



HOTĂRÂRE

pentru modificarea HCL nr. 88/30.04.2025 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul ”Modernizare infrastructură rutieră pentru strada Primăverii, oraș Bragadiru, județul Ilfov”

Consiliul Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 51764/27.08.2025 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 51765/27.08.2025 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- c) Raportul de specialitate nr. 51869/27.08.2025 al Direcției economice - Serviciul buget, finanțe, contabilitate;
- d) 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.
- e) 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), art. 59 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 modificarea anexei nr. 3 – coridorul de expropriere și amplasamentul lucrării ”Modernizare infrastructură rutieră pentru strada Primăverii, oraș Bragadiru, județul Ilfov” la HCL nr. 88/30.04.2025, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



Art. 2. – Se aprobă modificarea anexei nr. 4 - raportul de evaluare a imobilului afectat de coridorul de expropriere” la HCL nr. 88/30.04.2025, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. – Se aprobă modificarea anexei nr. 5 - Lista cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere și suma individuală aferentă despăgubirii estimate de către orașul Bragadiru, județul Ilfov” la HCL nr. 88/30.04.2025, conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. – Se aprobă modificarea art. 4 al HCL nr. 88/30.04.2025, după cum urmează:

”Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2025 al orașului Bragadiru, a sumei de 33.634 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale, din capitolul bugetar 84.03.03.”

Art. 5. – Celelalte prevederi ale HCL nr. 88/30.04.2025 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul ”Modernizare infrastructură rutieră pentru strada Primăverii, oraș Bragadiru, județul Ilfov”, rămân neschimbate.

Art. 6. - Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin direcțiile și serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7. - Prezenta hotărâre se va comunica prin grija secretarului general al orașului Bragadiru, județul Ilfov, primarului orașului Bragadiru, Instituției Prefectului – județul Ilfov și direcțiilor și serviciilor de specialitate din cadrul instituției, precum și publicarea acesteia pe pagina de internet.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Andrei MOZARA

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 147 / 29.08 2025

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 17 voturi ”pentru”, — ”împotriva” și — ”abțineri” din 17 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție

ANEXA 1 la HCL nr. 144/2025
RAPORT TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000

**CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
 PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICA
 "MODERNIZARE INFRASTRUCTURA RUTIERA PENTRU
 STR. PRIMAVERII"
 ORAS BRAGADIRU, JUDET ILFOV**

Documentatia pentru receptia tehnica cuprinde amplasamentul
 variantei finale a studiului de fezabilitate
 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici
 si determinarea limitelor coridorului de expropriere aprobata
 prin HCL nr. 88/30.04.2025-UAT BRAGADIRU
 prin HCL nr.-UAT BRAGADIRU
 Certific amplasamentului:

**INVENTAR DE COORDONATE
 CORIDOR EXPROPRIERE
 Parcela (IDR)**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur N(X) [m]	E(Y) [m]	Lungimi lataturi D(i, i+1)
1	323085.058	579327.312	6.698
2	323091.486	579325.429	5.702
3	323093.080	579330.904	6.021
4	323094.764	579336.685	9.886
5	323085.110	579338.816	2.873
50	323082.370	579339.680	4.357
51	323078.109	579340.589	3.678
6	323075.129	579342.744	23.045
7	323052.689	579347.991	27.884
8	323025.604	579354.617	4.958
9	323020.724	579355.493	6.345
10	323014.479	579356.614	8.498
11	323006.223	579358.627	13.271
12	322993.575	579361.952	0.615
13	322993.506	579362.553	43.535
14	322951.389	579373.573	21.621
15	322930.537	579379.288	42.117
16	322889.995	579390.697	43.715
17	322848.237	579403.632	3.327
18	322845.057	579404.611	48.564
19	322798.625	579418.843	1.635
20	322797.520	579420.048	2.538
52	322795.134	579420.914	2.321
53	322792.979	579421.775	2.868
21	322790.306	579422.815	1.754
22	322788.637	579422.275	23.698
23	322766.978	579431.892	13.568
24	322754.444	579437.086	1.613
25	322754.303	579438.693	1.737
26	322753.269	579437.297	1.753
27	322754.901	579436.657	4.061
28	322753.417	579432.877	2.480
29	322752.528	579430.562	26.190
30	322777.030	579421.313	11.462
31	322786.993	579415.646	36.387
32	322821.614	579404.449	1.658
33	322821.167	579402.852	14.477
34	322835.103	579398.933	13.911
35	322848.344	579394.669	6.440
36	322854.613	579393.196	6.139
37	322860.478	579391.384	0.120
38	322860.448	579391.268	25.890
39	322885.373	579384.265	27.838
40	322912.092	579376.450	36.152
41	322946.614	579365.718	23.896
42	322969.667	579359.427	5.545
43	322975.097	579358.302	17.973
44	322992.366	579353.321	31.965
45	323023.435	579345.807	23.125
46	323045.862	579340.167	25.135
47	323070.214	579333.942	14.148
48	323083.798	579329.987	2.957

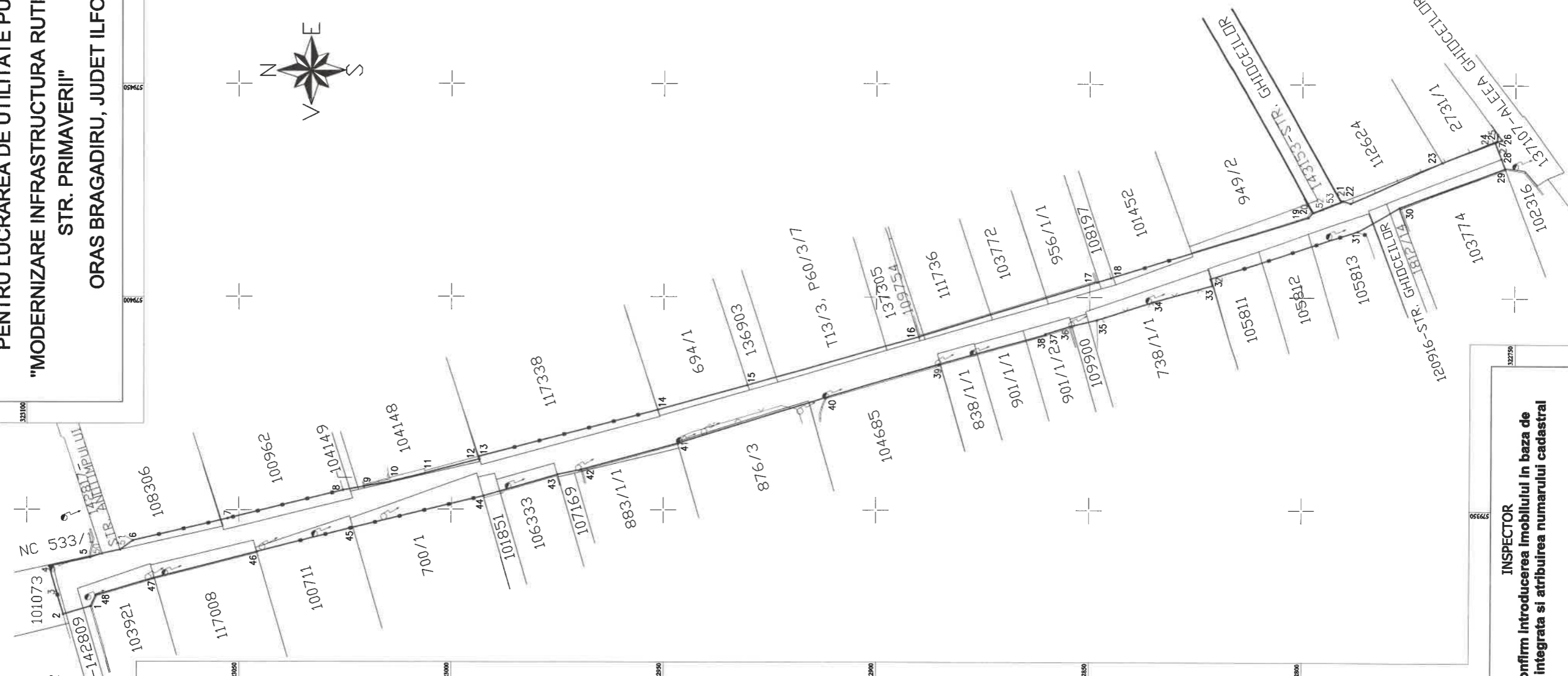
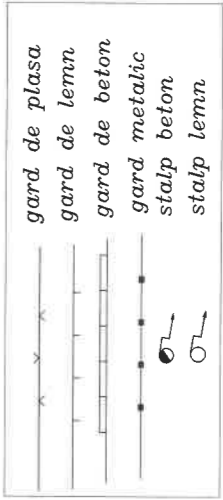
S (IDR)=2916.79mp P=738.143m

**AMPLASAMENTUL STUDIAT SE
 SUPRAPUNE CU NUMERELE CADASTRALE :**

101073, 103921, 117008, 100711, 700/1, 101851, 106333
 876/3, 838/1/1, 901/1/2, 109900, 738/1/1
 105811, 105812, 105813, 120916, 1812/14, 2731/1, 101452
 108197, 956/1/1, 103772, 111736, 109754, 137305
 136903, 694/1, 117338, 104148, 104149, 100962, 108306

**SI CORESPUNDE CU VARIANTA FINALA
 A STUDIULUI DE FEZABILITATE
 APROBAT PRIN HCL NR. 88/30.04.2025
 APROBAT PRIN HCL NR.**

LEGENDA



Executant,
SC TEAM POPCAD SRL
 Seria RO-BJ Nr. 2152
ING. POP ROMANITA ADRIANA
 Seria RO-FF Nr. 0060
 TEL:0723.213.715

Semnatura
**Romanita-
 Adriana Pop**
 Digitally signed by
 Romanita-Adriana
 Pop
 Date: 2025.08.20
 08:50:57 +03'00'

Data: 08.2025

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

Semnatura
 Data:

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1281-2025

**Calcul despăgubiri pentru terenuri propuse pentru
expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică
"Modernizare infrastructura rutieră pentru
strada Primăverii, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov"**

Client și utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU

AUGUST 2025

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluării	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative și speciale	5
2.2 Obiectul evaluării	6
2.3 Clientul evaluării	6
2.4 Scopul evaluării; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspecției; data evaluării; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amplasarea investigațiilor	7
2.7 Documentarea evaluării; surse de informații; legislație aplicabilă	7
2.8 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9 Declarație 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 Abordări în evaluare	9
6.2 Estimare despăgubiri pentru terenurile expropriate	10
CAP. 7 REZULTATUL EVALUĂRII	11
CAP. 8 ANEXE (22 pag.)	11

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 26.08.2025

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 34 pagini (raport+anexe), privind calculul despagubirilor pentru terenurile propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Modernizare infrastructura rutieră pentru strada Primăverii, 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, instrairii sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Actualizarea și documentarea informării cu date a fost realizată în luna martie 2025 și în luna august 2025 iar inspectia terenului a fost efectuată personal de către evaluator în data de 31 martie 2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 22.08.2025 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,0545 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. Vla
Evaluat
Special

026
I



1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, care înglobeaza cele mai noi Standarde Internationale de Evaluare (IVS), ghidurile și standardele de evaluare elaborate de ANEVAR, corelate cu IVS și revizuite, și un standard european (EVS), adoptate ca reglementari profesionale locale, pentru cea mai buna practica in activitatea de evaluare;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 31.03.2025;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. VI
Evalu
Spe



VIȘNIȚOIU
Reg. 15026
EPI

22.08.2025

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;
- 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 afla 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 obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale 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;
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piața de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbării condițiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță 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 isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunurilor imobiliare de natura terenurilor evaluate, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobilizarile 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 suprafetele terenurilor au fost preluate de la reprezentantii clientului.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de refacerea calculului de stabilire a despăgubirilor pentru terenurile care fac parte din coridorul de expropriere, conform noului suport topografic intocmit in luna august 2025 de ing. autorizat Pop Romanita Adriana, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publica "Modernizare infrastructura rutiera pentru strada Primaverii, Oraş Bragadiru, Judeţul Ilfov".

2.3. CLIENTUL EVALUARII

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

2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

In prezentul raport de evaluare s-a estimat, in conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, valoarea de despăgubirilor pentru imobile-teren amplasate în coridorul de expropriere, pe care urmeaza sa se realizeze lucrarea "Modernizare infrastructura rutiera pentru strada Primaverii, Oraş Bragadiru, Judeţul Ilfov". S-au avut in vedere si Standardele de evaluare a bunurilor 2025, aprobate prin Hotărârea nr. 2 / 2025 a Conferintei Nationale ANEVAR publicată in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 333 / 15.04.2025, intrate in vigoare incepand 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 31.03.2025.

Data de referinta a evaluarii este 22.08.2025.

Cursul de schimb utilizat in prezentul raport de evaluare este de 5,0545 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Nationala a României pentru 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 (22.08.2025), respectiv 1 euro = 5,0545 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:

- Copiile cartilor funciare pentru imobilele-teren din coridorul de expropriere strada Primaverii;

- Suport topografic intocmit in luna august 2025 de inginer autorizat Pop Romanița Adriana, autorizatie seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare infrastructura rutiera pentru strada Primăverii, Oraș Bragadiru, Județul 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 exproprierii 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, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicat în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului. Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

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

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

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

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

CAP.3 : PREZENTARE TERENURI EVALUATE

3.1. AMPLASARE TERENURI EXPROPRIATE

Hotărârea nr.167/16.12.2024 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la pagina 13 poziția 175 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 "C".

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

Ținând cont de cele de mai sus, imobilitățile 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

Imobilitățile 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, în general construite.

Conform Anexei nr.2 la HCL 167/16.12.2024, pagina 13 poziția 175, pe strada Primaverii 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 2025 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 infrastructura rutiera pentru strada Primăverii, 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.

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.77^1 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 2025 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 infrastructura rutiera pentru strada Primăverii, Oraș Bragadiru, Județul Ilfov", la data de referinta 22.08.2025, este sistematizat in Anexa nr.1 la prezentul raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

22.08.2025

Evaluat
Legiu
Spe
2026
OCI

CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1250-2025:

Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridor strada Primaverii	7 pag.
Suport topografic - coridor expropriere strada Primaverii	1 pag.
Legea 255/2010 - extrase	1 pag.
Norme metodologice de aplicare a Legii 255/2010 - extrase	1 pag.
HCL 167/16.12.2024 - extrase	5 pag.
Studiu de piață 2025, Județ Ilfov – extrase	6 pag.
Fotografii din coridorul de expropriere	1 pag.

ANEXE

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Modernizare infrastructura rutiera pentru strada Primaverii, oras Bragadiru, judetul Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Tarla	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard totală	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	RADU	CRISTIAN MARIAN	13/3	60/3/1,	108306	108306	CURTI	INTRAVILAN	701	34	1725	0	1725
			RADU	DOINITA MARINELA		60/3/1/1			CONSTRUCTII						
2	ILFOV	BRAGADIRU	MIHAI	EUGEN DANUT	13/3	60/3/3	100962	100962	CURTI	INTRAVILAN	500	75	3594	0	3594
			MIHAI	ELENA					CONSTRUCTII						
3	ILFOV	BRAGADIRU	GHEORGHE	GABRIEL LAURENTIU	13/3	60/3/3	104149	104149	ARABIL	INTRAVILAN	28	1	41	0	41
			GHEORGHE	MIHAELA ADRIANA					ARABIL						
4	ILFOV	BRAGADIRU	GHEORGHE	GABRIEL LAURENTIU	13/3	60/3/3	104148	104148	CURTI	INTRAVILAN	424	10	479	0	479
			GHEORGHE	MIHAELA ADRIANA					CONSTRUCTII						
5	ILFOV	BRAGADIRU	MARIN	GABRIEL	13/3	60/3/4, 60/3/5,	117338	117338	ARABIL	INTRAVILAN	4195	80	326	0	326
			MARIN	FLORINA		LOT 4, LOT 5,									
						LOT 12/2									
6	ILFOV	BRAGADIRU	MARIN	GABRIEL	13/3	60/3/6	694/1	111416	ARABIL	EXTRAVILAN	551	30	140	0	140
			MARIN	FLORINA											
7	ILFOV	BRAGADIRU	PETRESCU	CONSTANTIN	13/3	60/3/7			ARABIL	EXTRAVILAN	5000	30	140	0	140
			PETRESCU	DUMITRU											
			STIRBU	CAROLINA											
8	ILFOV	BRAGADIRU	GRECU	VALENTIN PUIU	13/3	60/3/8	109754	109754	DRUM	INTRAVILAN	75	8	67	0	67
			GRECU	RAPHAEL GABRIEL											
			GRECU	ANTONIO CATALIN											
9	ILFOV	BRAGADIRU	MARIN	ALINA	13/3	60/3/8	111736	111736	ALTELE	INTRAVILAN	412	18	604	0	604
			BURDUCEA	STERE DANIEL											
			BURDUCEA	DANA											
			GRECU	VALENTIN PUIU											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			GRECU	RAPHAEL GABRIEL											
			GRECU	ANTONIO CATALIN											
10	ILFOV	BRAGADIRU	GRECU	VALENTIN PUIU	13/3	60/3/8	103772	103772	CURTI	INTRAVILAN	337	18	862	0	862
			GRECU	IVANCUȚA					CONSTRUCTII						
			GRECU	RAPHAEL GABRIEL											
			GRECU	ANTONIO CATALIN											
11	ILFOV	BRAGADIRU	NISTOR	OANA	13/3	60/3/9	956/1/1	108195	CURTI	INTRAVILAN	453	20	958	0	958
			NISTOR	RADU					CONSTRUCTII						
12	ILFOV	BRAGADIRU	NISTOR	OANA	13/3	60/3/9	108197	108197	ARABIL	INTRAVILAN	122	6	24	0	24
			NISTOR	RADU											
				SC ALFERA TRADE SRL											
				CATOIU											
				CATOIU											
13	ILFOV	BRAGADIRU	IONESCU	ADRIAN BOGDAN	13/3	60/3/10	101452	101452	CURTI	INTRAVILAN	500	23	1102	0	1102
			IONESCU	FLAVIANA ANDREEA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						
14	ILFOV	BRAGADIRU	ZAINEA	ADRIANA GRAZIELA	13/3	60/3/11/1,	2731/1	110176	CURTI	INTRAVILAN	600	3	144	0	144
			ZAINEA	CLAUDIU MARIAN		60/3/11/2			CONSTRUCTII						
15	ILFOV	BRAGADIRU	HARTH	DANIEL	13/4	60/4/12/1,	1812/14	107327	ALTELE	INTRAVILAN	856	66	2214	0	2214
			HARTH	VERONICA		60/4/12/2									
			MOCANU	SORIN ALEXANDRU											
			MOCANU	IULIA											
			NEACSA	MARIN TITEL											
			DOBRE	VASILE STEFAN											
			DRAGNEA	HORATIU CATALIN											
			DRAGNEA	MIHAELA											
			ANDRONIC	MIRELA											
			ANDRONE	MIHAI											
			DAIANU	ELENA											
			CODOREAN	ION BOGDAN											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			COMAN	MIRCEA CATALIN											
			COMAN	ANCA IULIA											
			SALBATECU	AUREL											
			SALBATECU	DANIELA ELENA											
			COSTACHE	ADRIAN GHEORGHE											
			COSTACHE	VIOLETA											
			DOBRE	VASILE STEFAN											
			DOBRE	EUGENIA											
			CLAPA	ION											
			RISTEA	CRISTIAN RAZVAN											
			RISTEA	IULIANA											
			CODOREAN	HOREA											
			POPA	SIMONA ELENA											
			SOREATA	HENOREL FLORIN											
			SOAREATA	ANGELICA											
			STANICEL	MIRELA											
			POPA	MARIA											
			MIREA	MARIUS											
			MIREA	ARTIMIZA											
16	ILFOV	BRAGADIRU	COPOIERU	TEODOR CRISTIAN	13/4	60/4/12	105813	105813	CURTI	INTRAVILAN	1083	46	2203	0	2203
			COPOIERU	RODICA FLORENTINA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						
17	ILFOV	BRAGADIRU	BARSU	IONUT STEFAN	13/4	60/4/12	105812	105812	CURTI	INTRAVILAN	329	37	1773	0	1773
			BARSU	NICOLETA MIRELA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						
18	ILFOV	BRAGADIRU	DONCEA	DRAGOS CONSTANTIN	13/4	60/4/12	105811	105811	CURTI	INTRAVILAN	1083	33	1581	0	1581
			DONCEA	ROXANA STEFANIA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
19	ILFOV	BRAGADIRU	POENARU POENARU	CALIN TIBERIU ELENA	13/4	60/4/11	738/1/1	112273	ARABIL	INTRAVILAN	2070	98	399	0	399
20	ILFOV	BRAGADIRU	STROESCU STROESCU NITU NITU IONESCU IONESCU POENARU POENARU CAZACU NITA NITA PESTRITU CLINCEANU ROBU ROBU DOBRE DOBRE POENARU POENARU CICU CICU DUMITRESCU DUMITRESCU PORFIREANU PORFIREANU BUTOI BUTOI	SIMION FLORENTINA GHEORGHE MARIA STEFAN ELENA ECATERINA CALIN TIBERIU ELENA VASILE CAMELIA ELENA MARIUS FLORIAN VALERIU NICOLAE STEFAN GIUSEPPE DRAGOS VALERICA ANIELA CRISTINA MARIAN IOANA CALIN TIBERIU ELENA LIVIA IOANA DUMITRU TITI DARIUS SANDEL NICOLETA MAGDALENA GABRIEL TEODOR MARIA CRISTIANA LARISA FLORENTINA BOGDAN GEORGE	13/4	60/40/11	109900	109900	ARABIL	INTRAVILAN	1170	8	33	0	33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			POPESCU	MIHAELA											
			POPESCU	GABRIELA DANIELA											
			DEACONESCU	MIHAIL											
			IONESCU	ELENA ECATERINA											
			SERBAN	MIHAELA ANCA											
			STEFAN	GEORGE ADRIAN											
			STEFAN	ALINA IOANA											
			TODERICI	IRINA											
			TODERICI	VICTOR											
21	ILFOV	BRAGADIRU	PETRE	CARMEN	13/4	60/4/9, 60/4/10	901/1/2	106082	ALTELE	INTRAVILAN	254	26	872	0	872
22	ILFOV	BRAGADIRU	STAN	COSTIN ADRIAN	13/4	60/4/9, 60/4/10	901/1/1	108901	CURTI	INTRAVILAN	254	27	1294	0	1294
23	ILFOV	BRAGADIRU	NITA	CAMELIA ELENA	13/4	60/4/8	838/1/1	107575	ALTELE	INTRAVILAN	388	23	771	0	771
			NITA	MARIUS FLORIAN											
24	ILFOV	BRAGADIRU	BANU	BOGDAN	13/4	60/4/7	876/3	113605	ARABIL	INTRAVILAN	1000	13	529	0	529
25	ILFOV	BRAGADIRU	TULHINA	MIHAI	13/4	60/4, 60/5	106333	106333	ARABIL	INTRAVILAN	984	39	1588	0	1588
26	ILFOV	BRAGADIRU	CAZANGIU	ION	13/4	60/4/4	101851	101851	ARABIL	INTRAVILAN	1127	18	733	0	733
			CAZANGIU	EMILIA FILOFTIA											
			TRASNEA	EMILIAN											
			TRASNEA	MIHAELA											
			GAVANECI	ANCA FILOFTEIA											
			GAVANECI	GEORGE BOGDAN											
			TRASNEA	EMILIAN											
			TRASNEA	MIHAELA											
			PINCU	CRISTIAN											
			PINCU	MARIANA											
			SC CREM DESIGN SRL												
			MOTOACA	ION											
			MOTOACA	DANIELA											
			VAKILI	AMIR ANDREI											
			INCROSNATU	ELVIRU MIRCEA											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU- ALEEA PRIMAVERII				137305	137305	DRUM	INTRAVILAN	1207	8
3	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU -STR GHIOCEIILOR				120916	120916	DRUM	INTRAVILAN	1369	13
4	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU - STR.PRIMAVERII (FOST DE 60/103)						DRUM	INTRAVILAN		1789
											TOTAL	1819



2.08.2025

Anexă la raportul de evaluare EVK 1281-2025

**SUPORT TOPOGRAFIC
SCARA 1:1000**

**CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICA
"MODERNIZARE INFRASTRUCTURA RUTIERA PENTRU
STR. PRIMAVERII"
ORAS BRAGADIRU, JUDET ILFOV**

Documentatia pentru receptia tehnica cuprinde amplasamentul
variantei finale a studiului de fezabilitate
privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici
si determinarea limitelor coridorului de expropriere aprobata
prin HCL nr. 88/30.04.2025-UAT BRAGADIRU
prin HCL nr.-UAT BRAGADIRU
Certific amplasamentul:

**INVENTAR DE COORDONATE
CORIDOR EXPROPRIERE**

Parcela (LDR)

Nr. Pct.	Coordonate N (X) [m]	Coordonate E (Y) [m]	Lungimi latari D(i, i+1)
1	323085.058	579327.312	6.698
2	323091.486	579325.429	5.702
3	323093.080	579330.904	6.021
4	323094.764	579336.685	9.886
5	323085.110	579338.816	2.873
50	323082.370	579339.680	4.357
51	323078.109	579340.589	3.678
6	323075.129	579342.744	23.045
7	323052.689	579347.991	27.884
8	323025.604	579354.617	4.958
9	323020.724	579355.493	6.345
10	323014.479	579356.614	8.498
11	323006.223	579358.627	13.271
12	322993.375	579361.952	0.615
13	322993.506	579362.553	43.535
14	322951.399	579373.573	21.621
15	322930.537	579379.288	42.117
16	322889.995	579390.657	43.715
17	322848.237	579403.632	3.327
18	322845.057	579404.611	48.564
19	322798.625	579418.843	1.635
20	322797.520	579420.048	2.538
52	322795.194	579420.914	2.321
53	322792.979	579421.775	2.868
21	322790.306	579422.815	1.754
22	322788.637	579422.275	23.698
23	322766.978	579431.892	13.568
24	322754.444	579437.066	1.613
25	322754.303	579438.693	1.737
26	322753.269	579437.297	1.753
27	322754.901	579436.657	4.061
28	322753.417	579432.877	2.480
29	322752.528	579430.562	26.190
30	322777.030	579421.313	11.462
31	322786.993	579415.646	36.387
32	322821.614	579404.449	1.658
33	322821.167	579402.852	14.477
34	322835.103	579398.933	13.911
35	322848.344	579394.669	6.440
36	322834.613	579393.196	6.139
37	322860.478	579391.384	0.120
38	322860.448	579391.268	25.890
39	322885.373	579384.265	27.838
40	322912.092	579376.450	36.152
41	322946.614	579365.718	23.896
42	322969.657	579359.427	8.845
43	322975.097	579358.302	17.973
44	322992.366	579353.321	31.965
45	323023.435	579345.807	23.125
46	323045.862	579340.167	25.135
47	323070.214	579333.942	14.148
48	323083.798	579329.987	2.957

S (LDR)=2916.79mp P=738.143m

**AMPLASAMENTUL STUDIAT SE
SUPRAPUNE CU NUMEREELE CADASTRALE :**

101073, 103921, 117008, 100711, 700/1, 101851, 108333
876/3, 838/1/1, 901/1/1, 901/1/2, 109900, 738/1/1
105811, 105812, 105813, 120916, 1812/14, 2731/1, 101462
108197, 956/1/1, 103772, 111736, 109754, 137305
136903, 694/1, 117338, 104148, 104149, 100962, 108306

SI CORESPUNDE CU VARIANTA FINALA
A STUDIULUI DE FEZABILITATE
APROBAT PRIN HCL NR. 88/30.04.2025
APROBAT PRIN HCL NR.

LEGENDA

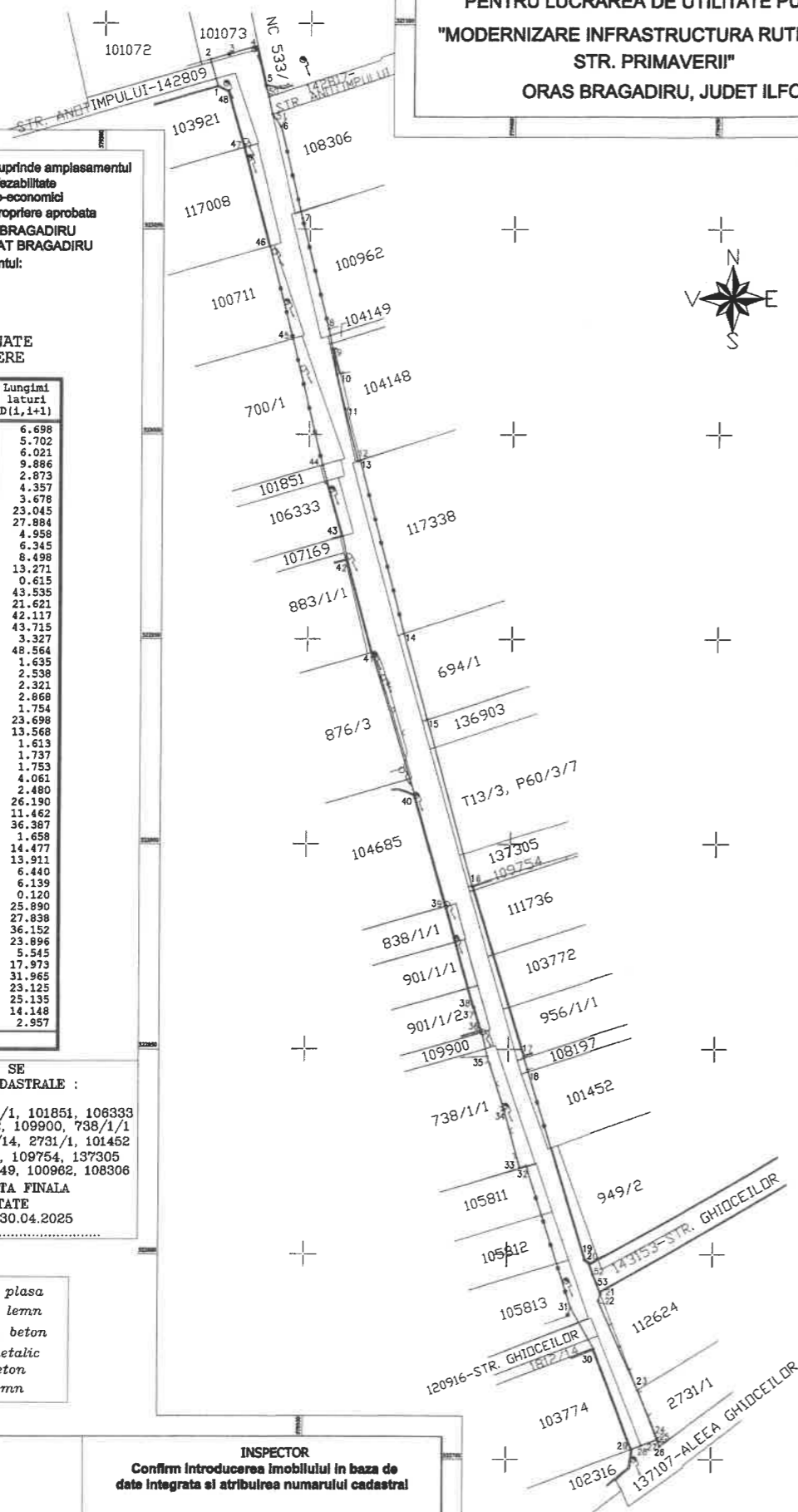
	gard de plasa
	gard de lemn
	gard de beton
	gard metalic
	stalp beton
	stalp lemn

Executant,
SC TEAM POPCAD SRL
Seriile RO-93 Nr.2152
ING. POP ROMANITA ADRIANA
Seriile RO-3F-F Nr.0060
TEL:0723.213.715

Semnatura
Romanita-Adriana Pop
Date: 2025.08.20

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
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzi aplicabile în anul fiscal 2025 în orașul Bragadiru județul Ilfov

Consiliul Local al orașului Bragadiru județul Ilfov,

Având în vedere:

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

În conformitate cu prevederile:

- a) art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) și art. 139 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) articolul 4 și articolul 9 paragraful 3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
- d) art. 129 alin. (4) lit. c) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 5 alin. (1) lit. a) și alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27, art. 30 și art. 76¹ alin. (2) și (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), precum și pe cele ale titlului IX din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- g) Legii nr. 1/2017 privind eliminarea unor taxe și tarife, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- h) Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- i) art. 219, art. 344 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;
- j) Ordonanței Guvernului nr. 28/2008 privind registrul agricol, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 98/2009, cu modificările și completările ulterioare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (3) lit.(c) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:**

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



ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



direcțiilor și serviciilor de specialitate din cadrul instituției și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul Primăriei, precum și pe pagina de internet www.primariabragadiru.ro/.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae NEVOE

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 167 / 16.12.2024 2024

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

ANEXA NR. _____ la H.C.L. nr. _____

LISTĂ

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

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte					Tip drum/ nr. puncte					Retele edilitare C3					Util. specifice C4				TOTAL punctaj	ZONA			
		A/30	B/20	C/10	D/5	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	D/5	APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURRENT	SP. VERDE	TRANSP.	UNT. INVAT.						
170	POSADA	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	60	
171	POVERNEI	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	90	
172	ALEEA POVERNEI	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	85	
173	INTRAREA POVERNEI	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	90	
174	PRECIZIEI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D
175	PRIMĂVERII	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	X	60	
176	ALEEA PRIMĂVERII	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D
177	PUȘCAȘULUI	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	55	
178a	PRELUNGIREA GHENCEA	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	60	
178b	PRELUNGIREA GHENCEA NR. 45	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	80	
179	PRELUNGIREA IZVOR	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	D
180	PRELUNGIREA 13 DECEMBRIE	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D
181	INTRAREA 13 DECEMBRIE	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	D
TOTAL																									



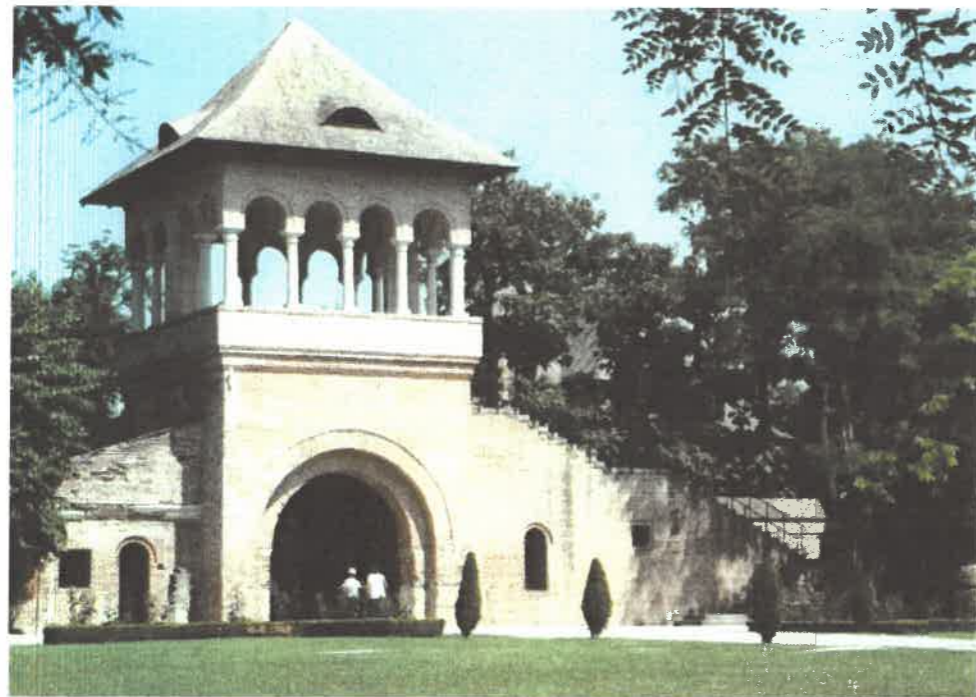
Camera Notarilor Publici Bucuresti

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



STUDIU DE PIATA
pentru anul 2025
privind valorile minime imobiliare

Judetul ILFOV



LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE



- 2025 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

Zonarea localităților:

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

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

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

În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate.

Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, NU se 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
1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{TOC})
2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
3	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
4	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
5	Pășuni, fânețe	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
6	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabel pag.457

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



ANEXA 1.3 - Orasul: BRAGADIRU

ZONA: C

**LOCUINTE INDIVIDUALE
- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -**

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

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE și stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE și stare de intretinere:			Cladiri fara finisaje
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat					
2011÷prezent	A n e x a: 478 58	458 56	416 51	395 48	312 38
1990÷2010	A n e x a: 434 53	415 50	378 46	359 44	283 34
1978÷1989	A n e x a: 394 48	377 46	343 42	326 40	257 31
1967÷1977	A n e x a: 362 44	346 42	315 38	299 36	236 29
inainte de anul 1967	A n e x a: 297 36	284 34	258 31	245 30	194 24
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat					
2011÷prezent	A n e x a: 454 55	435 53	395 48	375 46	296 36
1990÷2010	A n e x a: 413 50	395 48	359 44	341 41	269 33
1978÷1989	A n e x a: 374 45	358 43	326 40	309 38	244 30
1967÷1977	A n e x a: 344 42	329 40	299 36	284 34	224 27
inainte de anul 1967	A n e x a: 282 34	270 33	245 30	233 28	184 22
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN					
2011÷prezent	A n e x a: 409 50	391 48	356 43	338 41	267 32
1990÷2010	A n e x a: 371 45	355 43	323 39	307 37	242 29
1978÷1989	A n e x a: 337 41	322 39	293 36	278 34	220 27
1967÷1977	A n e x a: 309 38	296 36	269 33	255 31	202 24
inainte de anul 1967	A n e x a: 254 31	243 29	221 27	210 25	165 20
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL					
2011÷prezent	A n e x a: 371 45	355 43	323 39	307 37	242 29
1990÷2010	A n e x a: 337 41	322 39	293 36	278 34	220 27
1978÷1989	A n e x a: 306 37	293 36	266 32	253 31	199 24
1967÷1977	A n e x a: 281 34	268 33	244 30	232 28	183 22
inainte de anul 1967	A n e x a: 230 28	220 27	200 24	190 23	150 18
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT					
2011÷prezent	A n e x a: 191 23	183 22	166 20	158 19	125 15
1990÷2010	A n e x a: 174 21	166 20	151 18	143 17	113 14
1978÷1989	A n e x a: 158 19	151 18	137 17	130 16	103 12
1967÷1977	A n e x a: 145 18	138 17	126 15	120 15	94 11
inainte de anul 1967	A n e x a: 119 14	114 14	103 13	98 12	77 9

 TERENURI
 INTRAVILANE:
 (EURO/mp)

 ZONA PERIFERICA
 22,6

 TEREN LIBER:
 15,8

 TEREN OCUPAT:
 15,8

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 -

TERENURI EXTRAVILANE



- 2025 -

ANEXA 1

TERENURI
SITUATE IN EXTRAVILANSTUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2025
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	25.800	18.100		
BUFTEA	22.700	15.900		
CHITILA	28.100	19.700		
MAGURELE	42.900	30.000		
OTOPENI	26.500	18.600		
PANTELIMON	42.900	30.000		
POPEȘTI LEORDENI	16.700	11.700		
VOLUNTARI	55.100	38.600		
COMUNE				
1 DECEMBRIE	23.900	16.700		
AFUMATI	15.400	10.800		
BALOTESTI	30.100	21.100		
BERCENI	23.900	16.700		
BRANESTI	20.300	14.200		
CERNICA	23.900	16.700		
CHIAJNA	27.700	19.400		
CIOLPANI	24.600	17.200		
CIOROGARLA	30.400	21.300		
CLINCENI	15.400	10.800		
COPACENI	15.400	10.800		
CORBEANCA	24.600	17.200		
CORBEANCA - Paradisul Verde	24.600	17.200		
CORNETU	22.500	15.800		
DARASTI	15.400	10.800		
DASCALU	22.500	15.800		
DOBROESTI	9.800	6.900		
DOMNEȘTI	27.700	19.400		
DRAGOMIREȘTI - VALE	23.700	16.600		
COMUNE				
GANEASA			14.700	10.300
GLINA			21.600	15.100
GRADISTEA			14.700	10.300
GRUIU			24.600	17.200
JILAVA			26.300	18.400
MOARA VLASIEI			20.200	14.100
MOGOSOAIA			30.100	21.100
NUCI			13.500	9.500
PERIS			16.100	11.300
PETRACHIOAIA			11.200	7.800
SNAGOV			52.200	36.500
STEFANESTII DE JOS			25.400	17.800
STEFANESTII DE SUS			25.400	17.800
TANCABEȘTI			31.400	22.000
TUNARI			25.400	17.800
VIDRA			23.000	16.100
SATE				
Alunisu			13.100	9.200
Balaceanca			13.100	9.200
Balta Neagra			13.100	9.200
Balteni			3.400	2.400
Buciumeni			13.100	9.200
Buda			13.100	9.200
Burias			3.100	2.200
Caciulati			8.200	5.700
Caldararu			10.000	7.000
Catelu			20.700	14.500
Cioflăceni			19.300	13.500

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



Imagini din coridor expropriere
strada Primăverii,
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 infrastructura rutiera pentru strada Primaverii, oras Bragadiru, judetul Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		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	RADU	CRISTIAN MARIAN	13/3	60/3/1,	108306	108306	CURTI	INTRAVILAN	701	34	1725	0	1725
			RADU	DOINITA MARINELA		60/3/1/1			CONSTRUCTII						
2	ILFOV	BRAGADIRU	MIHAI	EUGEN DANUT	13/3	60/3/3	100962	100962	CURTI	INTRAVILAN	500	75	3594	0	3594
			MIHAI	ELENA					CONSTRUCTII						
3	ILFOV	BRAGADIRU	GHEORGHE	GABRIEL LAURENTIU	13/3	60/3/3	104149	104149	ARABIL	INTRAVILAN	28	1	41	0	41
			GHEORGHE	MIHAELA ADRIANA					ARABIL						
4	ILFOV	BRAGADIRU	GHEORGHE	GABRIEL LAURENTIU	13/3	60/3/3	104148	104148	CURTI	INTRAVILAN	424	10	479	0	479
			GHEORGHE	MIHAELA ADRIANA					CONSTRUCTII						
5	ILFOV	BRAGADIRU	MARIN	GABRIEL	13/3	60/3/4, 60/3/5,	117338	117338	ARABIL	INTRAVILAN	4195	80	326	0	326
			MARIN	FLORINA		LOT 4, LOT 5,									
						LOT 12/2									
6	ILFOV	BRAGADIRU	MARIN	GABRIEL	13/3	60/3/6	694/1	111416	ARABIL	EXTRAVILAN	551	30	140	0	140
			MARIN	FLORINA											
7	ILFOV	BRAGADIRU	PETRESCU	CONSTANTIN	13/3	60/3/7			ARABIL	EXTRAVILAN	5000	30	140	0	140
			PETRESCU	DUMITRU											
			STIRBU	CAROLINA											
8	ILFOV	BRAGADIRU	GRECU	VALENTIN PUIU	13/3	60/3/8	109754	109754	DRUM	INTRAVILAN	75	8	67	0	67
			GRECU	RAPHAEL GABRIEL											
			GRECU	ANTONIO CATALIN											
9	ILFOV	BRAGADIRU	MARIN	ALINA	13/3	60/3/8	111736	111736	ALTELE	INTRAVILAN	412	18	604	0	604
			BURDUCEA	STERE DANIEL											
			BURDUCEA	DANA											
			GRECU	VALENTIN PUIU											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			GRECU	RAPHAEL GABRIEL											
			GRECU	ANTONIO CATALIN											
0	ILFOV	BRAGADIRU	GRECU	VALENTIN PUIU	13/3	60/3/8	103772	103772	CURTI	INTRAVILAN	337	18	862	0	862
			GRECU	IVANCIUTA					CONSTRUCTII						
			GRECU	RAPHAEL GABRIEL											
			GRECU	ANTONIO CATALIN											
1	ILFOV	BRAGADIRU	NISTOR	OANA	13/3	60/3/9	956/1/1	108195	CURTI	INTRAVILAN	453	20	958	0	958
			NISTOR	RADU					CONSTRUCTII						
2	ILFOV	BRAGADIRU	NISTOR	OANA	13/3	60/3/9	108197	108197	ARABIL	INTRAVILAN	122	6	24	0	24
			NISTOR	RADU											
				SC ALFERA TRADE SRL											
			CATOIU	RADU ALIN											
			CATOIU	FELICIA											
3	ILFOV	BRAGADIRU	IONESCU	ADRIAN BOGDAN	13/3	60/3/10	101452	101452	CURTI	INTRAVILAN	500	23	1102	0	1102
			IONESCU	FLAVIANA ANDREEA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						
4	ILFOV	BRAGADIRU	ZAINEA	ADRIANA GRAZIELA	13/3	60/3/11/1,	2731/1	110176	CURTI	INTRAVILAN	600	3	144	0	144
			ZAINEA	CLAUDIU MARIAN		60/3/11/2			CONSTRUCTII						
5	ILFOV	BRAGADIRU	HARTH	DANIEL	13/4	60/4/12/1,	1812/14	107327	ALTELE	INTRAVILAN	856	66	2214	0	2214
			HARTH	VERONICA		60/4/12/2									
			MOCANU	SORIN ALEXANDRU											
			MOCANU	IULIA											
			NEACSA	MARIN TITEL											
			DOBRE	VASILE STEFAN											
			DRAGNEA	HORATIU CATALIN											
			DRAGNEA	MIHAELA											
			ANDRONIC	MIRELA											
			ANDRONE	MIHAI											
			DAIANU	ELENA											
			CODOREAN	ION BOGDAN											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			COMAN	MIRCEA CATALIN											
			COMAN	ANCA IULIA											
			SALBATECU	AUREL											
			SALBATECU	DANIELA ELENA											
			COSTACHE	ADRIAN GHEORGHE											
			COSTACHE	VIOLETA											
			DOBRE	VASILE STEFAN											
			DOBRE	EUGENIA											
			CLAPA	ION											
			RISTEA	CRISTIAN RAZVAN											
			RISTEA	IULIANA											
			CODOREAN	HOREA											
			POPA	SIMONA ELENA											
			SOREATA	HENOREL FLORIN											
			SOAREATA	ANGELICA											
			STANICEL	MIRELA											
			POPA	MARIA											
			MIREA	MARIUS											
			MIREA	ARTIMIZA											
6	ILFOV	BRAGADIRU	COPOIERU	TEODOR CRISTIAN	13/4	60/4/12	105813	105813	CURTI	INTRAVILAN	1083	46	2203	0	2203
			COPOIERU	RODICA FLORENTINA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						
7	ILFOV	BRAGADIRU	BARSU	IONUT STEFAN	13/4	60/4/12	105812	105812	CURTI	INTRAVILAN	329	37	1773	0	1773
			BARSU	NICOLETA MIRELA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						
8	ILFOV	BRAGADIRU	DONCEA	DRAGOS CONSTANTIN	13/4	60/4/12	105811	105811	CURTI	INTRAVILAN	1083	33	1581	0	1581
			DONCEA	ROXANA STEFANIA					CONSTRUCTII						
									ARABIL						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
9	ILFOV	BRAGADIRU	POENARU POENARU	CALIN TIBERIU ELENA	13/4	60/4/11	738/1/1	112273	ARABIL	INTRAVILAN	2070	98	399	0	399
0	ILFOV	BRAGADIRU	STROESCU STROESCU NITU NITU IONESCU IONESCU POENARU POENARU CAZACU NITA NITA PESTRITU CLINCEANU ROBU ROBU DOBRE DOBRE POENARU POENARU CICU CICU DUMITRESCU DUMITRESCU PORFIREANU PORFIREANU BUTOI BUTOI	SIMION FLORENTINA GHEORGHE MARIA STEFAN ELENA ECATERINA CALIN TIBERIU ELENA VASILE CAMELIA ELENA MARIUS FLORIAN VALERIU NICOLAE STEFAN GIUSEPPE DRAGOS VALERICA ANIELA CRISTINA MARIAN IOANA CALIN TIBERIU ELENA LIVIA IOANA DUMITRU TITI DARIUS SANDEL NICOLETA MAGDALENA GABRIEL TEODOR MARIA CRISTIANA LARISA FLORENTINA BOGDAN GEORGE	13/4	60/40/11	109900	109900	ARABIL	INTRAVILAN	1170	8	33	0	33

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			POPESCU	MIHAELA											
			POPESCU	GABRIELA DANIELA											
			DEACONESCU	MIHAIL											
			IONESCU	ELENA ECATERINA											
			SERBAN	MIHAELA ANCA											
			STEFAN	GEORGE ADRIAN											
			STEFAN	ALINA IOANA											
			TODERICI	IRINA											
			TODERICI	VICTOR											
21	ILFOV	BRAGADIRU	PETRE	CARMEN	13/4	60/4/9, 60/4/10	901/1/2	106082	ALTELE	INTRAVILAN	254	26	872	0	872
22	ILFOV	BRAGADIRU	STAN	COSTIN ADRIAN	13/4	60/4/9, 60/4/10	901/1/1	108901	CURTI	INTRAVILAN	254	27	1294	0	1294
									CONSTRUCTII						
23	ILFOV	BRAGADIRU	NITA	CAMELIA ELENA	13/4	60/4/8	838/1/1	107575	ALTELE	INTRAVILAN	388	23	771	0	771
			NITA	MARIUS FLORIAN											
24	ILFOV	BRAGADIRU	BANU	BOGDAN	13/4	60/4/7	876/3	113605	ARABIL	INTRAVILAN	1000	13	529	0	529
25	ILFOV	BRAGADIRU	TULHINA	MIHAI	13/4	60/4, 60/5	106333	106333	ARABIL	INTRAVILAN	984	39	1588	0	1588
26	ILFOV	BRAGADIRU	CAZANGIU	ION	13/4	60/4/4	101851	101851	ARABIL	INTRAVILAN	1127	18	733	0	733
			CAZANGIU	EMILIA FILOFTIA											
			TRASNEA	EMILIAN											
			TRASNEA	MIHAELA											
			GAVANECHI	ANCA FILOFTEIA											
			GAVANECHI	GEORGE BOGDAN											
			TRASNEA	EMILIAN											
			TRASNEA	MIHAELA											
			PINCU	CRISTIAN											
			PINCU	MARIANA											
			SC CREM DESIGN SRL												
			MOTOACA	ION											
			MOTOACA	DANIELA											
			VAKILI	AMIR ANDREI											
			INCROSNATU	ELVIRU MIRCEA											

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU- ALEEA PRIMAVERII				137305	137305	DRUM	INTRAVILAN	1207	8
3	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU -STR GHIOCEIOL				120916	120916	DRUM	INTRAVILAN	1369	13
4	ILFOV	BRAGADIRU	UAT ORAS BRAGADIRU - STR.PRIMAVERII (FOST DE 60/103)						DRUM	INTRAVILAN		1789
											TOTAL	1819

PRESIDENT

.08.2025

SC. TEAM FORAS SRL
POP ROMANUTA ADRIANA

INSPECTOR

GANEA CONSTANTIN-BEGDAN

