



**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**
*privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de
utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Modernizare sistem rutier strada
Brumărel, oraș Bragadiru, județul Ilfov"*

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;
Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 21005/04.04.2025 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 40872/23.06.2026 al Serviciului investiții, achiziții publice, proiecte și programe de dezvoltare.
- c) Raportul de specialitate nr. 40874/23.06.2026 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- d) Raportul de specialitate nr. 21006/04.04.2025 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- e) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- f) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

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

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



**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:**

Art. 1. - Se aprobă studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, oraș Bragadiru, județul Ilfov", conform anexei 1 - indicatori tehnico-economici și anexei 2 - studiu de fezabilitate (atașat în format electronic), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se aprobă coridorul de expropriere conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și amplasamentul lucrării "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, oraș Bragadiru, județul Ilfov".

Art. 3. - Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, oraș Bragadiru, județul Ilfov".

Art. 4. - Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2026 al orașului Bragadiru, a sumei de 136.877,00 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 "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, oraș Bragadiru, județul Ilfov".

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

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

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

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

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

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

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

PRIMAR
Gabriel LUPULESCU

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

ANEXA 1

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

” Modernizare sistem rutier strada Brumarel, oraș Bragadiru, județul 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	136.877,00	0,00	136.877,00
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		136.877,00	0,00	136.877,00
CAPITOL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitie				
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	159.306,36	33.454,34	192.760,70
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studii 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)	114.306,36	24.004,34	138.310,70
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 investitie	0,00	0,00	0,00

ANEXA 1

3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	152.408,49	32.005,78	184.414,27
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	38.102,12	8.001,45	46.103,57
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	19.051,06	4.000,72	23.051,78
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)	19.051,06	4.000,72	23.051,78
3.8.2	Dirigentie de santier (3.0% din C+M)	114.306,36	24.004,34	138.310,70
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		316.714,85	66.510,12	383.224,97
CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	3.775.212,14	792.794,55	4.568.006,69
4.1.1	<i>1 Str. Brumarel</i>	3.775.212,14	792.794,55	4.568.006,69
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		3.775.212,14	792.794,55	4.568.006,69
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	41.912,33	0,00	41.912,33
5.2.1	Comisiunile si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	3.810,21	0,00	3.810,21
5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	19.051,06	0,00	19.051,06
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	19.051,06	0,00	19.051,06
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)	381.021,21	80.014,46	461.035,67
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		472.933,55	90.514,46	563.448,00

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 Modernizare Sistem Rutier Str.Brumarel		4.701.737,54	949.819,12	5.651.556,67
TOTAL Constructii+Montaj		3.810.212,14	800.144,55	4.610.356,69

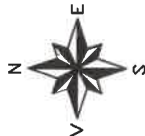
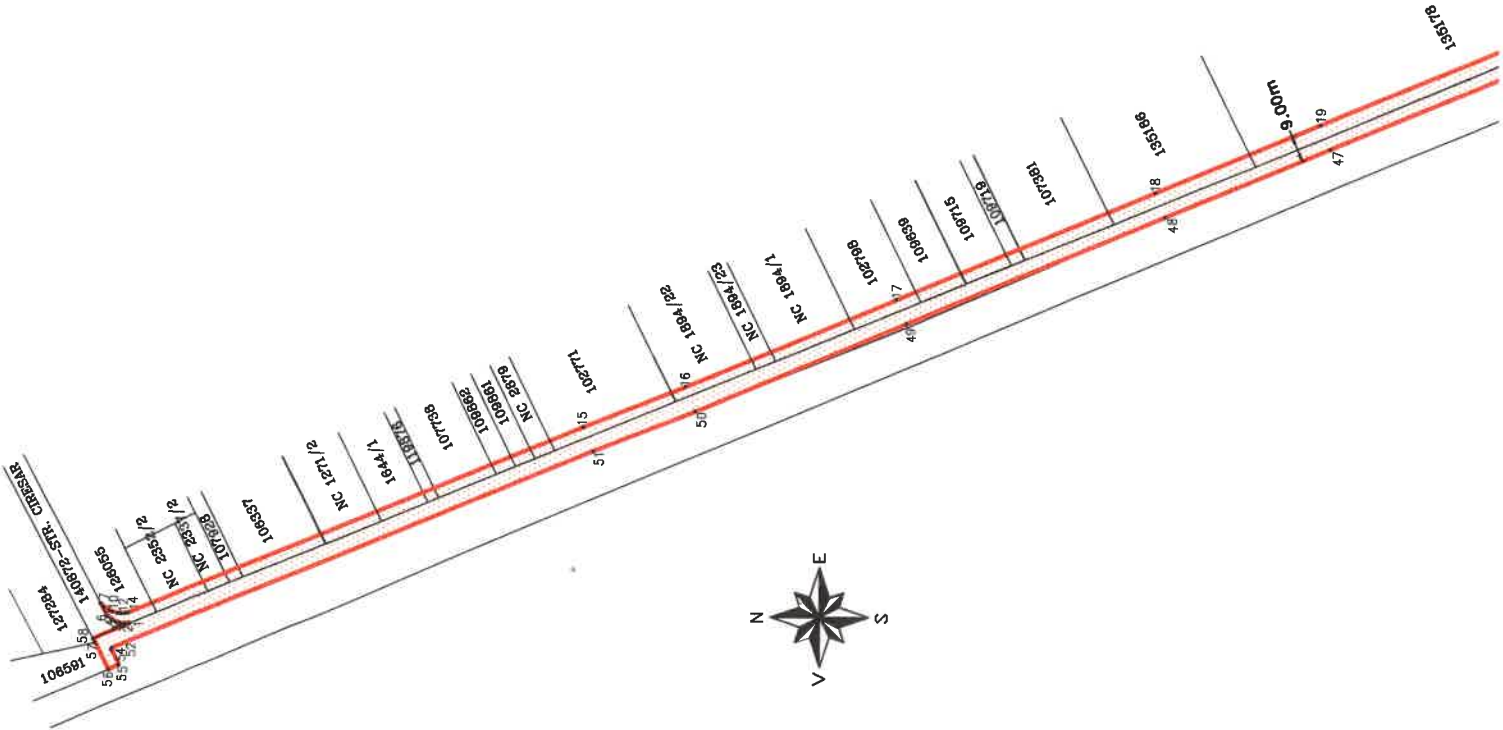
**PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU**

**Intocmit,
Sef Serviciu IAPPPD
Zamfir Nicoleta**

ANEXA 3

SUPORT TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICA,
MODERNIZARE SISTEM RUTIER STRADA BRUMAREL
UAT BRAGADIRU, JUDET ILFOV



INVENTAR DE COORDONATE

Parcela (STR. BRUMAREL-CORIDOR)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N(X) [m]	E(Y) [m]	
1	322863.287	578130.070	1.921
2	322865.202	578129.916	1.600
3	322886.790	578130.114	1.495
4	322888.217	578130.560	1.492
5	322889.543	578131.244	2.002
6	322891.101	578132.501	5.000
7	322893.439	578136.921	1.878
8	322892.131	578135.573	1.994
9	322890.475	578134.462	1.367
10	322889.221	578133.919	1.684
11	322887.586	578133.514	1.425
12	322886.165	578133.407	1.313
13	322884.856	578133.504	1.174
14	322883.707	578133.747	167.784
15	322728.527	578197.549	37.389
16	322693.772	578211.333	78.137
17	322621.639	578241.371	95.360
18	322533.607	578278.031	61.295
19	322476.971	578301.471	80.548
20	322402.657	578332.543	174.002
21	322241.890	578399.107	70.042
22	322178.677	578423.273	1.893
23	322118.951	578430.070	63.775
24	322118.951	578456.570	62.598
25	322065.358	578488.917	36.473
26	322034.535	578508.416	32.643
27	322007.860	578527.232	57.236
28	321963.314	578563.171	81.863
29	321900.646	578615.843	1.000
30	321899.199	578616.738	1.390
31	321899.743	578618.051	1.434
32	321899.486	578619.462	1.229
33	321899.442	578620.690	1.177
34	321899.554	578621.822	1.000

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1339-2026

**Despăgubiri pentru terenuri propuse pentru
expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică
"Modernizare sistem rutier strada Brumărel,
Oraș Bragadiru, Județul Ilfov"**

Client și utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU

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	6
2.6 Amplasarea 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
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 despagubiri pentru terenurile expropriate	10
CAP. 7 REZULTATUL EVALUĂRII	11
CAP. 8 ANEXE (19 pag.)	11

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 17.06.2026

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:**Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 31 pagini (raport+anexe), privind calculul despagubirilor pentru terenurile propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Modernizare sistem rutier strada Brumărel, Oraş Bragadiru, Judeţul Ilfov**".

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

Actualizarea și documentarea informații cu date de piață a fost realizată în perioada aprilie-mai 2025 și iunie 2026 iar inspectia terenului a fost încercată a fi efectuată personal de către evaluator în data de 14 mai 2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 17.06.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,2328 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 – Cadru 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.

^ROTĂ

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 realizării 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 încercata personal de catre evaluator, in data de 14.05.2025;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregătire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

PAROTĂ

17.06.2025

CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-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 imobilizărilor evaluate;
- se presupune că imobilizările 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 imobiliare 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 înainte 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 imobilizărilor 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 imobilizările evaluate în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valorile estimate, 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 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 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 imobiliarile corporale inventariate individual și incluse ca element de înregistrare contabilă independentă; bunuri imobile identificate suplimentar la inspecția în teren nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- Identificarea în teren a bunurilor imobile s-a efectuat strict la indicațiile reprezentanților clientului;
- Toate informațiile referitoare la dimensiunile, vecinătățile, poziționarea și suprafețele terenurilor au fost preluate de la reprezentanții 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 martie 2025 de ing. autorizat Pop Romanița Adriana, autorizație seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare sistem rutier strada Brumăreii, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov".

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitată de **U.A.T. Oraș Bragadiru** cu sediul în Orașul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr.249, Județ Ilfov, cod poștal 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 altă persoană fizică sau juridică careia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, 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 urmează să se realizeze lucrarea "Modernizare sistem rutier strada Brumăreii, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov". 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

Terenurile evaluate nu au putut fi inspectate de evaluator în data de 14.05.2025, accesul fiind interzis de garduri metalice.

Terenurile evaluate nu au putut fi inspectate de evaluator in data de 14.05.2025, accesul fiind interzis de garduri metalice.

Data de referinta a evaluarii este 17.06.2026.

Cursul de schimb utilizat in raportul de evaluare a fost de 5,2328 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 (17.06.2026), respectiv 1 euro = 5,2328 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amplourea 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:

- Copiile cartilor funciare, neutilizabile in circuitul civil, pentru imobilele-teren din coridorul de expropriere strada Brumărel;

- Suport topografic intocmit in luna martie 2025 de inginer autorizat Pop Romanița Adriana, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov".

Alte surse de informatii au fost:

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

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

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate 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.167/16.12.2024 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la pagina 2 poziția 22 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 imobilele care reprezintă obiectul prezentului raport sunt amplasate în zona "D".

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

Ținând cont de cele de mai sus, imobilizarile corporale de natura terenurilor care constituie obiectul prezentului raport de evaluare sunt amplasate în zona "în afara localității" din perimetrul administrativ al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

3.2. DESCRIERE TERENURI EXPROPRIATE

Imobilizarile 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 02 poziția 22, pe strada Brumăreș nu sunt realizate traseele de utilități urbane.

Coridorul de expropriere nu a putut fi inspectat. Suprafata de mici dimensiuni vizibila arata un drum de pamant acoperit de vegetatie spontana.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

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

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

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

In aceste conditii consideram neadecvata o analiza a pietei terenurilor din Romania.

CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 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 "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov".

CAP.6 : ESTIMARE DESPĂGUBIRI

6.1 ABORDARI IN EVALUARE

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

6.1.1. Abordarea prin piata

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

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

6.1.2. Abordarea prin venit

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

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

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

6.1.3. Abordarea prin cost

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

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

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

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

6.2 ESTIMARE DESPAGUBIRI PENTRU 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 determinată 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 "Modernizare sistem rutier strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov", la data de referinta 17.06.2026, este sistematizat in Anexa nr.1 la prezentul raport.

an PAROTĂ

17.06.2026

CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1339-2026:

Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridor strada Brumărel	4 pag.
Suport topografic - coridor expropriere strada Brumărel	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	5 pag.
Studiu de piață 2026, Județ Ilfov – extrase	6 pag.
Fotografii de la limita coridorului de expropriere	1 pag.

Raport de evaluare pentru imobile-terenuri intravilane/extravilane,
în vederea expropriării, 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
"Modernizare sistem rutier strada Brumărel", O raș Bragadiru, Județ Ilfov"**

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investitor		Tarla	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciארă	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard totală	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	IACOB	MIRCEA DANIEL	13/11	60/11/1	126055	126055	ARABIL	INTRAVILAN	1706	60	2082	0	2082
2	ILFOV	BRAGADIRU	FURTUNA	OVIDIU	13/11	60/11/1	2352/2	107941	ARABIL	EXTRAVILAN	476	68	397	0	397
3	ILFOV	BRAGADIRU	FURTUNA	GEORGETA											
			FURTUNA	OVIDIU	13/11	60/11/2	2337/2	107929	ALTELE	INTRAVILAN	203,66	28	560	0	560
			FURTUNA	GEORGETA											
4	ILFOV	BRAGADIRU	BALSANU	LILIANA	13/11	60/11/2	107928	107928	ARABIL	INTRAVILAN	1217	18	627	0	627
			ILIE	MIREL VALERICA											
			FURTUNA	OVIDIU											
			FURTUNA	GEORGETA											
			STANCU	NECULAE											
			STANCU	IOANA											
			KIMMERLE	LUCIA CARMEN											
			ABC DEVELOPMENT AVIATION SRL												
			FLOREA	ELENA-ANCA											
5	ILFOV	BRAGADIRU	VLADESCU	RODICA	13/11	60/11/3, 60/11/4	106337	106337	ARABIL	INTRAVILAN	7262	110	3816	0	3816
			VLADESCU	MARIAN											
6	ILFOV	BRAGADIRU	DUMITRU	ALEXANDRU CONSTANTIN	13/11	60/11/4	1271/2	108479	ARABIL	INTRAVILAN	4982	77	2672	0	2672
7	ILFOV	BRAGADIRU	GURGU	ILEANA CARMEN	13/11	60/11/15	1644/1	113785	ARABIL	INTRAVILAN	965	64	2220	0	2220
			GURGU	IONUT GEORGE											
			GURGU	FLORINA ANGELA											
8	ILFOV	BRAGADIRU	GURGU	ION	13/11	60/11/5	119876	119876	ARABIL	INTRAVILAN	937	15	520	0	520
			GURGU	ILEANA CARMEN											
			GRIGORE	PAUL											
			DUMITRU	AURA GABRIELA											
			DUMITRU	CRISTIAN											
			MAHMOOD	CEZARINA											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			MAHMOOD	BASSIM MUSLIM											
			GRIGORAS	ALEXANDRU RAZVAN											
9	ILFOV	BRAGADIRU	FANEA	SANDA	13/11	60/11/6	107738	107738	ARABIL	EXTRAVILAN	5000	81	473	0	473
			FANEA	IOAN											
10	ILFOV	BRAGADIRU	CILIBIU	MARIN	13/11	60/11/7	109862	109862	ARABIL	EXTRAVILAN	1656	27	158	0	158
			CILIBIU	GEORGETA											
11	ILFOV	BRAGADIRU	ION	SANDA	13/11	60/11/7	109861	109861	ARABIL	EXTRAVILAN	1656	28	163	0	163
			ION	DRAGOS											
12	ILFOV	BRAGADIRU	GROU	VICTOR	13/11	60/11/7	108666	108666	ARABIL	EXTRAVILAN	1656	28	163	0	163
			GROU-SOARE	CORNELIA											
			GROU-SOARE	MIRELA											
13	ILFOV	BRAGADIRU	ZORZIS	STEFANIA ADELA	13/11	60/11/8	102771	102771	ARABIL	EXTRAVILAN	10000	168	981	0	981
			GREGORIS	ZORZIS											
14	ILFOV	BRAGADIRU	POPA	ELENA	13/11	60/11/9	1894/22	142805	ARABIL	EXTRAVILAN	540	105	613	0	613
			POPA	ION											
15	ILFOV	BRAGADIRU	DIMA	ANCA MARIA	13/11	60/11/9	1894/23	1894/23	ALTELE	INTRAVILAN	1513	26	520	0	520
			DIMA	VIOREL											
			PITA	OCTAVIAN											
			PITA	ELENA ANA											
			RINGHILESCU	VIOREL											
			RINGHILESCU	DELUTA FLORENTINA											
			STEFANESCU	CALIN											
			NICULOIU	MIRCEA											
			NICULOIU	DUMITRA											
			POPA	ELENA											
			POPA	ION											
			SC UNIVERSAL TED SRL												
			SALA	IULIA ELENA											
			CONSTANTINESCU	ANDREI											
			NEGRILA	CRISTIAN											
			NEGRILA	STEFANIA MONICA CLEOPATRA											
			NEGRILA	CLAUDIU STEFAN											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			VASILESCU	VALENTIN ALEXANDRU											
			SC GLASSCON DEZVOLTARE SRL												
			DAMIAN	ELENA											
			DAMIAN	CONSTANTIN											
16	ILFOV	BRAGADIRU	DIMA	ANCA MARIA	13/11	60/11/9	1894/1	127550	ARABIL	EXTRAVILAN	540	111	648	0	648
			DIMA	ANDREEA											
			DIMA	ALEXANDRU											
17	ILFOV	BRAGADIRU	NEAGOE	ELENA	13/11	60/11/10	102798	102798	ARABIL	INTRAVILAN	5135	97	3365	0	3365
18	ILFOV	BRAGADIRU	SC SELCAR INTERNATIONAL SRL		13/11	60/11/11	109639	109639	ALTELE	INTRAVILAN	1131	68	1360	0	1360
19	ILFOV	BRAGADIRU	SC SELCAR INTERNATIONAL SRL		13/11	60/11/11	109715	109715	ALTELE	INTRAVILAN	1151	70	1400	0	1400
20	ILFOV	BRAGADIRU	CIRIEU	ADRIAN IONUT	13/11	60/11/11	109719	109719	ARABIL	INTRAVILAN	1007	21	729	0	729
			CIRIEU	ANCA											
			SC SELCAR INTERNATIONAL SRL												
			MOCANU	MONICA											
			ESIN	IONELA ROXANA											
			BUCIUMEANU	GABRIEL											
			BUCIUMEANU	MARIUS											
21	ILFOV	BRAGADIRU	BUICAN	GABRIEL	13	60/11/12	107381	107381	ARABIL	EXTRAVILAN	6449	143	835	0	835
			PRISECARU	CIPRIAN											
			RISNOVEANU	ILIE VIRGIL											
			TUDORACHE	IONUT CALIN											
			BUCICOIU	GABRIELA											
22	ILFOV	BRAGADIRU	ANGHEL	ILIE	13/11	60/11/13-14	135186	135186	ARABIL	INTRAVILAN	10000	242	8396	0	8396
			ANGHEL	ANGELA											
23	ILFOV	BRAGADIRU	ANGHEL	ILIE	13/11	60/11/15-17-18-66	135178	135178	ARABIL	INTRAVILAN	27300	719	41577	0	41577
			ANGHEL	ANGELA											
24	ILFOV	BRAGADIRU	SIMION	FLORIN	13/11	60/11/18	108192	108192	ARABIL	EXTRAVILAN	2621	65	2255	0	2255
25	ILFOV	BRAGADIRU	ANGHEL	ILIE	13/11	60/11/19	102752	102752	ARABIL	INTRAVILAN	15905	365	21106	0	21106
			ANGHEL	ANGELA											
26	ILFOV	BRAGADIRU	NICULAE	MARIANA	13/11	60/11/20	117009	117009	ARABIL	EXTRAVILAN	5000	126	736	0	736

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
27	ILFOV	BRAGADIRU	DANIILA LIDER	FLORINA FLORIAN ANA MARIA	13/11	60/11/21	131927	131927	ARABIL	INTRAVILAN	10022	405	23419	0	23419
28	ILFOV	BRAGADIRU	DUMITRASCUTA SERBANICA	ELENA LAURA ALEXANDRU	13/11	60/11/22/2	106079	106079	ARABIL	EXTRAVILAN	2000	98	572	0	572
29	ILFOV	BRAGADIRU	OPRINCARU	DANIEL IONUT	13/11	60/11/22/1	142793	142793	ARABIL	EXTRAVILAN	2970	168	981	0	981
30	ILFOV	BRAGADIRU	OPINCARU	DANIEL IONUT	13/11	60/11/23	2322	142792	ARABIL	EXTRAVILAN	931	68	397	0	397
31	ILFOV	BRAGADIRU	CIMPOERU	GEORGETA	13/11	60/11	111996	111996	ARABIL	EXTRAVILAN	3700	280	2724	0	2724
32	ILFOV	BRAGADIRU	GRIGORAS RADU	AURELIA DANIELA CRISTINA	13/9	60/9/1, 60/9/2	109273	109273	ARABIL	EXTRAVILAN	30000	1070	10411	0	10411
TOTAL :											5058	136877	0	136877	

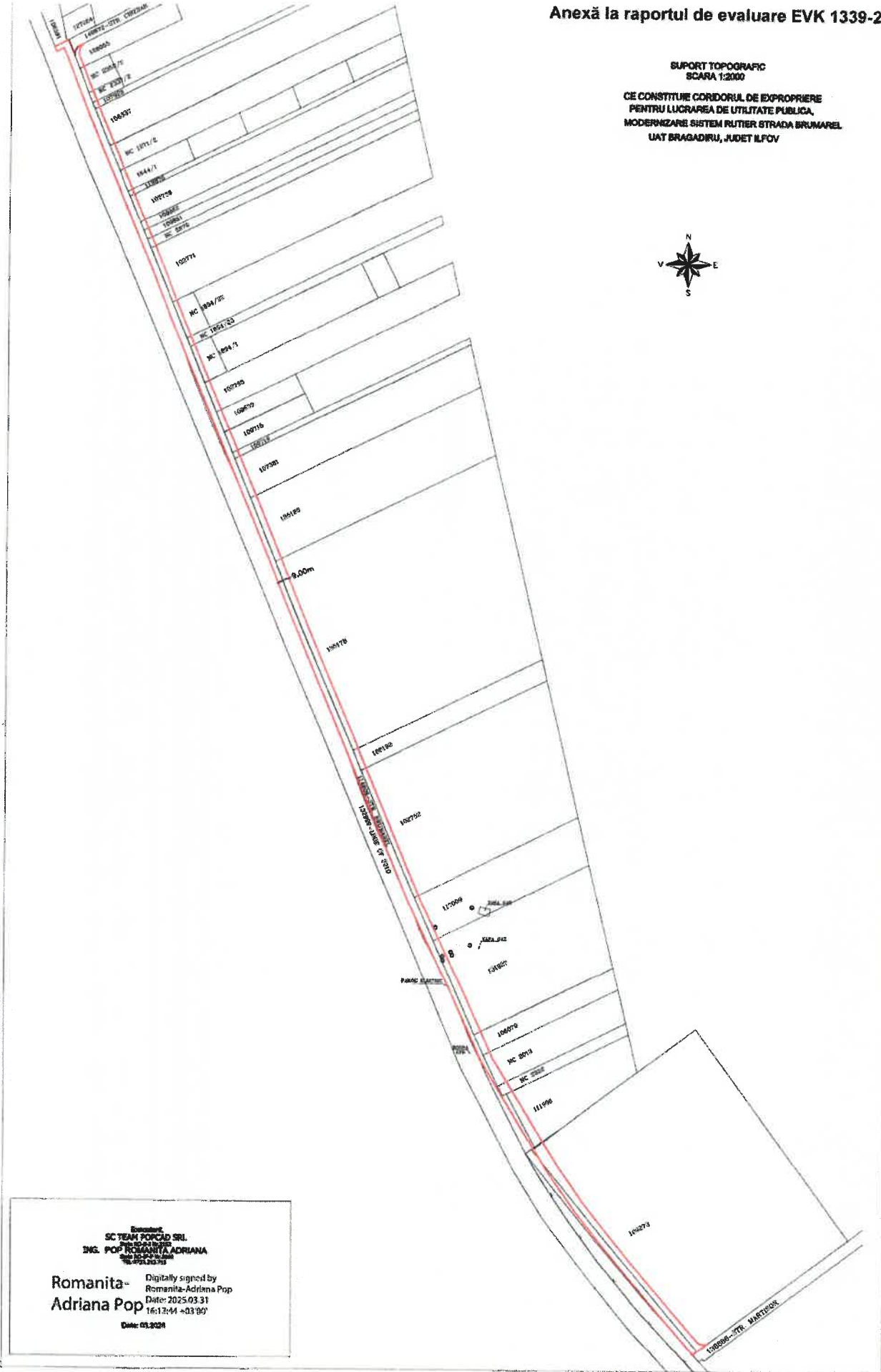
Listă cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Modernizare sistem rutier strada Brumăreț", Oraș Bragadiru, Județ Ilfov"

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU-STR.BRUMAREL(FOST DE 60/106)				114806	114806	DRUM	INTARVILAN	6000	5089	137434
TOTAL :											5089	137434	

17.06.2026

SUPPORT TOPOGRAFIC
SCARA 1:2000

CE CONSTITUE CORDORUL DE EXPROPRIERE
PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICA,
MODERNIZARE SISTEM RUTIER STRADA BRUMAREL
UAT BRAGADIRU, JUDET ILFOV



Elaborat de
SC TEAM PORCUD SRL
ING. POP ROMANITA ADRIANA
SIN. 00112025
16.03.2025

Digitally signed by
Romanita-Adriana Pop
Date: 2025.03.31
16:13:44 +03'00'

Date: 03.3024

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 anexă 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
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



- 9) Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- 10) art. 219 și art. 344 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;
- 11) Ordonanței Guvernului nr. 28/2008 privind registrul agricol, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 98/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- 12) Ordonanței Guvernului nr.80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- 13) art. 19 și art. 20 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 3/2003, cu modificările ulterioare;
- 14) art. 18 alin. (5) din Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, republicată, cu completările ulterioare;
- 15) art. 25 lit. d) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 16) art. 1 alin. (4) lit. l), art. 8 alin. (3) lit. j), art. 43 alin. (7) și art. 44 alin. (2) lit. d) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 17) art. 5 alin. (2) lit. k), art. 26 alin. (1) lit. b) și c), alin. (3), alin. (5) și alin. (8) din Legea serviciului de salubritate a localităților nr. 101/2006, republicată;
- 18) art. 10 lit. g) și art. 34 alin. (2) și (3) din Legea serviciului de iluminat public nr. 230/2006;
- 19) art. 14 lit. f) din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată;
- 20) art. 5 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 21) art. 6 lit. b) din Ordonanța Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 22) art. 2 și 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2001 privind înființarea, organizarea și funcționarea serviciilor comunitare pentru cadastru și agricultură, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 39/2002;
- 23) art. 14 din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;
- 24) Normelor tehnice de completare a registrului agricol pentru perioada 2015-2020, aprobate prin Ordinul comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, ministrului finanțelor publice și președintelui Institutului Național de Statistică nr. 734/480/1003/3727/2015;
- 25) Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- 26) art. 2 din Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amănajare a teritoriului național- Secțiunea a IV-a Reteaua de localitati, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale Legii nr.2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la componenta unitatilor administrativ-teritoriale, ierarhizarea localitatilor la nivelul orasului Bragadiru este urmatoarea:
 - a) Rangul II



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



27) art. 1 din Legea nr. 239/15.12.2025 privind stabilirea unor masuri 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 masuri 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-Cleopatra ȘERBAN

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 121/19.12 2025

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

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

LISTĂ

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

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte C1				Tip drum/ nr. puncte C2				Rețele edilitare C3					Unil. specifice C4	TRANSP.	URTRING. AT.	TOTAL puncte	ZON A
		A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	SA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURRENT					
16	BĂNIEI	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	75	B
17	BEGA	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-	-	60	C
18	BEGONIEI	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	80	B
19	ALEEA BIRUINTEI	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	70	A
20	BIRUINTEI	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	70	B
21	BRADULUI	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	100	A
22	BRUMAREI	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	10	B
23	BUIORULUI	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	X	100	A
24	BUSUIOCULUI	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	-	-	50	B
25	CACTUSULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	X	-	-	50	C
26	ALEEA CACTUSULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	-	-	55	C
27	CAPORALULUI	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	80	B
28	CELOBIBREI	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	-	-	75	A
29	CETATEA DEVA	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	80	B



Camera Notarilor Publici Bucuresti

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

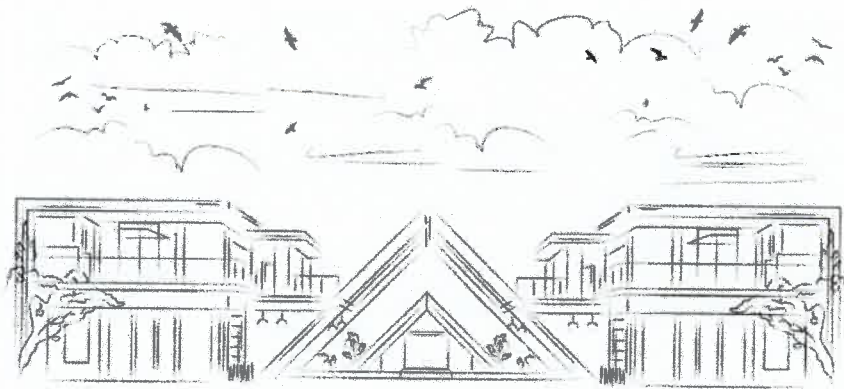


STUDIU DE PIATA
pentru anul 2026
privind valorile minime imobiliare



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 în 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, apa-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 1.4 - Orasul: BRAGADIRU

ZONA: D

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: 465 57	445 54	405 49	384 47	304 37	
1990+2010	Anexa: 422 51	404 49	367 45	349 42	275 33	
1978+1989	Anexa: 383 47	367 45	333 40	317 38	250 30	
1967+1977	Anexa: 352 43	337 41	306 37	291 35	229 28	
inainte de anul 1967	Anexa: 289 35	276 34	251 30	238 29	188 23	
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1+2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat						
2011+prezent	Anexa: 442 54	423 51	384 47	365 44	288 35	
1990+2010	Anexa: 401 49	384 47	349 42	332 40	262 32	
1978+1989	Anexa: 364 44	348 42	317 38	301 37	238 29	
1967+1977	Anexa: 334 41	320 39	291 35	276 34	218 26	
inainte de anul 1967	Anexa: 274 33	262 32	238 29	227 28	179 22	
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1+2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN						
2011+prezent	Anexa: 398 48	381 46	346 42	329 40	259 32	
1990+2010	Anexa: 361 44	345 42	314 38	298 36	236 29	
1978+1989	Anexa: 328 40	314 38	285 35	271 33	214 26	
1967+1977	Anexa: 301 37	288 35	262 32	249 30	196 24	
inainte de anul 1967	Anexa: 247 30	236 29	215 26	204 25	161 20	
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL						
2011+prezent	Anexa: 361 44	345 42	314 38	298 36	236 29	
1990+2010	Anexa: 328 40	314 38	285 35	271 33	214 26	
1978+1989	Anexa: 298 36	285 35	259 31	246 30	194 24	
1967+1977	Anexa: 273 33	261 32	237 29	226 27	178 22	
inainte de anul 1967	Anexa: 224 27	214 26	195 24	185 22	146 18	
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT						
2011+prezent	Anexa: 186 23	178 22	162 20	154 19	121 15	
1990+2010	Anexa: 169 21	162 20	147 18	140 17	110 13	
1978+1989	Anexa: 153 19	147 18	133 16	127 15	100 12	
1967+1977	Anexa: 141 17	135 16	122 15	116 14	92 11	
inainte de anul 1967	Anexa: 115 14	110 13	100 12	95 12	75 9	

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

In AFARA Localitatii

TEREN LIBER:

18,5

TEREN OCUPAT:

13,0

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 EXTRAVILAN

STUDIU 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
ORASE				
BRAGADIRU	26.600	18.600		
BUFTEA	23.800	18.700		
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		
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		
CLINGENI	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		
COMUNE				
			GANEASA	15.100 10.600
			GLINA	22.200 15.500
			GRADISTEA	15.100 10.600
			GRUJU	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
			Ciofficienti	19.900 13.900

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

TERENURI EXTRAVILANE - Judetul ILFOV



Imagini coridor expropriere strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Imagini coridor expropriere strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Imagini coridor expropriere strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov



Imagini coridor expropriere strada Brumărel, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Modernizare sistem rutier strada Brumăreștii", O raș Bragadiru, Județ Ilfov"

Nr. crt.	Judet	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Tarifa	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	IACOB	MIRCEA DANIEL	13/11	60/11/1	126055	126055	ARABIL	INTRAVILAN	1706	60	2082	0	2082
2	ILFOV	BRAGADIRU	FURTUNA	OVIDIU	13/11	60/11/1	2352/2	107941	ARABIL	EXTRAVILAN	476	68	397	0	397
3	ILFOV	BRAGADIRU	FURTUNA	GEORGETA											
			FURTUNA	OVIDIU	13/11	60/11/2	2337/2	107929	ALTELE	INTRAVILAN	203,66	28	560	0	560
			FURTUNA	GEORGETA											
4	ILFOV	BRAGADIRU	BALSANU	LILIANA	13/11	60/11/2	107928	107928	ARABIL	INTRAVILAN	1217	18	627	0	627
			ILIE	MIRELA VALERICA											
			FURTUNA	OVIDIU											
			FURTUNA	GEORGETA											
			STANCU	NECULAE											
			STANCU	IOANA											
			KIMMERLE	LUCIA CARMEN											
			ABC DEVELOPMENT AVIATION SRL												
			FLOREA	ELENA-ANCA											
5	ILFOV	BRAGADIRU	VLADESCU	RODICA	13/11	60/11/3,	106337	106337	ARABIL	INTRAVILAN	7262	110	3816	0	3816
			VLADESCU	MARIAN		60/11/4									
6	ILFOV	BRAGADIRU	DUMITRU	ALEXANDRU CONSTANTIN	13/11	60/11/4	1271/2	108479	ARABIL	INTRAVILAN	4982	77	2672	0	2672
7	ILFOV	BRAGADIRU	GURGU	ILEANA CARMEN	13/11	60/11/15	1644/1	113785	ARABIL	INTRAVILAN	965	64	2220	0	2220
			GURGU	IONUT GEORGE											
			GURGU	FLORINA ANGELA											
8	ILFOV	BRAGADIRU	GURGU	ION	13/11	60/11/5	119876	119876	ARABIL	INTRAVILAN	937	15	520	0	520
			GURGU	ILEANA CARMEN											
			GRIGORE	PAUL											
			DUMITRU	AURA GABRIELA											
			DUMITRU	CRISTIAN											
			MAHMOOD	CEZARINA											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			MAHMOOD	BASSIM MUSLIM											
			GRIGORAS	ALEXANDRU RAZVAN											
9	ILFOV	BRAGADIRU	FANEA	SANDA	13/11	60/11/6	107738	107738	ARABIL	EXTRAVILAN	5000	81	473	0	473
			FANEA	IDAN											
10	ILFOV	BRAGADIRU	CILIBIU	MARIN	13/11	60/11/7	109862	109862	ARABIL	EXTRAVILAN	1656	27	158	0	158
			CILIBIU	GEORGETA											
11	ILFOV	BRAGADIRU	ION	SANDA	13/11	60/11/7	109861	109861	ARABIL	EXTRAVILAN	1656	28	163	0	163
			ION	DRAGOS											
12	ILFOV	BRAGADIRU	GROSU	VICTOR	13/11	60/11/7	108666	108666	ARABIL	EXTRAVILAN	1656	28	163	0	163
			GROSU-SOARE	CORNELIA											
			GROSU-SOARE	MIRELA											
13	ILFOV	BRAGADIRU	ZORZIS	STEFANIA ADELA	13/11	60/11/8	102771	102771	ARABIL	EXTRAVILAN	10000	168	981	0	981
			GREGORIS	ZORZIS											
14	ILFOV	BRAGADIRU	POPA	ELENA	13/11	60/11/9	1894/22	142805	ARABIL	EXTRAVILAN	540	105	613	0	613
			POPA	ION											
15	ILFOV	BRAGADIRU	DIMA	ANCA MARIA	13/11	60/11/9	1894/23	1894/23	ALTELE	INTRAVILAN	1513	26	520	0	520
			DIMA	VIREL											
			PITA	OCTAVIAN											
			PITA	ELENA ANA											
			RINGHILESCU	VIREL											
			RINGHILESCU	DELUTA FLORENTINA											
			STEFANESCU	CALIN											
			NICULOIU	MIRCEA											
			NICULOIU	DUMITRA											
			POPA	ELENA											
			POPA	ION											
			SC UNIVERSAL TED SRL												
			SALA	IULIA ELENA											
			CONSTANTINESCU	ANDREI											
			NEGRILA	CRISTIAN											
			NEGRILA	STEFANIA MONICA CLEOPATRA											
			NEGRILA	CLAUDIU STEFAN											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			VASILESCU	VALENTIN ALEXANDRU											
			SC GLASSCON DEZVOLTARE SRL												
			DAMIAN	ELENA											
			DAMIAN	CONSTANTIN											
16	ILFOV	BRAGADIRU	DIMA	ANCA MARIA	13/11	60/11/9	1894/1	127550	ARABIL	EXTRAVILAN	540	111	648	0	648
			DIMA	ANDREEA											
			DIMA	ALEXANDRU											
17	ILFOV	BRAGADIRU	NEAGOE	ELENA	13/11	60/11/10	102798	102798	ARABIL	INTRAVILAN	5135	97	3365	0	3365
18	ILFOV	BRAGADIRU	SC SELCAR INTERNATIONAL SRL		13/11	60/11/11	109639	109639	ALTELE	INTRAVILAN	1131	68	1360	0	1360
19	ILFOV	BRAGADIRU	SC SELCAR INTERNATIONAL SRL		13/11	60/11/11	109715	109715	ALTELE	INTRAVILAN	1151	70	1400	0	1400
20	ILFOV	BRAGADIRU	CIRJEU	ADRIAN IONUT	13/11	60/11/11	109719	109719	ARABIL	INTRAVILAN	1007	21	729	0	729
			CIRJEU	ANCA											
			SC SELCAR INTERNATIONAL SRL												
			MOCANU	MONICA											
			ESIN	IONELA ROXANA											
			BUCIUMEANU	GABRIEL											
			BUCIUMEANU	MARIUS											
21	ILFOV	BRAGADIRU	BUICAN	GABRIEL	13	60/11/12	107381	107381	ARABIL	EXTRAVILAN	6449	143	835	0	835
			PRISECARU	CIPRIAN											
			RISNOVEANU	ILIE VIRGIL											
			TUDORACHE	IONUT CALIN											
			BUICOIU	GABRIELA											
22	ILFOV	BRAGADIRU	ANGHEL	ILIE	13/11	60/11/13-14	135186	135186	ARABIL	INTRAVILAN	10000	242	8396	0	8396
			ANGHEL	ANGELA											
23	ILFOV	BRAGADIRU	ANGHEL	ILIE	13/11	60/11/15-17-18-66	135178	135178	ARABIL	INTRAVILAN	27300	719	41577	0	41577
			ANGHEL	ANGELA											
24	ILFOV	BRAGADIRU	SIMON	FLORIN	13/11	60/11/18	108192	108192	ARABIL	EXTRAVILAN	2621	65	2255	0	2255
25	ILFOV	BRAGADIRU	ANGHEL	ILIE	13/11	60/11/19	102752	102752	ARABIL	INTRAVILAN	15905	365	21106	0	21106
			ANGHEL	ANGELA											
26	ILFOV	BRAGADIRU	MICULAE	MARIANA	13/11	60/11/20	117009	117009	ARABIL	EXTRAVILAN	5000	126	736	0	736

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
27	ILFOV	BRAGADIRU	DANIILA LIDER	FLORINA FLORIAN	13/11	60/11/21	131927	131927	ARABIL	INTRAVILAN	10022	405	23419	0	23419
			PANCIU	ANA MARIA											
28	ILFOV	BRAGADIRU	DUMITRASCUTA SERBANICA	ELENA LAURA ALEXANDRU	13/11	60/11/22/2	106079	106079	ARABIL	EXTRAVILAN	2000	98	572	0	572
29	ILFOV	BRAGADIRU	OPRINCARU	DANIEL IONUT	13/11	60/11/22/1	142793	142793	ARABIL	EXTRAVILAN	2970	168	981	0	981
30	ILFOV	BRAGADIRU	OPINCARU	DANIEL IONUT	13/11	60/11/23	2322	142792	ARABIL	EXTRAVILAN	931	68	397	0	397
31	ILFOV	BRAGADIRU	CIMPOERU	GEORGETA	13/11	60/11	111996	111996	ARABIL	EXTRAVILAN	3700	280	2724	0	2724
32	ILFOV	BRAGADIRU	GRIGORAS RADU	AURELIA DANIELA CRISTINA	13/9	60/9/1, 60/9/2	109273	109273	ARABIL	EXTRAVILAN	30000	1070	10411	0	10411
TOTAL:											5058	136877	0	136877	

Listă cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Modernizare sistem rutier strada Brumăreți", Oraș Bragadiru, Județ Ilfov"

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU-STR.BRUMAREL(FOST DE 60/106)				114806	114806	DRUM	INTARVILAN	6000	5089	137434
TOTAL:											5089	137434	

17.06.2026



SC TONTOR CAS SRL
POP
JANITA MARINA
SEF SERVICIU,
TATU MARINCA