.900	40.500		
COMUNE				
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		
CIOLPANI	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		
DOMNESTI	28.500	20.000		
DRAGOMIRESTI - VALE	23.700	16.600		
COMUNE				
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
SATE				
Alunisu			13.500	9.500
Balaceanca			13.500	9.500
Balta Neagra			13.500	9.500
Balteni			3.500	2.500
Buciumeni			13.500	9.500
Buda			13.500	9.500
Burias			3.200	2.200
Caciulati			8.400	5.900
Caldararu			10.300	7.200
Catelu			21.300	14.900
Cioflceni			19.900	13.900

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



Imagini coridor expropriere strada Jadului, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Imagini coridor expropriere strada Jadului, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Imagini coridor expropriere strada Jadului, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Lărgire str. Jădului, Orașul Bragadiru, Județ Ilfov,"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		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								teren	pentru gard	totală	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	SC OPREA EDIL CONSTRUCT SRL		20	95/4	102516	102516	ARABIL	INTRAVILAN	Din acte	83	3611	0	3611
											1500				
											Masurata				
											1575				
2	ILFOV	BRAGADIRU	SAVULESCU	GHEORGHE FILUS	20	95/3	126790	126790	ARABIL	INTRAVILAN	Din acte	66	2872	0	2872
											1146	27			
											Masurata				
											1104				
3	ILFOV	BRAGADIRU	PROPRIETAR	NEIDENTIFICAT	20	95/3			ARABIL	EXTRAVILAN	Din acte	41	571	0	571
4	ILFOV	BRAGADIRU	BOGDAN	ANDREEA CRISTINA	20	95/3	126791	126791	ARABIL	INTRAVILAN	Din acte	43	1871	0	1871
											382				
											Masurata				
											376				
5	ILFOV	BRAGADIRU	SOCIETATEA HOME INSIGHT SRL		20	95/1/2	112339	112339	ARABIL	INTRAVILAN	Din acte	113	4917	0	4917
											1000				
											Masurata				
											1008				
6	ILFOV	BRAGADIRU	PROPRIETAR	NEIDENTIFICAT	20	95/1/1			ARABIL	EXTRAVILAN		9	125	0	125
7	ILFOV	BRAGADIRU	MAIOGA	VASILE CRISTIAN	18	90/39	3020	109105	ARABIL	EXTRAVILAN	823	57	793	0	793
											TOTAL :	438	14760	0	14760

18.06.2026

PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU
SC TEHN BOGDAN SRL
DITA ADRIANA
TAFI

10 JU,
VIA

