PROIECT
DE
HOTĂRÂRE
privind concesionarea prin licitaţie publică a imobilelor-terenuri în suprafaţă de 1.328 m^2 identificat cu NC 137035, respectiv 1.431 m^2 identificat cu NC 140154, aflate în domeniul public al oraşului Bragadiru, situate în tarla 17, parcela 89/I, respectiv parcela 89/II, judeţul Ilfov

Primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
Având în vedere:

a) Referatul de aprobare al domnului Lupulescu Gabriel – primarul oraşului Bragadiru, jud. Ilfov, nr. 74039/10.11.2026;
b) Raportul de specialitate al Serviciului administraţie publică locală, juridic, autoritate tutelară şi utilitate publică privind transportul de persoane în regim de taxi nr. 74041/10.11.2026;
c) Raportul de specialitate al Serviciului registrul agricol, cadastru şi spaţiu locativ nr. 75976/17.11.2026;
d) Solicitarea domnului Ene Alexandru în calitate de administrator al SC Enaqua Grup SRL nr. 56413/27.08.2026;
e) Raporul comisiei de specialitate juridică şi de disciplină a Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
f) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activităţi economico-financiare, amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţia mediului şi turism a Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;

În conformitate cu prevederile:

a) Art. 84 alin. (5), art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. b), lit. c), lit. d), alin. (4) lit. a), lit. d), alin. (6) lit. b) coroborat cu art. 297 alin. (1) lit. b), art. 305-329, art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
b) Art. 553 alin. (1), art. 871 şi art. 872 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
c) Art. 5 alin. (1) lit. a) şi art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publiuce locale, cu modificările şi completările ulterioare;
d) Art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
e) Art. 3, art. 4 şi art. 9 din Carta europeană a autonomiei local, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
f) Legii nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. - Se aprobă concesionarea prin licitaţie publică a terenului intravilan ce se află în domeniul public al oraşului Bragadiru, în suprafaţă de 1.328 m^2, situat în tarla 17, parcela 89/I, identificat cu NC 137035.

Art. 2. - Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan ce se află în domeniul public al orașului Bragadiru, în suprafață de 1.431 m^2, situat în tarla 17, parcela 89/II, identificat cu NC 140154.

Art. 3. - Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a terenurilor menționate la art.1 și art. 2, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. - Se aprobă Documentația de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a terenurilor menționate la art. 1 și art. 2, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. - Durata concesiunii pentru terenurile menționate la art. 1 și art. 2, este de 10 ani de la data semnării contractului.

Art. 6. - Se aprobă rata redevenței minime anuale în cuantum de 16.858 lei/an pentru terenul în suprafață de 1.328 m^2, menționat la art. 1, conform raportului de evaluare EVK-1355-2026, întocmit de Ing. Vlad Eugen Parotă – expert evaluator autorizat, legitimație ANEVAR 15026.

Art. 7. - Se aprobă rata redevenței minime anuale în cuantum de 17.984 lei/an pentru terenul în suprafață de 1.431 m^2, menționat la art. 2, conform raportului de evaluare EVK-1357-2026, întocmit de Ing. Vlad Eugen Parotă – expert evaluator autorizat, legitimație ANEVAR 15026.

Art. 8. – Se aprobă modelul Contractului de concesionare pentru terenurile menționate la art. 1 și art. 2, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. – Se aprobă comisia de selectare a ofertelor, precum și membrii supleanți în următoarea componență:

Comisia de evaluare:

1. Olteanu Ion - administrator public – președinte
2. Moldovan Florentina – consilier – secretar
3. Stroe Iulian – șef serviciu – membru
4. Constandin Elena – director executiv - membru
5. Zamfir Nicoleta – șef serviciu - membru

Membrii supleanți:

1. Matei Gina – consilier – membru
2. Miu Elena – referent de specialiate - membru
3. Trandafir Mariana-Ramona – consilier - membru

Art. 10. - Se aprobă membrii comisiei de soluționare a contestațiilor în următoarea componență:

1. Dică Mona-Liana – consiler juridic
2. Oanță Monica-Georgiana – șef serviciu
3. Ene Nicoleta – șef serviciu

Membrii supleanți:

1. Stancu-Cheran Raluca-Elena – consilier juridic
2. Geolea Ionela-Cristina - consilier
3. Moroianu Aura-Iliana – șef serviciu

Art. 11. - Se împuternicesc primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov și reprezentanții Serviciului administrație publică locală, juridic, autoritate tutelară și utilitate publică privind transportul de persoane în regim de taxi, să semneze contractul de concesiune cu ofertantul câștigător, pentru terenurile menționate la art. 1 și art . 2.

Art. 12. - Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, prin direcțiile și serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 13. - 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.

PRIMAR
Gabriel LUPULESCU

Avizat,
Secretar general UAT,
Veronica IONIȚĂ

Anexa 1

STUDIU DE OPORTUNITATE

**pentru concesionarea unor suprafete de teren intravilan,
imobile ce fac parte din domeniul public al orasului Bragadiru, judetul Ilfov**

1. **Descrierea și identificarea a bunurilor:**

Obiectul concesiunii:

- teren în suprafață de 1328 mp, identificat cu nr. cadastral 137035, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov;
- teren în suprafață de 1431 mp, identificat cu nr. cadastral 140154, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov.

Imobilele sus mentionate, vor fi supuse valorificării prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare.

2. **Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifica realizarea concesionării**

Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu care justifică acordarea concesiunii în vederea realizării investiției pe teren:

a) administrarea eficientă a domeniului public al orașului Bragadiru, județul Ilfov, respectiv a terenului actualmente nefolosit;

b) atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare;

c) concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreţinerea şi exploatarea investiției executate si a terenului concesionat;

d) concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiţii similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

e) evitarea degradării factorilor de mediu;

f) concesionarul va avea obligaţia, prin contractul de concesiune, să respecte legislaţia în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă;

g) concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului;

3. Nivelul minim al redevenţei.

Preţul de pornire a licitaţiei în vederea stabilirii redevenţei anuale pentru imobilele mentionate la pct. 1, este influenţat în principal de utilităţile şi facilităţile de care va dispune amplasamentul si de accesul la căile de comunicaţie.

În vederea estimării valorii de piaţă a redevenţei a fost contractat Ing. Vlad Eugen Parota – evaluator autorizat EPI, care, raportat la nivelul lunii octombrie 2026, a întocmit urmatoarele documentatii :

- Raportul de de evaluare (Proces Verbal de predare primire inregistrat cu nr. 71061/28.10.2026), unde, prin metoda comparatiei de piata, a concluzionat faptul ca, **redeventa minima anuala pentru concesionarea terenului intravilan in suprafata de 1328 mp**, identificat cu nr. cadastral 137035, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov, **este in cuantum de 16.858 lei/an**.
- Raportul de de evaluare (Proces Verbal de predare primire inregistrat cu nr. 69627/22.10.2026), unde, prin metoda comparatiei de piata, a concluzionat faptul ca, **redeventa minima anuala pentru concesionarea terenului intravilan in suprafata de 1431 mp**, identificat cu nr. cadastral 140154, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov, **este in cuantum de 17.984 lei/an**.

Modul de achitare a redevenţei cât şi clauzele privind nerespectarea obligaţiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

4. Procedura concesiunii

Suprafetele de teren ce urmează a fi concesionate, aparţin domeniului public al oraşului Bragdiru, judeţul Ilfov şi, prin urmare, potrivit dispoziţiilor art.302 – art.330 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, propunem Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov – în calitate de administrator al bunurilor din patrimoniul UAT oraş Bragadiru – de a utiliza pentru concesionarea acestui imobil procedura licitaţiei publice.

La licitaţie pot participa persoane fizice sau juridice interesate, române sau străine, care îndeplinesc condiţiile impuse prin documentaţia de atribuire aprobată de Consiliul Local al oraşului Bragdiru, judeţul Ilfov.

5. Durata concesiunii

Având în vedere atât ca, realizarea obiectivului/obiectivelor, cât şi respectarea condiţiilor şi obligaţiilor impuse prin contract concesionarului/concesionarilor, necesită investiţii financiare semnificative, care pot fi recuperate doar într-o perioada lungă de timp, propunem ca **termenul de concesionare să fie de _____ ani.**

6. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

Potrivit dispoziţiilor art.302 – art.330 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, realizarea procedurii de concesionare, începând cu publicarea anunţului de licitaţie şi până la încheierea contractului de concesiune, necesită o perioadă de aproximativ 50 de zile.

PRIMAR,
LUPULESCU GABRIEL

SEF SERVICIU APLJAT,
STROE IULIAN

Intocmit,
Moldovan Florentina

Anexa nr. 2
la Proiectul de Hotarare

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Cap.I. Informatii generale

Cap.II. Instructiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare

Cap.III. Caietul de sarcini

Cap.IV. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor

Cap. V. Informatii privind criteriul de atribuire

Cap.VI. Instructiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Cap.VII. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Cap.VIII. Draft Contract

Cap.IX. Formulare

Caitolul I. INFORMATII GENERALE

1. Denumirea concendentului: **ORAS BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV**
2. Cod fiscal : **4992998**
3. Adresa : **orașul Bragadiru, Soseaua Alexandriei nr. 249, județul Ilfov**
4. Cont : **RO70TREZ42121A300530XXXX - Trezoreria Ilfov**
5. Cont de garanții : **RO53TREZ4215006XXX004333**
6. Numar de telefon : **0214480795 / 0751262987**
7. Număr de fax : **0214480795**
8. Adresă de e-mail : **registratura@primariaorasbragadiru.ro**
9. Persoana de contact : **informații suplimentare la nr. de telefon 0751262987, Serviciul administrație publică locală, juridic, autoritate tutelară și utilitate publică privind transportul de persoane în regim de taxi, persoană de contact - Moldovan Florentina.**

Capitolul II. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

1) Forma de concesionare : **LICITAŢIE** cu oferte în plic sigilat.
2) Cadrul legislative de referinţă:
   - Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
   - Hotărârea Consiliului Local al oraşului Bragadiru, judetul Ilfov nr. _____ din _____.2026;
   - Orice alte acte normative relative la obiectul documentaţiei de atribuire.
3) Procedura de licitatie se va iniţia prin publicarea anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României – Partea a VI-a şi intr-un cotidian de circulaţie naţională.
4) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă, în urma publicării anunţului de licitaţie, au fost depuse cel puţin două oferte valabile, în caz contrar, licitaţia se anulează şi se organizează o nouă licitaţie cu respectarea procedurii.
5) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.
6) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată.
7) Termenul de răspuns la solicitări de clarificări: 5 zile lucrătoare de la data primiri acestora.
8) În cazul în care, solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 5, acesta din urma are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
9) După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii în Registrul de oferte, plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare constituită prin HCL a oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov nr. ..... din ....., la data si ora fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anuntul publicitar.
10) Şedinţa de deschidere a ofertelor este publică.
11) În deschiderea şedinţei Preşedintele comisiei de licitaţie anunţă:
    a) componenţa comisiei de licitaţie;
    b) suprafaţa de teren ce se concesionează;
    c) nivelul de pornire al redevenţei minime obligatoriu;
    d) denumirea şi numărul de ordine al ofertanţilor, stabilit în funcţie de data şi ora depunerii documentelor în vederea participării la licitaţie;
    e) modul de desfăşurare a şedinţei de licitaţie, asigurându-se că fiecare ofertant a înţeles această procedură şi răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanţi;
12) În cadrul şedinţei de deschidere nu este permisă respingerea niciunei oferte, cu excepţia celor care se încadrează într-una dintre următoarele situaţii:
    a) au fost depuse după data şi ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cele stabilite în anunţul publicitar;
    b) nu sunt însoţite de garanţia de participare, în cuantumul şi forma stabilită.
13) Deschiderea ofertelor va avea loc la data şi ora menţionate în anunţul de licitaţie, în prezenţa ofertanţilor sau a persoanelor care reprezintă ofertanţii la licitaţie, în baza împuternicirii acordate de aceştia, comisia de licitaţie procedează la identificarea ofertanţilor şi la deschiderea plicurilor exterioare care conţin documentele de participare ale ofertanţilor prezenţi.

14) După deschiderea plicurilor exterioare, in şedinţa publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor cerute conform Caietului de sarcini si întocmeşte un proces verbal în care se menţionează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
15) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări şi după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
16) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către concedent ofertanţilor în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
17) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea acesteia.
18) Concedentul nu are dreptul, ca prin clarificările, ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
19) Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi si numai dacă există cel putin două oferte valabile, pentru prima licitaţie.
20) Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte criteriul de atribuire - cel mai mare nivel al redeventei oferite. In urma evaluării ofertelor, Comisia de evaluare întocmeste procesul verbal privind oferta caştigătoare, ce va fi semnat de toti membrii comisiei.
21) În baza procesului verbal în care se menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribu , precum şi oferta caştigătoare, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care-l transmite Primarului oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov.
22) După primirea Raportului comisiei de evaluare, concedentul în termen de 3 (trei) zile lucrătoare informeaza, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii.
23) Concedentul poate să încheie Contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile de la data realizării comunicării.

Capitolul III. CAIET DE SARCINI

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Obiectul concesiuni :

a) teren în suprafață de 1328 mp, identificat cu nr. cadastral 137035, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov;

b) teren în suprafață de 1431 mp, identificat cu nr. cadastral 140154, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov.

1.2. Destinația imobilelor ce face obiectul concesiuni: **"construcție hală pentru imbuteliere apa plata"**

1.3. Imobilele mentionate la pct.1, alin. 1.1. vor fi concesionate pentru o perioada de ____ ani.

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

2.1. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii în vederea realizării investiției pe teren :

- administrarea eficienta a domeniului public al localității pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- concesionarul va achita autorității, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită in urma licitatiei;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu;
- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității;
- ocuparea unei părți din forța de muncă din zonă;
- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării aerului, solului si a apei subterane;
- utilizarea durabilă a resurselor.

2.2. Motive legislative : respectarea prevederilor art.108, lit. „b", art. 297, alin.(1), lit. „b" si art.303, alin.(5) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

3. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNI

3.1. Regimul bunurilor proprii respective, bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

a) la expirarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul concesionat;

b) la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, terenurile utilizate de concesionar, revin în posesia concedentului gratuit și liber de orice sarcini;

3.2. Obligațiile privind protectia mediului, stabilite conform legislației în vigoare :

- concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

3.3. Subconcesionarea este interzisă.

3.4. Durata concesiunii:

a) durata concesiunii propusă pentru acest imobilele mentionate la pct. 1.1. este de ..... ani de la data semnării contractului de concesionare;

b) contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani;

c) contractul de concesiune poate fi prelungit prin HCL a Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, la solicitarea concesionarului cu minim 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune,.

3.5. Persoanele interesate vor achizitiona Caietul de sarcini de la sediul Primariei orasului Bragadiru, judetul Ilfov din orasul Bragadiru, Sos. Alexandriei nr.249, judetul Ilfov. Pretul Caietului de sarcini este de 300 lei si se va achita in numerar la sediul autoritatii contractante. Achizitionarea caietului de sarcini fiind obligatorie pentru toti participantii la licitatie.

3.6. Redevența

3.6.1. Redevența minima anuala este de ....., conform HCL a orasului Bragadiru, județul Ilfov nr. ..... din .....

3.6.2. Prețul redevenței licitat va fi cel puțin egal cu ....., valoarea minima aprobată prin HCL a orasului Bragadiru, județul Ilfov nr. ..... din .....

a) Prețul redeventei licitat va fi indexat anual la 1 ianuarie cu indicele inflației comunicat de INS pentru anul precedent;

b) Prețul redevenței licitat se va plati anual, pentru anul in curs, pana la finele lunii martie;

c) Plata redevenței se face de către concesionar în contul concedentului la termenul stabilit;

d) Neplata redevenței in termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată catre concesionar;

4. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

4.1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator, garanția de participare în cuantum de 5 % din suma datorată concedentului cu titlu de redevență minima aprobată prin HCL a orasului Bragadiru, județul Ilfov nr. ..... din .....

4.2. Garanția de participare la licitație se poate achita prin virament bancar in contul **RO53TREZ4215006XXX004333** deschis la Trezoreria Ilfov, sau la casieria Primăriei orașului Bragadiru, județul Ilfov, iar dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda mentiunea: *"Garantie de participare la licitatie"*.

4.3. După semnarea contractului de concesiune, se restituirea garanției de participare la licitatie, în urma unei cereri depusă de catre ofertantul câștigător.

4.4. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare la licitație, după desemnarea ofertantului câștigător, în urma unei cereri de restituire depusă la registratura Primăriei.

4.5. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b) în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu semnează contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării.

4.6. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depună in contul **RO53TREZ4215006XXX004333** deschis la Trezoreria Ilfov, sau la casieria Primăriei oraşului Bragadiru, cu titlu de garanţie, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului, o sumă reprezentând o cotă de 10 % din suma anuala datorată concedentului cu titlu de redevenţă, pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

4.7. Garanţia se returnează la cererea scrisă a concesionarului, în termen de 15 de zile de la data încetării contractului de concesiune, dacă aceasta nu a fost utilizată de către concedent pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

4.8. Concesionarul are obligatia să reînoiască/reântregească garanţia în termen de 20 de zile lucrătoare, daca aceasta a fost utilizată de catre concedent pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

5. Condiţiile speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiuni, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranţă în exploatare, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural naţional, după caz, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii impude de acordurile şi convenţiile internaţionale la care România este parte.

5.1. Pe durata contractului de concesiune, concesionarul va avea obligaţia protejării domeniului public al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov şi punerea în valoare a acestuia, precum şi protecţia şi conservarea mediului natural şi construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

5.2. Concesionarul este obligat ca pe durata exploatării bunurilor ce fac obiectul concesiunii să respecte condiţiile privind protecţia muncii.

5.3. Concesionarul se obligă să folosească bunurile concesionate cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fără a diminua în orice mod, potenţialul şi valoarea socio economică a bunurilor oferite în concesiune.

5.4. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul national sau local, notificând acest fapt concesionarul.

6. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

6.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data şi ora din anuntul publicitar, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusive forţa majoră cad în sarcina persoanei interesate.

6.2. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită şi înregistrată de către concedent până la data şi ora limită pentru depunere (menţionate în anunţul publicitar).

6.3. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunţul publicitar, sau după expirarea datei şi orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conţinutul ofertelor este confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai dupa această data.

6.4. Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document din cadrul ofertei emis în altă limbă decât limba română, va fi depus împreună cu traducerea autorizată. La data deschiderii ofertelor, documentele depuse trebuie să fie în termen.

6.5. Ofertele se depun la sediul concedentului – Primăria oraş Bragadiru - Registratura, Sos. Alexandriei nr.249, judeţul Ilfov, intr-un sigur plic sigilat, care trebuie sa conţină:

1) documentele prevăzute în instrucţiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor;
2) plic interior, sigilat, care va conţine oferta de preţ, prpriu-zisă, semnată de ofertant.

6.6. Oferta este valabilă 90 de zile de la data limiă de depunere a ofertelor stabilită prin anunţul publicitar şi este confidenţială pană la deschiderea de către comisia de evaluare. Oferta are character obligatoriu din punct de vedere al conţinutului pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

6.7. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării şi prezentării ofertei sale. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederea participării la licitaţie.

6.8. Dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie va fi ataşată plicului exterior, în copie cu mentiunea conform cu originalul si semnătura ofertantului. Neconstituirea garanţiei de participare până la data şi ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

6.9. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Capitolul IV. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

1) Ofertele vor fi redactate în limba română;
2) Persoanele fizice sau juridice în calitate de concesionar care au litigii cu autoritatea publică, sau care au debite neonorate, generate de neexecutarea unor obligaţii contractuale către Oraşul Bragadiru, nu au dreptul de a participa la şedinţele de licitaţie.
3) Ofertantul va prezenta un exemplar al ofertei şi al documentelor care o însoţesc, in original, introdusa în plic, înregistrat în Registrul de oferte, în ordinea primirii, precizându-se data şi ora.
4) Pe **plicul exterior** se va marca :
   - **"Oferta pentru licitaţie privind concesionarea:**
     - terenului în suprafaţă de 1328 mp, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov;
     - terenului în suprafaţă de 1431 mp, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov.
   - **" A nu se deschide înainte de data de ..... ora .....**
5) Denumirea şi adresa autorităţii concedente.
6) Denumirea şi adresa ofertantului.
7) Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanţilor.
8) In acest plic sunt introduse documentele de calificare şi plicul cu oferta de preţ, pe care se va scrie " **OFERTĂ PREŢ**" (plicul interior).
9) In plicul exterior va fi ataşată dovada achitării garanţiei de participare la licitaţie în cuantum de 5 % din suma redevenţei anuale minime, aprobată prin HCL al orasului Bragadiru, judeţul Ilfov nr. ..... din ..... . Dovada constituirii garantiei de participare trebuie sa cuprinda mentiunea: *"Garantie de participare la licitatie publica"*

10. Documente de calificare la licitaţie

1) Pentru persoane juridice:
   - **a)** Act Constitutiv (Statut, Contract societate, etc) în copie conform cu originalul;
   - **b)** Certificat de înregistrare – CUI, în copie conform cu originalul;
2) Pentru personae fizice: copie după actul de identitate.
3) Declaraţie de participare (formular 1)
4) Declaraţie de eligibilitate (formular 2);
5) Declaraţie privind neâncadrarea în prevederile art.321 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ (formular 3)
6) Împuternicire, după caz;
7) Declaraţie privind respectarea legislaţiei privind condiţiile de mediu, social şi cu privire la relaţiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune (formular 4)
8) Certificat constatator valabil, emis de Oficiul Registrului Comerţului competent, privind activitatea ofertantului;
9) Dovada achitării obligaţiilor de plată exigibile a impozitelor şi taxelor locale (emis de ITL);
10) Dovada achitării obligaţiilor de plată exigibile a impozitelor şi taxelor către bugetul general consolidate al statului (emis de ANAF);
11) Informaţii generale ofertant (formular 5)
12) Dovada constituirii garanţiei de participare la licitaţie, in fotocopie certificata pentru *"conformitate cu originalul";*
13) *D*ovada achitării caietului de sarcini, in fotocopie certificata pentru *"conformitate cu originalul"*

11. Plicul interior (oferta de preţ) :

- **a)** pe plicul interior se înscriu numele/denumirea ofertantului, sediul social/adresa acestuia, precum si menţiunea "OFERTA PREŢ";
- **b)** formularul de oferta semnat de ofertant (formular 6);

Capitolul V. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune a imobilelor ce fac obiectul concesionării este: " CEL MAI MARE NIVEL AL REDEVENŢEI", conform prevederilor art 318 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Capitolul VI Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

1) Concesionarul şi concedentul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere, sau dispute care se pot ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului de concesiune. Dacă concedentul şi concesionarul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune a terenului, prcum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează, potrivit Legii Contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.
2) Acţiunea în justiţie se introduce la Secţia Contencios Administrativ a Tribunalului Ilfov, judeţul Ilfov.

Capitolul VII Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii

1. **Informaţii generale:**
   1) Contractul de concesiune trebuie să conţină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivului concesiunii

prevăzut în caietul de sarcini.

2) Contractul de concesiune va cuprinde drepturile şi obligaţiile concesionarului şi ale concedentului;
3) Raporturile contractuale dintre concedent şi concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar, al concesiunii, între drepturile care-i sunt acordate concesionarului şi obigaţiile care-i sunt impuse;
4) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte;
5) În cazul în care concesionarul este de o altă naţionalitate, sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă, aleasă de acestea. În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului de concesiune prevalează.

2. Drepturile şi obligaţiile concesionarului

1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul proprietate privată ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent;
2) Concesionarul are dreptul de a folosi terenul potrivit scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune;
3) Concesionarul îşi va executa obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune şi în acord cu prevederile legale specifice bunu concesionat;
4) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanenţă a terenului ce face obiectul concesiunii;
5) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia sa depună in contul **RO53TREZ4215006XXX004333** deschis la Trezoreria Ilfov, sau la casieria Primăriei oraşului Bragadiru, cu titlu de garanţie, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului, o sumă reprezentând o cotă de 10 % din suma anuală datorată concedentului cu titlu de redevenţă, pentru prelevarea penalităţilor de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune;
6) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în contractul de concesiune;
7) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat şă restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, terenul concesionat;
8) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze, sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului proprietate privată, v-a notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

3. Drepturile şi obligaţiile concedentului

1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar;
2) Verificarea prevăzută la alin.1) se efecuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;
3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral Contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;
7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire;
8) În caz de dezacord între concedent și concesionar, cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

PRIMAR,
LUPULESCU GABRIEL

Sef Serviciu
Administrație publică locală, juridic,
autoritate tutelară și utilitate publică
privind transportul de persoane în regim de taxi

STROE IULIAN

Întocmit,
Moldovan Florentina

Formular 1

OFERTANT .....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru procedura de licitație în vederea concesionării :

.....
.....
.....
.....

cu destinația .....
.....
.....

Către: ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
Sos. Alexandriei nr.249, oras Bragadiru, judetul Ilfov

Urmare anunțului publicat în ..... în data de .....,

Prin prezenta,

Noi .....

(denumire ofertant)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitatia publică din data de ..... ora .....,. organizată de orașul Bragadiru, județul Ilfov, pentru concesionarea :

.....
.....
.....
.....

Am luat la cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii candidaturii, condiţiile de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în documentaţia de atribuire şi ne asumăm responsabilitatea pierderilor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă 90 de zile de la data deschiderii şedinţei publice de prezentare a ofertelor.

La locul, data şi ora indicată în anunţul publicitar pentru deschiderea şedinţei publice de prezentare a ofertelor, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data ....

(Numele si prenumele)

Semnătura .....

Formular 2

OFERTANT .....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE ELEGIBILITATE

Subsemnatul/a ..... având funcția de ....., în calitate de reprezentant al ofertantului ....., cu sediul în .....
.....

Declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în niciuna dintre următoarele situații:

a) Sunt declarat, conform legii, în stare de incapacitate de plată;
b) Plățile/ conturile îmi sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești;
c) Mă fac vinovat de declarații inexacte, cu rea credință, cu privire la informațiile solicitate de concedent, în vederea selectării concesionarului;
d) Am încălcat în mod grav, cu rea credință, prevederile unui alt contract de concesiune – bunuri de proprietate publică.

Nume .....

Semnătură .....

Data .....

Formular 3

OFERTANT .....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE
privind neâncadrarea în prevederile art.321 referitor la reguli privind conflictul de interese din OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ

1. Subsemnatul/a ..... reprezentant legal / împuternicit/a al ...., cu sediul/domiciliul în .... în calitate de ofertant la procedura de atribuire a contractului de concesionare a ....

2. Declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea excluderii de la procedura de atribuire și sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situații potențial generatoare de conflict de interese sau orice situații care ar putea duce la apariția unui conflict de interese în sensul art.321 din OUG nr.57/2019, cum ar fi următoarele:

- Participarea directă în procesul de verificare/ evaluare a ofertelor;

3. Participarea în procesul de verificare / evaluare a ofertelor a următoarelor persoane:
   a) Soț/soție, rudă sau afin pană la gradul al II-lea, inclusiv cu ofertantul;
   b) Soț/soție rudă sau afin pană la gradul al II-lea, inclusiv cu persoane care fac parte din Consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;
   c) Persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al ofertantului sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al ofertantului;
   d) Membrii în cadrul Consiliului de administrație/ organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și / sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, ruda sau afin până la gradul al II-lea inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul concedentului.

4. Nominalizarea pentru executarea contractului, persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul concedentului.

5. Implicarea în elaborarea documentației de atribuire de natură a defavoriza concurența.

În sensul celor de mai sus, am depus Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrul Comerțului (sau echivalent în cazul persoanelor juridice străine) sau extras din Registrul acționarilor, Certificat de administrator, în cazul societăților pe acțiuni, din care să rezulte că nu avem acționari personae care sunt soș/soție, rudă sau afin până la gradul al IV-lea inclusive, sau care se află în relații comerciale cu persoanele mai sus menționate.

Data .....

.....
(Numele si prenumele)

Semnătura .....

Formular 4

OFERTANT .....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către: ORASUL BRAGADIRU, JUDETUL ILFOV
Sos. Alexandriei nr.249, oras Bragadiru, judetul Ilfov

Subsemnatul,.....
reprezentant al ofertantului.....
(denumirea firmei şi calitatea reprezentanţilor legali/numele ofertantului),
în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire, dorim să concesionăm terenul ce face obiectul licitaţiei, la preţul de ..... lei.

Obiectul concesiuni:

.....
.....

Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 de zile de la data depunrii ofertei şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Am înţeles şi consimţim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să constituim cu titlu de garanţie suma stabilită in documentaţia de atribuire aprobată.

Data ....
(Numele si prenumele)
Semnătura .....

Formular 5

OFERTANT .....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind respectarea legislației privind condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune

Subsemnatul/a,.....

reprezentant legal/împuternicit al ofertantului.....

.....

(denumirea firmei şi calitatea reprezentanților legali/numele ofertantului),

cu sediul/domiciliul în .....

.....

în calitate de ofertant la procedura de licitație pentru concesionarea

.....,

.....

licitatie organizată de orașul Bragadiru, județul Ilfov, declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate obligațiile relevante din domeniile mediului social și al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile Legii securității și sănătății in muncă nr.319/2006, Legea nr.265/2006 privind aprobarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile.

Data .....

.....

(Numele si prenumele)

Semnătura .....

Formular 6

OFERTANT .....
(denumirea/numele)

INFORMAȚII GERNERALE

1. Denumirea/numele si prenumele :
2. Codul fiscal:
3. B.I. / C.I. seria ..... nr. .....
4. C.N.P. .....
5. Adresa sediu / domiciliu:
6. Telefon:
   - Fax:
   - E-mail:
7. Certificatul de înmatriculare / inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
8. Obiectul de activitate,: _____
9. CUI / CIF .....
10. Cont de trezorerie .....
11. Cont bancar .....

(in conformitate cu prevederile din actul constitutiv/ statutul propriu)

12. Persoană de decizie (nume, prenume, funcția): _____

Data .....

.....
(Numele si prenumele)

Semnătura .....

Anexa nr. 3 la Proiectul de Hotarare

CONTRACT DE CONCESIONARE

Nr. _____ din data de _____

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

ORASUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV, cu sediul în orașul Bragadiru, sos. Alexandriei nr. 249, judetul Ilfov, cod fiscal 4992998, tel/fax 0214480795, având contul nr. RO70TREZ42121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ilfov, reprezentată prin d-l Lupulescu Gabriel – Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, in calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

și

..... cu domiciliul/sediul social în ....., identificat cu CNP ...../înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului ..... cu nr. ....., având Cod Unic de Înregistrare (CUI) ..... din data de ....., reprezentată prin d-l/d-na ....., cetetean ....., posesor C.I./BI seria ..... Nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., identificat/ă cu CNP ....., în calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte,

In temeiul HCL nr. ..... din ..... privind concesionarea prin licitatie a ....., conform prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și în baza Procesului verbal de atribuire nr. ..... din ..... al comisiei de evaluare (numita prin HCL nr. ..... din ....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune::

2. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. – Obiectul contractului îl constituie cedarea – preluarea în concesiune a

a) teren în suprafață de 1328 mp, identificat cu nr. cadastral 137035, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov, conform anexei nr. 1;

b) teren în suprafață de 1431 mp, identificat cu nr. cadastral 140154, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov, conform anexei nr. 2;

2.2. Concesionarea imobilelor mentionate la pct.2.1., se face in vederea construirii unei hale pentru imbuteliere apa plata.

2.3. Predarea – primirea terenului ce face obiectul prezentului contract de concesiune se efectuează pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării și înregistrării contractului de concesiune. Procesul verbal de predare - primire reprezintă anexa nr. 3 la prezentul contract.

3. TERMENUL

3.1. Durata concesionării este de ..... ani , începând de la data de .....până la data de .....

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată sa nu depăşească 49 de ani.

3.3. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin HCL a Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, la solicitarea concesionarului cu minim 6 luni înainte de expirarea contractului de concesiune,.

4. PRETUL CONCESIUNII

4.1. Redevenţa anuală este în cuantum de ...../mp/an, conform Procesului-Verbal de atribuire al Comisiei de evaluare nr. ..... din .....

Art.3.2. - Serviciul impozite şi taxe locale va indexa anual redevenţa cu rata inflatiei.

5. REDEVENŢA - MODALITĂŢI DE PLATĂ

5.1. Redevenţa se va plăti în contul concedentului nr. RO70TREZ42121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ilfov.

5.2. Redevenţa anuală se va achita pana la finele lunii martie, pentru anul in curs.

5.3. Pentru neachitarea la termenul de scadenţă a obligaţiei de plată privind redevanţa, concesionarul va achita majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligaţiilor privind redevenţa lunară, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

5.4. Orice plată făcută de către concesionar către oraşul Bragadiru, judeţul Ilfov, se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

5.5. Neplata de către concesionar a redevenţei în termen de 30 de zile de la data scadentă, atrage transmiterea de către concedent a unei somaţii de plată catre concesionar.

5.6. În situaţia în care concesionarul nu-şi achită debitele restante în termen de 15 zile de la data primirii somaţiei, concedentul poate rezilia unilateral contractul.

6. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

6.1. Drepturile şi obligaţiile CONCESIONARULUI

6.1.1. În temeiul prezentului contract de concesiune, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, imobilele ce fac obiectul prezentului contract de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.1.2. Concesionarul se obligă să folosească bunurile concesionate cu prudenţa şi diligenţa unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fără a diminua în orice mod, potenţialul şi valoarea socio economică a bunurilor oferite în concesiune.

6.1.3. Concesionarul nu se obligă sa suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

6.1.4. Concesionarul are obligaţia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanenţă a bunurilor concesionate.

6.1.5. Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi modul stabilit în prezentul contract de concesiune.

6.1.6. Concesionarul este obligat sa constituie garanţia menţionată la 8.1 din prezentul contract.

6.1.7. Concesionarul este obligat să plătească taxele şi impozitele locale, care cad în sarcina sa potrivit legii.

6.1.8. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate şi liber de orice sarcină imobilele concesionat.

6.1.9. În condiţiile încetării contractului de concesiune din alte cauze dacât prin ajungerea la termen, forţă majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunurilor concesionate, în condiţiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea bunurilor de către concedent.

6.1.10. Concesionarul este obligat să realizeze investiţia propusă, cu respectarea documentaţiilor de urbanism în vigoare.

6.1.11. Concesionarul se obligă să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute de legislaţia în vigiare, pentru desfăşurarea activităţii. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiţiei vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiilor necesare.

6.1.12. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

6.1.13. Concesionarul este obligat să ia toate măsurile impuse de normele PSI, rămânând răspunzător pentru eventualele pagube produse de neluare a acestor măsuri.

6.1.14. Concesionarul va obtine toate avizele si autorizatiile necesare functionării pe terenurile concesionate, răspunzând în nume propriu în fata organelor de control.

6.1.15. Concesionarul să nu depoziteze, pe amplasamentele inchiriate, materii prime sau materiale interzise de lege.

6.1.16. În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la înposibilitatea realizării activităţii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun.

6.2. Drepturile şi obligaţiile CONCEDENTULUI

6.2.1. Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt folosite si intretinute imobilele ce face obiectul concesiunii, de către concesionar.

6.2.2. Verificarea prevăzută la pct.6.2.1. se efectiează numai cu notificare prealabilă a concesionarului.

6.2.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

6.2.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

6.2.5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral prezentul contract de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

6.2.6. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local. În cazul în care, modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu concesionarului, acesta are dreptul să solicite despăgubire. In cazul neîntelegerii pe cale amiabila, cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă.

7. MODIFICAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Contractul de concesiune poate fi modificat cu acordul părţilor, prin act aditional.

7.2. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, doar cu notificarea prealabilă a concesionarului.

7.3. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent şi concesionar, cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

7.4. Prezentul contract de concesiune poate înceta în următoarele condiţii :

a) prin ajungerea la termen a contractului de concesiune, în măsura în care părţile nu convin,în scris (prin act aditional la prezentul contract) prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege.

b) prin acordul partilor;

c) la cererea uneia dintre parti, cu o notificare prealabila de 30 de zile;

d) rezilierea unilaterală, in cazul in care concesionarul nu si-a indeplinit obligatiile contractuale la termen. Pana la data evacuarii si a predarii amplasamentelor, in conditiile contractului, toate cheltuielile cad in sarcina concesionarului.

e) prin denunţare unilaterală de către concedent, în cazul în care interesul national sau local o impune, prin notificare prealabilă a concesionarului;

f) în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a exploata bunurile concesionate;

g) în cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una din părţi, prin contractul de concesiune sau a incapacităţii îndeplinirii acestora. ;

h) încetează de drept, dacă oricare dintre părţi va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare (pct.11.6. din prezentul contract)

i) alte situaţii expres prevăzute de lege.

8. GARANŢIA

8.1. În termen de 30 de zile de la data încheierii prezentului contract de concesiune, concesionarul se obligă sa depună in contul **RO53TREZ4215006XXX004333** deschis la Trezoreria Ilfov, sau la casieria Primăriei oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, cu titlu de garanţie, o cota de 10 % din suma anuală, datorată concedentului cu titlu de redevenţă, pentru prelevarea eventualelor penalităţi de întârziere şi sumelor datorate concedentului de către concesionar.

8.2. In cazul in care concesionarul va inregistra intarzieri la plata obligatiilor contractuale mai vechi de 30 de zile calendaristice fata de concedent, acesta se considera in drept sa treaca la executarea garantiei.

8.4. Concesionarul se obliga sa reconstituie/reintregeasca garantia în termen de 20 (douăzeci) de zile lucratoare de la primirea somatiei concedentului .

8.5 La incetarea contractului de concesiune, garantia se va returna concesionarului, la cererea scrisă a acestuia, în termen de 15 zile lucrătoare de la data încetării prezentului contract de concesiune, in cazul in care aceasta nu a fost utilizată de către concedent pentru prelevarea unor penalităţi sau sume datorate concedentului.

9. FORŢA MAJORĂ

9.1. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile lucrătoare de la apariţie acestora şi trebuie să prezinte documentele care să confirme situaţia respectivă.

9.2. Dacă situaţia de forţă majoră se prelungeşte mai mult de 15 zile lucrătoare, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părţi, decătre partea interesată.

9.3. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă.

10. LITIGII

Orice dispută între părțăle prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, în caz contrar se vor adresa instantei de judecată competentă.

11. CLAUZE SPECIALE

11.1. Prin semnarea prezentului contract, concesionarul confirmă că a luat la cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă din prezentul contract de concesiune și le acceptă fără obiecțiuni.

11.2. Pe toată durata prezentului contract de concesiune, terenul concesionat rămâne în proprietatea publica a orașului Bragadiru, județul Ilfov.

11.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite, în caz de succesiune sau de înstrăinare prin vânzare a construcției pentru realizarea căreia a fost constituit acest drept de concesiune.

11.4. În cazul înstrăinării prin vânzare a construcției, concesionarul se obligă să notifice concedentul, în prealabil și în scris asupra intenției de vânzare.

11.5. Toate modificările cu privire la schimbarea proprietarului construcției se vor transmite concedentului, în copie legalizată, în termen de 30 de zile de la data modificării.

11.6. Prezentul contract încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare sau lichidare.

11.7. Orice modificare a clauzelor prezentului contract de concesiune se va face prin act adițional și doar cu acordul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

12. PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

12.1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

12.2. Datele cu caracter personal schimbate între părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate, sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare parțile prezentului contract de concesiune, vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat azi ....., în două (2) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PRIMAR,
LUPULESCU GABRIEL

Sef Serviciu
Administrație publică locală, juridic,
autoritate tutelară și utilitate publică
privind transportul de persoa[illegible]egim de taxi

STROE IUL[illegible]

Întocmit,
Moldovan Florentina

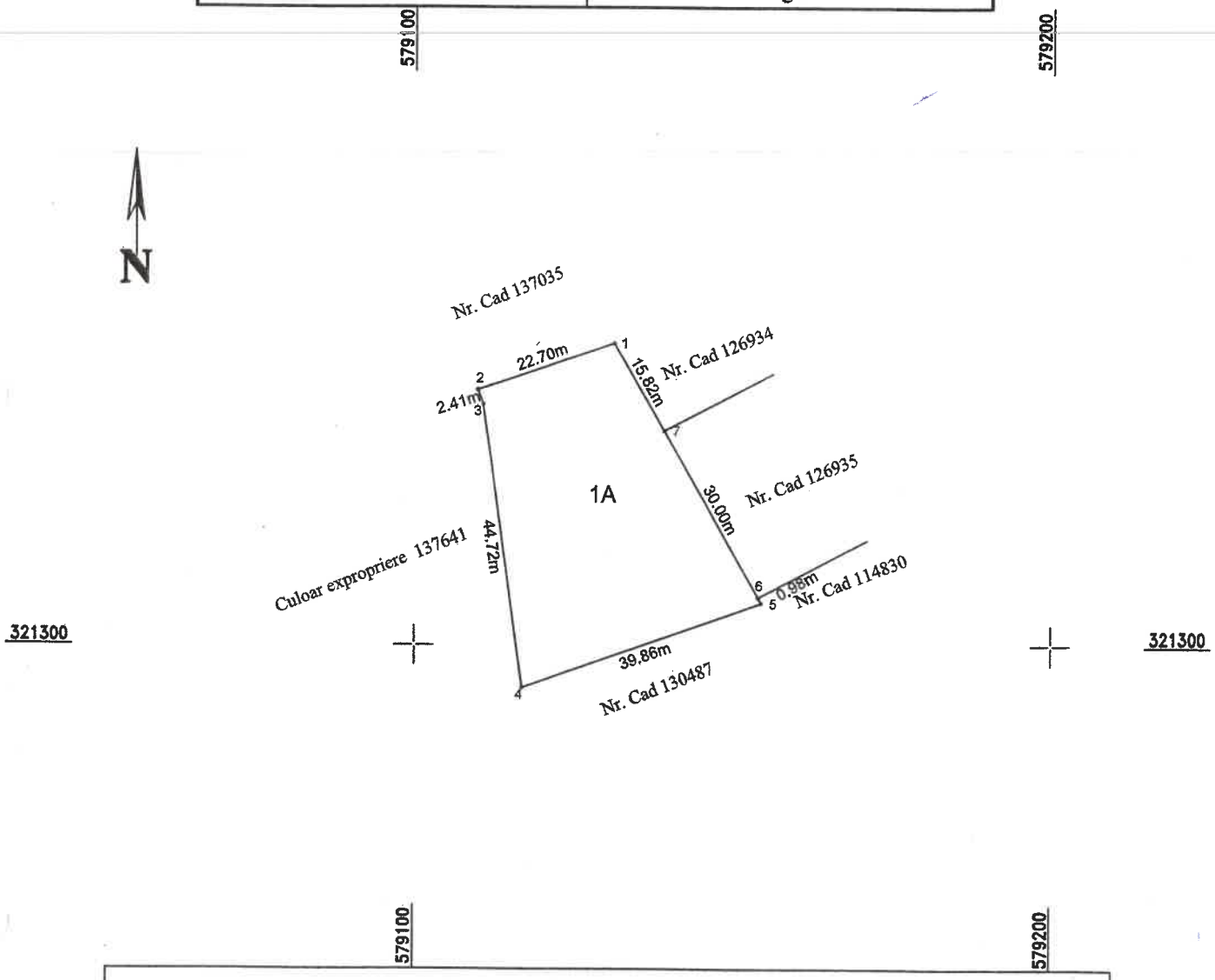
Anexa nr. 1 la ctr.

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

ANEXA NR. 16

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
140154	1431 mp	Tarla 17, Parcela 89/II Loc. Bragadiru, Jud Ilfov, Lot 1
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Bragadiru



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	1431	Teren neimprejmuit.
Total		1431	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1431 mp

Suprafaţa din act = 1506 mp poziţia 2 partea 3 din HCL 148/28.12.2021.

Executant	Inspector
S.C. ACADASTRU ONLINE CONSULT S.R.L. Aut. Seria RO-B-J Nr. 2564 Confirm executar[illegible] ren, corectitudinea întoc[illegible] istrale şi corespondenţa ace[illegible] teren Semnatura Munteanu Data 10.04.2024	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrata [illegible] atribuirea nu[illegible] cadastral Stela Balan Semnătura Data.....

Digitally signed by Bogdan Munteanu
Date: 2024.04.17 12:40:48
Reason: SERIA RO-B-F NR 2164

Digitally signed by Stela Balan
DN: c=RO, l=Bucuresti, o=OCPI Ilfov, cn=Stela Balan, serialNumber=B523, st=Bucuresti, givenName=Stela, sn=Balan
Date: 2024.04.19 13:11:22 +03'00'

Anexa nr. 2 la ctr.

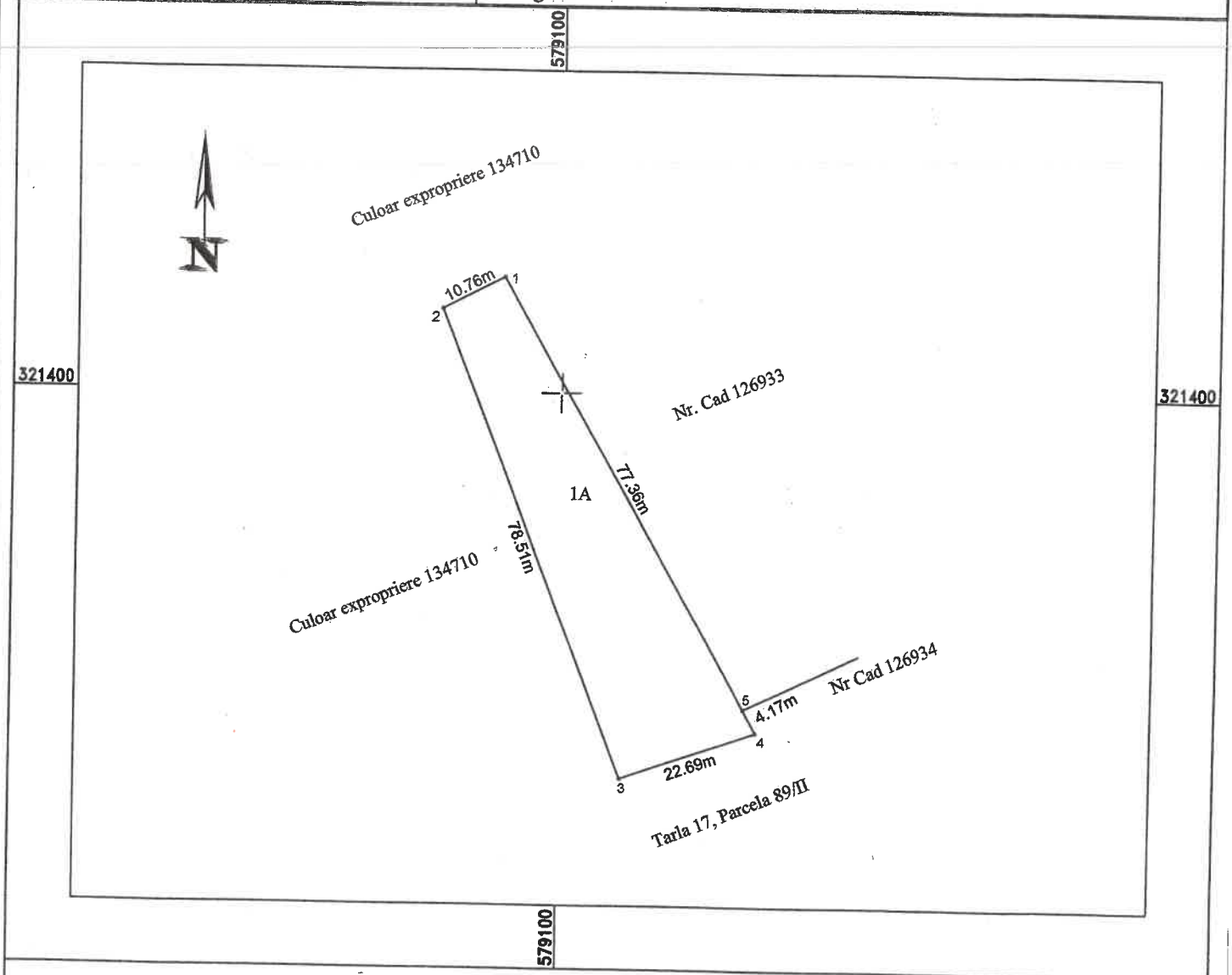
ANEXA NR. 1.35 la regulamen

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
137035	1328 mp	Loc. Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, Jud Ilfov, Lot 1

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bragadiru



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	1328	Teren neimprejmuit.
Total		1328	

B. Date referitoare la construcţii

Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1328 mp
Suprafaţa din act = 1387 mp poziţia 1 partea 3 din HCL 148/28.12.2021.

Executant
S.C. ACADASTRU ONLINE CONSULT S.R.L.
Confirm exe[illegible]torilor la teren, corectitudinea i[illegible]ntaţiei cadastrale şi corespondenţ[illegible]alitatea din teren
Semnătura şi ştampila

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi parafa
Data.....

Cornelia-Simona Habor
Digitally signed by Cornelia-Simona Habor
Date: 2023.02.16 10:43:25 +02'00'

Anexa nr. 3 la Contractul de Concesionare nr. _____/_____

PROCES VERBAL

Încheiat astăzi _____

Subsemnaţii: Lupulescu Gabriel - primarul orasului Bragadiru, judetul Ilfov, cu sediul în oraşul Bragadiru, sos. Alexandriei nr. 249, judetul Ilfov, pe de o parte şi _____, cu sediul in _____, pe de altă parte, primul în calitate de concedent şi secundul în calitate de concesionar, am procedat la predarea - primirea a terenurilor in suprafata de 1328 mp, identificat cu nr. cadastral 137035, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov – imobil aflat în domeniul public al oraşului Bragadiru si 1431 mp, identificat cu nr. cadastral 140154, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov in vederea construirii unei hale pentru imbuteliere apa plata.

Drept care am încheiat prezentul proces - verbal în două exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA A ORASULUI BRAGADIRU-JUDETUL ILFOV,

PRIMAR,
LUPULESCU GABRIEL

LOCATAR,

_____

Nr. 74039/10.11.2026

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere solicitarea domnului Ene Alexandru în calitate de administrator al SC Enaqua Grup SRL nr. 56413/27.08.2026 şi în conformitate cu prevederile:

a) Art. 84 alin. (5), art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. b), lit. c), lit. d), alin. (4) lit. a), lit. d), alin. (6) lit. b) coroborat cu art. 297 alin. (1) lit. b), art. 305-329, art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
b) Art. 553 alin. (1), art. 871 şi art. 872 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
c) Art. 5 alin. (1) lit. a) şi art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publiuce locale, cu modificările şi completările ulterioare;
d) Art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
e) Art. 3, art. 4 şi art. 9 din Carta europeană a autonomiei local, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

propun *adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov*, prin care să se aprobe următoarele:

1. concesionarea prin licitaţie publică a terenului intravilan ce se află în domeniul public al oraşului Bragadiru, în suprafaţă de 1.328 m^2, situat în tarla 17, parcela 89/I, identificat cu NC 137035.

2. concesionarea prin licitaţie publică a terenului intravilan ce se află în domeniul public al oraşului Bragadiru, în suprafaţă de 1.431 m^2, situat în tarla 17, parcela 89/II, identificat cu NC 140154.

3. studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenurilor menţionate la art.1 şi art. 2, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

4. documentaţia de atribuire pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenurilor menţionate la pct. 1 şi pct. 2, conform anexei nr. 2.

5. durata concesiunii pentru terenurile menţionate la pct. 1 şi pct. 2, este de 10 ani de la data semnării contractului.

6. rata redevenţei minime anuale în cuantum de 16.858 lei/an pentru terenul în suprafaţă de 1.328 m^2, menţionat la pct. 1, conform raporului de evaluare EVK-1355-2026, întocmit de Ing. Vlad Eugen Parotă – expert evaluator autorizat, legitimaţie ANEVAR 15026.

7. rata redevenţei minime anuale în cuantum de 17.984 lei/an pentru terenul în suprafaţă de 1.431 m^2, menţionat la pct. 2, conform raporului de evaluare EVK-1357-2026, întocmit de Ing. Vlad Eugen Parotă – expert evaluator autorizat, legitimaţie ANEVAR 15026.

8. modelul Contractului de concesionare pentru terenurile menţionate la pct. 1 şi pct. 2, conform anexei nr. 3.

9. comisia de selectare a ofertelor, precum şi membrii supleanţi în următoarea componenţă:

Comisia de evaluare:

1. Olteanu Ion - administrator public – preşedinte
2. Moldovan Florentina – consilier – secretar
3. Stroe Iulian – şef serviciu – membru
4. Constandin Elena – director executiv - membru
5. Zamfir Nicoleta – şef serviciu - membru

Membrii supleanţi:

1. Matei Gina – consilier – membru
2. Miu Elena – referent de specialiate - membru
3. Trandafir Mariana-Ramona – consilier - membru

10. membrii comisiei de soluţionare a contestaţiilor în următoarea componenţă:

1. Dică Mona-Liana – consiler juridic
2. Oanţă Monica-Georgiana – şef serviciu
3. Ene Nicoleta – şef serviciu

Membrii supleanţi:

1. Stancu-Cheran Raluca-Elena – consilier juridic
2. Geolea Ionela-Cristina - consilier
3. Moroianu Aura-Iliana – şef serviciu

PRIMAR
Gabriel LUPULESCU

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV
Serviciu Registrul Agricol
Cadastru, Agricultură și Spațiu Locativ

Nr. 75976/17.11.2026

R.A.P.O.R.T DE SPECIALITATE

Având în vedere:

- Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana fizică autorizată ing.Munteanu Bogdan al terenului în suprafață de 1328mp, situat în intravilanul orașului Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, jud.Ilfov, identificat cu numărul cadastral 137035,
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de persoana fizică autorizată ing.Munteanu Bogdan al terenului în suprafață de 1431mp, situat în intravilanul orașului Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, jud.Ilfov, identificat cu numărul cadastral 140154,

În baza prevederilor :

- Legea 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgentă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepţie și înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;

Vă comunicăm următoarele:

Terenul în suprafață de 1328mp, identificat cu numărul cadastral 137035, situat în Tarla 17, Parcela 89/I, oraș Bragadiru, județul Ilfov și terenul în suprafață de 1431mp, identificat cu numărul cadastral 140154, situat în Tarla 17, Parcela 89/II, oraș Bragadiru, județul Ilfov, se află în domeniul public al orașului Bragadiru, județul Ilfov conform Hotărârii Consiliului Local nr.13/26.02.2026.

Șef Serviciu
Mariana TĂTU

Inspector,
Ionela Mihaela BUTNARU

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
Serviciul administrație publică locală, juridic, autoritate tutelară
și utilitate publică privind transportul de persoane în regim de taxi

Nr. 74041 / 10 . 11 .2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Administrarea domeniului public si privat al unității administrativ teritoriale, conform prevederilor art.108, lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este realizată de către Consiliul Local, astfel bunurile ce aparțin domeniului public sau privat al localității, pot fi concesionate cu aprobarea Consiliului Local, în condițiile prevăzute în partea a V-a din Codul administrativ.

Concesionarea bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale, se face pe baza de licitație publică conform prevederilor art.312 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere

- solicitarea d-lui Ene Alexandru – administrator al societatii ENAQUA GRUP S.R.L.., prin care solicita concesionarea urmatoarelor imobile:
  1) teren în suprafață de 1328 mp, identificat cu nr. cadastral 137035, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov;
  2) teren în suprafață de 1431 mp, identificat cu nr. cadastral 140154, imobil ce face parte din domeniul public al localitatii, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, judetul Ilfov.
- referatul Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultura si spatiul locative nr. 1977/2026
- Rapoartele de evaluare intocmit de Ing. Vlad Eugen Parota – evaluator autorizat EPI,

in conformitate cu prevederile art.108, art.302, art. 309, alin. (5), art. 312, alin. (3), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

este necesar adoptarea unei hotarari de catre Consiliul Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, pentru aprobarea:

1) studiului de oportunitate privind concesionarea imobilelor sus mentionate;
2) durata concesionarii;
3) documentatia de atribuire privind concesionarea imobilelor sus mentionat;

4) nivelul minim al redeventei anuale, avand in vedere Rapoartele de evaluare intocmite la nivelul lunii octombrie 2026 de catre d-l Ing. Vlad Eugen Parota – evaluator autorizat EPI, dupa cum urmeaza:

   a) pentru **terenul intravilan in suprafata de 1328 mp**, identificat cu nr. cadastral 137035, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov, **redeventa minima anuala pentru concesionarea** a fost stabilita la suma de **16.858 lei/an,** conform documentatiei predata prin Procesul Verbal de predare primire inregistrat cu nr. 71061/28.10.2026;

   b) pentru **terenul intravilan in suprafata de 1431 mp**, identificat cu nr. cadastral 140154, situat in orasul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, judetul Ilfov, **redeventa minima anuala pentru concesionarea** a fost stabilita la suma de **17.984 lei/an,** conform documentatiei predata prin Procesul Verbal de predare primire inregistrat cu nr. 69627/22.10.2026

Fata de cele mai sus prezentate, inaintam atasat, propunerea privind ***Studiul de oportunitate*** pentru concesionarea imobilelor sus mentionate.

Transmitem totodata si propunerea documentatiei de atribuire necesara procedurii de licitatie pentru concesionare.

Şef Serviciu,
STROE IULIAN

Întocmit,
Moldovan Florentina

21061
28 10 2026

PROCES VERBAL

de predare-primire

Subsemnatii:

U.A.T. – Oraş Bragadiru, în calitate de BENEFICIAR
şi
S.C. EVALDESK S.RL., în calitate de PRESTATOR

am procedat primul la primirea şi al doilea la predarea raportului de evaluare EVK 1355-2026 realizat în cadrul contractului nr.63400 din 28.09.2026.

Documentaţia conţine:

- Raport de evaluare privind concesionarea terenului intravilan arabil cu suprafata masurata de 1328mp, amplasat în Oraşul Bragadiru, Judeţ Ilfov, Tarla 17, Parcela 89/I.

Documentaţia corespunde temei date.

Achizitor,

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1355-2026

Teren intravilan cu suprafaţa măsurată 1328mp situat în Oraşul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, Lot 1, Judeţ Ilfov, NC 137035

Client si utilizator: **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – ORAŞ BRAGADIRU**

Data evaluarii: **21.10.2026**

OCTOMBRIE 2026

CUPRINS

		Pag.
CAP. 1	**SINTEZA EVALUĂRII**	**3**
1.1	Scrisoare de transmitere	3
1.2	Certificarea evaluarii	4
CAP. 2	**TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII**	**5**
2.1	Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2	Obiectul evaluarii	6
2.3	Clientul evaluarii	6
2.4	Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5	Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6	Amploarea investigatiilor	7
2.7	Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9	Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3	**PREZENTARE TEREN EVALUAT**	**8**
3.1	Amplasare teren	8
3.2	Descriere teren	8
CAP. 4	**ELEMENTE DE PIAȚĂ**	**8**
CAP. 5	**EVALUAREA TERENULUI DE 1328 MP**	**9**
5.1	Abordari in evaluare	9
5.2	Cea mai buna utilizare	10
5.3	Evaluarea terenului de 1328 mp	10
CAP. 6	**REZULTATUL EVALUĂRII**	**12**
CAP. 7	**ANEXE (15 pag.)**	**13**

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 22.10.2026

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 29 pagini (raport + anexe), privind concesionarea pentru o perioada de 49 ani a terenului cu suprafata de 1328 mp amplasat în Oraşul Bragadiru, tarla 17, parcela 89/I, Lot 1, Judet Ilfov, numar cadastral 137035, întocmit în cadrul Contractului de consultanta in domeniul evaluarii nr.63400 din 28.09.2026 cod CPV 79419000-4.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizarii de catre clientul si beneficiarul acestuia – Primaria Oraş Bragadiru, Judet Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicarii, publicarii, inserarii pe site-uri de internet, instrainarii sau utilizarii lui in alte scopuri decat cel pentru care a fost intocmit.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata necesare intocmiri prezentului raport de evaluare, s-au efectuat de catre evaluator in data de 01.10.2026.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 20.10.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,3297 lei.

In baza faptelor din analiza de piata, a calculelor efectuate, a scopului evaluarii, a ipotezelor semnificative si speciale, opinia raportata a evaluatorului este ca valoarea de piaţă pentru imobilizarea evaluata si rata redevenței anuale minime sunt cele consemnate in capitolul 6 al prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de 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 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind urmatoarele:

-SEV 100 – Cadrul general;
-SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
-SEV 102 – Implementare;
-SEV 103 – Raportare;
-SEV 104 – Tipuri ale valorii;
-SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
-SEV 400 – Verificarea evaluarii;
-GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. V[illegible]n PAROTĂ
Eval[illegible]EPI
Me[illegible]AR
Le[illegible]16

1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului ;
- analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative şi speciale 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 condiţionat 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 01.10.2026;
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistenţă 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. Vla[illegible] Eugen PAROTĂ
Eval[illegible] EPI
Mer[illegible] AR
Le[illegible]

21.10.2026

CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi reale si corecte, fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- imobilizarea evaluata a fost considerata ca fiind libera de sarcini, asa cum rezulta din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de catre reprezentantii clientului;
- se presupune o administrare responsabila a imobilizarii evaluate;
- se presupune ca imobilizarea evaluata este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- evaluatorul a presupus ca zona in care se afla bunul imobil de natura terenurilor intravilane evaluat nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator; avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a înlatura orice contaminare; evaluatorul recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii; în acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reânnoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizarii evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere imobilizarea evaluata in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea estimata, daca acestea nu au fost evidentiate in raport;
- previziunile, proiectiile sau estimarile continute in prezentul raport de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata imobiliara de la data efectiva a evaluarii, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de inexistenta unei economii stabile si a unor mecanisme de piata articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbarii conditiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunului imobil de natura terenurilor intravilane evaluat, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valorii;
- 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 o imobilizare corporala de natura terenurilor intravilane, inventariata individual si inclusa in Contractul de consultanta in domeniul evaluarii nr.63400 din 28.09.2026 cod CPV 79419000-4; la inspectia in teren nu au fost identificate bunuri imobile suplimentare;
- Identificarea in teren a bunului imobil evaluat s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului, pe baza unor masuratori cadastrale sau estimari, efectuate de catre acesta;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata terenului au fost preluate de la reprezentantii clientului;
- Datele tehnice au fost preluate din documentatia anexata de beneficiar Contractului de consultanta in domeniul evaluarii nr.63400 din 28.09.2026 cod CPV 79419000-4.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de terenul cu suprafata de 1328 mp amplasat în Oraşul Bragadiru, tarla 17, parcela 89/l, Lot 1, Judet Ilfov, numar cadastral 137035, înscris în Cartea Funciara 137035 UAT Bragadiru.

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

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

2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

Raportul de evaluare a fost elaborat avand ca scop estimarea valorii de piata si a redeventei minime pentru terenul intravilan cu suprafata totala de 1328 mp mai sus mentionat, aflat in domeniul public al Oraşului Bragadiru, Judet Ilfov, pentru concesionarea acestuia pentru o perioada de 49 ani.

Tipul de valoare adecvat scopului prezentului raport de evaluare este "**valoarea de**

piaţă" asa cum este definita de SEV 104 – Tipuri ale valorii: " *Valoarea* de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". S-au avut in vedere in mod special standardele SEV 100-Cadrul General, SEV 101–Termenii de referinta, SEV 102– Implementarea, SEV 103–Raportarea, SEV 230–Drepturi asupra proprietatilor imobiliare, 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 desfăşurarea activităţii de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediţii a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

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

Terenul evaluat a fost inspectat personal de evaluator in data de 01.10.2026.

Data de referinta a evaluarii este 21.10.2026.

Cursul de schimb utilizat in raportul de evaluare a fost de 5,3297 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Nationala a României la data de referinta a evaluarii.

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, respectiv 1 euro = 5,3297 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAŢIILOR

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 INFORMAŢII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

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

Documentaţia juridică ce confirma dreptul de proprietate al UAT Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov asupra terenului intravilan evaluat este reprezentata de HCL nr.13 din 26.02.2026.

Documentaţia de natura tehnica este reprezentata de planul de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral 137035, suprafata de 1328 mp, scara 1:1000, intocmit de S.C. ACADASTRU ONLINE CONSULT S.R.L., Aut. Seria RO-B-J nr.2564 prin autorizat Munteanu Bogdan.

Mentionam ca evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor si documentatiilor primite.

Alte surse de informatii au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025;
- Date privind piata imobiliara;
- Ofertele agentiilor imobiliare;
- Publicatii, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Analize de specialitate ale pietei imobiliare.

Actul normativ care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.54 din 28 iunie 2006 publicata in Monitorul Oficial nr.569 din 30 iunie 2006 a carei adoptare a fost impusa de recomandarea Comisiei Europene de abrogare totală şi expresă a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările şi completările ulterioare.

2.8. RESTRICŢII 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. DECLARAŢIE 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 şi analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerinţele Standardelor 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 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR şi poate fi verificat de către unul din membrii autorizati în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TEREN EVALUAT

3.1. AMPLASARE TEREN

Imobilizarea corporala de natura terenurilor arabile intravilane care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare, inscris in Cartea Funciara nr.137035 UAT Oraş Bragadiru sub numarul cadastral 137035, este situat, conform Anexei nr.2 la HCL 184/19.12.2025 (pag.8, poz.19), in zona "C" (periferică) din UAT Oraş Bragadiru.

3.2. DESCRIERE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare a imobilului, terenul intravilan cu suprafata de 1328 mp si categoria de folosinta "arabil" are deschiderea de 78,51 ml la culoar 134710. Accesul se realizeaza pe asfalt. Terenul este neîmprejmuit, este acoperit in totalitate de vegetatie spontana si are urmatoarele vecinatati:

- la Nord-Est: imobilele cu NC 126933 si NC 126934;
- la Sud: imobilul cu NC 140154;
- la Nord-Vest: culoar expropriere 134710;
- la Vest: culoar expropriere 134710.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

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

Zona București-Ilfov a devenit oficial zona cu cele mai scumpe terenuri arabile și intravilane din țară, pe fondul epuizării stocului de loturi bine poziționate.

În prezent, în Orașul Bragadiru, pretul mediu pe metru patrat se situeaza in jur de 115-120 €. Zona strazilor Safirului/Diamantului a avut parte de o dezvoltare accelerata, de la statutul de periferie cu străzi din pământ devenind un adevarat hub rezidențial premium pentru case, dezvoltare care se reflectă direct în prețuri.

Piaţa imobiliară specifică

Piața de terenuri intravilane și pentru construcții din Orașul Bragadiru, Județul Ilfov, oferă opțiuni variate în funcție de zonă, suprafață și utilități. Prețurile pornesc de la aproximativ 38 €/mp și pot ajunge până la peste 245–250 €/mp în zonele mai căutate sau cu utilități complete.

Majoritatea ofertelor active sunt terenuri intravilane destinate construcțiilor rezidențiale sau proiectelor imobiliare.

Piața de terenuri intravilane în zona străzii Jadului din Orașul Bragadiru este una rezidențială și extrem de dinamică. Deși din punct de vedere juridic sau istoric categoria de folosință în actele de proprietate poate figura ca „arabil" (specifică terenurilor care au fost integrate în intravilanul construibil din foste loturi agricole), din punct de vedere urbanistic acestea sunt destinate construcțiilor de case și vile.

Prețul mediu pe metru pătrat variază, în general, între 95 €/mp și 150 €/mp, în funcție de utilități și proximitatea față de drumul asfaltat.

În functie de suprafete putem vorbi de trei categorii de terenuri:

- loturi mici (pentru case individuale), cu suprafete de 400-500 mp, cu acces direct la asfalt sau cu drumuri de acces pietruite;
- loturi medii (pretabile pentru case mai mari sau pentru investiție), reprezentate de terenuri de aproximativ 900–1200 mp, amplasate între străzile Safirului și Diamantului, cu deschideri generoase (30-50 ml) și toate utilitățile disponibile la poartă (apă, canal, gaz, curent);
- suprafețe mari (pentru dezvoltatori imobiliari), reprezentate de loturi compacte destinate blocurilor mici sau complexurilor de vile cu suprafete de mii de metri patrati si deschideri de 50-70 ml, care apar ocazional la vânzare pentru proiecte de amploare.

CAP.5 : EVALUAREA TERENULUI DE 1328 MP

5.1 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.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 creata 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.

5.1.3. 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.

5.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2025 ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca simultan, patru criterii, ea trebuind sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim profitabila.

Cea mai buna utilizare a terenului cu suprafata de 1328 mp care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare, este precizata în caietul de sarcini aferent actiunii de concesionare → suport pentru **"construcție hală pentru imbuteliere apa plata".**

5.3 EVALUAREA TERENULUI DE 1328 MP

In cadrul prezentului raport, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan cu suprafata de 1328 mp supus evaluarii, amplasat în Oraşul Bragadiru, tarla 17, parcela 89/I, Lot 1, Judet Ilfov, numar cadastral 137035, s-a considerat oportun sa se utilizeze doar abordarea prin piață, pentru celelalte abordari informatiile fiind practic inexistente.

Pentru comparabilele utilizate, prezentate in tabelul urmator, dreptul de proprietate transmis este considerat integral:

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret unitar oferta	119.33 €/mp	100 €/mp	149.53 €/mp
Suprafata (mp)	419	500	1070
Deschidere (ml)	14.70	27	25
Localizare	Bragadiru,zona str.Jadului	Bragadiru,zona str.Jadului	Bragadiru, str.Jadului
Data ofertei	03 oct. 2026	03 oct. 2026	29 sept 2026
cod oferta / anunt	10624756	XCIQ1339S	10653705

Sursa informatiei	www.storia.ro tel : 0371.780.357	imobiliare.ro tel : 0373.807.570	www.storia.ro tel : 0373.807.570

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata imobiliara din zona.
Tabelul urmator prezinta calculul:

	Teren evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preţ ofertă, €/mp		**119.33**	**100.00**	**149.53**
Ajustare preţ ofertă		-15%	-15%	-15%
€/mp		-17.90	-15.00	-22.43
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Condiţii de finanţare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pt.cond.fin.		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Condiţii de vânzare	liber	liber	liber	liber
Ajustare pt.cond.vânz.		0%	0%	0%
€/mp		0	0	0
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Condiţii ale pieţii	octombrie 2026	03 oct. 2026	05 oct. 2026	29 sept. 2026
Ajustare pt.cond.piaţă		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Localizare	zona str.Jadului	zona str.Jadului	zona str.Jadului	str. Jadului
Ajustare pt.localizare		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Utilităţi	în zonă	în zonă	în zonă	la poartă
Ajustare pt.utilităţi		0%	0%	-5%
€/mp		0.00	0.00	-6.36
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	120.75
Deschidere ml	78,51	14,70	27	25
Ajustare pt.deschidere		4%	3%	3%
€/mp		4.06	2.55	3.62
Preţ ajustat, €/mp		105.49	87.55	124.37
Suprafaţă mp	1328	419	500	1,070
Ajustare pt.suprafaţă		3.0%	3.0%	2.0%
€/mp		3.16	2.63	2.49
Preţ ajustat, €/mp		108.65	90.18	126.86
Număr fronturi	1	1	1	1
Ajustare pt.nr.fronturi		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		108.65	90.18	126.86
Tip de drum	asfalt	drum pietruit	drum pietruit	asfalt
Ajustare pt.tip drum		2%	2%	0%
€/mp		2.17	1.80	0.00
Preţ ajustat, €/mp		110.83	91.98	126.86
Acces	str. Jadului	drum de acces	drum de acces	stradal
Ajustare pt.acces		4%	4%	0%
€/mp		4.43	3.68	0.00
Preţ ajustat, €/mp		115.26	95.66	126.86
Utilizare teren	arabil, intravilan	constructii	constructii	constructii
Ajustare pt.utilizare		-8%	-8%	-8%
€/mp		-9.22	-7.65	-10.15
Preţ ajustat, €/mp		**106.04**	**88.01**	**116.71**
Ajustare netă €/mp		-13.29	-11.99	-32.82
Ajustare netă		-11.14%	-11.99%	-21.95%
Ajustare brută €/mp		40.95	33.31	45.04

Ajustare brută	**Teren evaluat**	34.31%	33.31%	30.12%

Observatii privind modul de realizare a ajustarilor:

- ajustarea pentru condiţii de vanzare de tip de tranzactie - se refera la faptul ca avem de-a face cu un pret de oferta, care fata de pretul de tranzactionare final poate suporta o corectie în timpul negocierilor, ce poate ajunge la -15% sau mai mult, in special pentru ofertele aflate de mai mult timp in piata;
- ajustari pentru conditii de finantare – nu s-au efectuat ajustari, aceste conditii fiind considerate identice pentru comparabile si pentru proprietatea subiect;
- ajustari pentru conditii de închiriere – nu s-au efectuat ajustari, toate comparabilele fiind neconstruite;
- ajustari pentru conditii ale pietei – nu s-au efectuat ajustari, toate cele trei comparabile fiind din lunile septembrie/octombrie 2026;
- ajustari pentru localizare – nu s-au efectuat ajustari, toate comparabilele fiind situate in zona imobilului subiect al evaluarii;
- ajustari pentru dotarea cu utilitati – s-a efectuat o ajustare de -5% la comparabila C la care utilitatile sunt la poarta, spre deosebire de proprietatea subiect, unde racordurile de utilitati în zonă;
- ajustari pentru deschidere – s-au efectuat ajustari de 4%, 3% si 3% la cele 3 comparabile, care au deschideri diferite de cea a proprietatii subiect;
- ajustari pentru suprafaţă - s-au efectuat ajustari de 3%, 3% si respectiv 2% la cele trei comparabile care dispun de suprafete diferite fata de suprafata terenului subiect;
- ajustari pentru numarul de fronturi – nu s-au efectuat ajustari pentru numarul de fronturi;
- ajustari pentru tipul de drum de acces – s-au efectuat ajustari de 2% la comparabilele A si B la care accesul se face pe drumuri pietruite;
- ajustari pentru acces – s-au efectuat ajustari de 4% la comparabilele A si B la care accesul se realizeaza pe drumuri de servitute;
- ajustari pentru utilizarea terenului – (-8%) la cele trei comparabile la care utilizarea prevazuta este pentru constructii.

Considerând că elementele de comparatie utilizate ar fi putut avea o influienţă consistentă şi esenţială asupra preţului tranzacţiei, putem aprecia că această influenţă ar putea fi identică cu cea pe care aceleaşi elemente o vor putea avea asupra potenţialului preţ de tranzacţie cu suprafata de teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare. In consecinta, din analiza efectuată si avand in vedere practica de evaluare in domeniu, a rezultat că cea mai apropiata comparabila de subiect este **comparabila C**, pentru care a fost realizata cea mai mică ajustare brută procentuala.

Ca urmare, valoarea de piata a suprafetei de teren de 1328mp, determinată prin metoda comparaţiei de piata va fi :

116,71 €/mp x 1328mp x 5,3297 lei/€ = 826.055 lei

Ţinând cont de aceasta valoare, rata redeventei minime anuale va fi:

826.055 lei / 49 ani = 16.858 lei/an

CAP.6 : REZULTATUL EVALUARII

Ca urmare a aplicarii procedurilor de evaluare prevazute de documentele normative, valoarea de piata a terenului cu suprafata de 1328 mp din Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov, tarla 17, parcela 89/I Lot 1, la nivelul lunii octombrie 2026 este **826.055 lei** iar redevenţa minimă anuală, în cazul concesionarii pentru o perioada de **49 ani** este **16.858 lei/an**.

Ing. Vl[illegible]en PAROTĂ
Ev[illegible] EPI
M[illegible] /AR
Le[illegible]

21.10.2026

CAP. 7 : ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1355-2026:

HCL 13 din 26.02.2026	3 pag.
Copie CF 137035	3 pag.
Plan amplasament si delimitare teren 1328 mp	1 pag.
HCL 184 din 19.12.2026 + anexe (extrase)	4 pag.
Comparabile vînzare teren	3 pag.
Fotografii teren 1328 mp	1 pag.

ANEXE

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat și domeniul public al UAT oraș Bragadiru și înscrierea definitivă în cartea funciară în favoarea UAT oraș Bragadiru, a imobilelor – teren intravilan, situate în Tarla 17, Parcela 89/I și Tarla 17, Parcela 89/II, oraș Bragadiru, județul Ilfov

Consiliul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
Având în vedere:

a) Referatul de aprobare al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, înregistrat la numărul 1946/14.01.2026.
b) Raportul de specialitate al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațul locativ, înregistrat la numărul 1948/14.01.2026.
c) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
d) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism și protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
e) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 148/28.12.2021 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local privind obiectivul de investiții " Modernizare și reabilitare străzi: Diamantului, Toamnei, Iernii, Alunului (tronson Prel. Ghencea-str. Toamnei), Gladiolelor (tronson str. Dimantului-str. Ghidiceni), Dantelei, Jadului (tronson str. Safirului – bretea șos. Alexandriei), Crișul Repede",oraș Bragadiru județul Ilfov.
f) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 19/10.02.2022 privind actualizarea anexei 5 – Listele imobilelor, proprietarilor și a altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere aprbate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 148 din 28.12.2021.
g) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 122/31.05.022 privind aprobarea completării anexei 5- Listele imobilelor, proprietarilor și a altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere aprbate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 148 din 28.12.2021 și actualizată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 19/ 10.02.2022.
h) Dispoziția primarului orașului Bragadiru nr. 156 din 29.04.2022 privind decizia de expropriere a imobilelor proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local propus în cadrul proiectului " Modernizare și reabilitare străzi: Diamantului, Toamnei, Iernii, Alunului (tronson Prel. Ghencea-str. Toamnei), Gladiolelor (tronson str. Dimantului-str. Ghidiceni), Dantelei, Jadului (tronson str. Safirului – bretea șos. Alexandriei), Crișul Repede",oraș Bragadiru județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

a) art. 554, art. 555 alin. (1), art. 557 alin. (2), art. 863 lit. f) și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

b) art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

c) Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciară, cu modificările şi completările ulterioare.

d) art. 129 alin. (2) lit. c) şi art. 286 alin. (4), art. 354 şi art. 355 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

e) art. 3, alin. (2) şi Cap. IX, art. 80, art. 81 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă atestarea apartenenţei la domeniul privat al UAT oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, a imobilelor – terenuri intravilane după cum urmează:

a) 1.328 mp identificat cu numărul cadastral 137035, situat in Tarla 17, Parcela 89/I, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

b) 1.431 mp identificat cu numărul cadastral 140154 situat in Tarla 17, Parcela 89/II, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Imobilele se identifică prin plan de amplasament şi de delimitare, conform anexelor 1şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Se aprobă atestarea apartenenţei la domeniul public al UAT oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, a imobilelor – terenuri intravilane dupa cum urmeaza:

a) 1.328 mp identificat cu numărul cadastral 137035, situat in Tarla 17, Parcela 89/I, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

b) 1.431 mp identificat cu numărul cadastral 140154 situat in Tarla 17, Parcela 89/II, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Imobilele se identifică prin plan de amplasament şi de delimitare, conform anexelor 1şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă înscrierea definitivă în cartea funciară în favoarea UAT oraş Bragadiru, a imobilului – terenurilor intravilane mentionate la art.1 si art. 2 din prezenta hotarare.

Art. 4. – Direcţia economică, va actualiza domeniul privat şi public al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, potrivit prezentei hotărâri.

Art. 5. - Primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, prin direcţiile şi serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al oraşului Bragadiru, în termenul prevăzut de lege, primarului oraşului Bragadiru, prefectului judeţului Ilfov, direcţiilor şi serviciilor de specialitate din cadrul instituţiei şi se aduce la cunoştinţă publică prin

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

publicarea în Monitorul Oficial al oraşului Bragadiru, la adresa *https://www.primariaorasbragadiru.ro".*

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
ANCU MARIUS IULIAN

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

ORAŞUL BRAGADIRU, JUDEŢUL ILFOV
Nr. 13 / 26.02 **2026**

Prezenta hotărâre a fost probată cu: 18 **voturi "pentru",** ____ **voturi "împotrivă" şi** ____ **"abţineri" din** 18 **consilieri prezenţi la şedinţă din totalul de 18 consilieri în funcţie.**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Cornetu

CARTE FUNCIARĂ NR. 137035
COPIE

Carte Funciară Nr. 137035 Bragadiru

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	137035	Din acte: 1.387 Masurata: 1.328	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit. Domeniul Public

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
5992 / 10/01/2023		
Act Administrativ nr. 156, din 29/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU; Act Administrativ nr. 19, din 10/02/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) ORASUL BRAGADIRU	
53287 / 10/03/2026		
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2026 emis de U.A.T. BRAGADIRU; Act Administrativ nr. 12368, din 27/02/2026 emis de Primaria Bragadiru;		
B2	se noteaza schimbarea domenialitatii din Domeniu Privat in Domeniu Public	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul civil

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

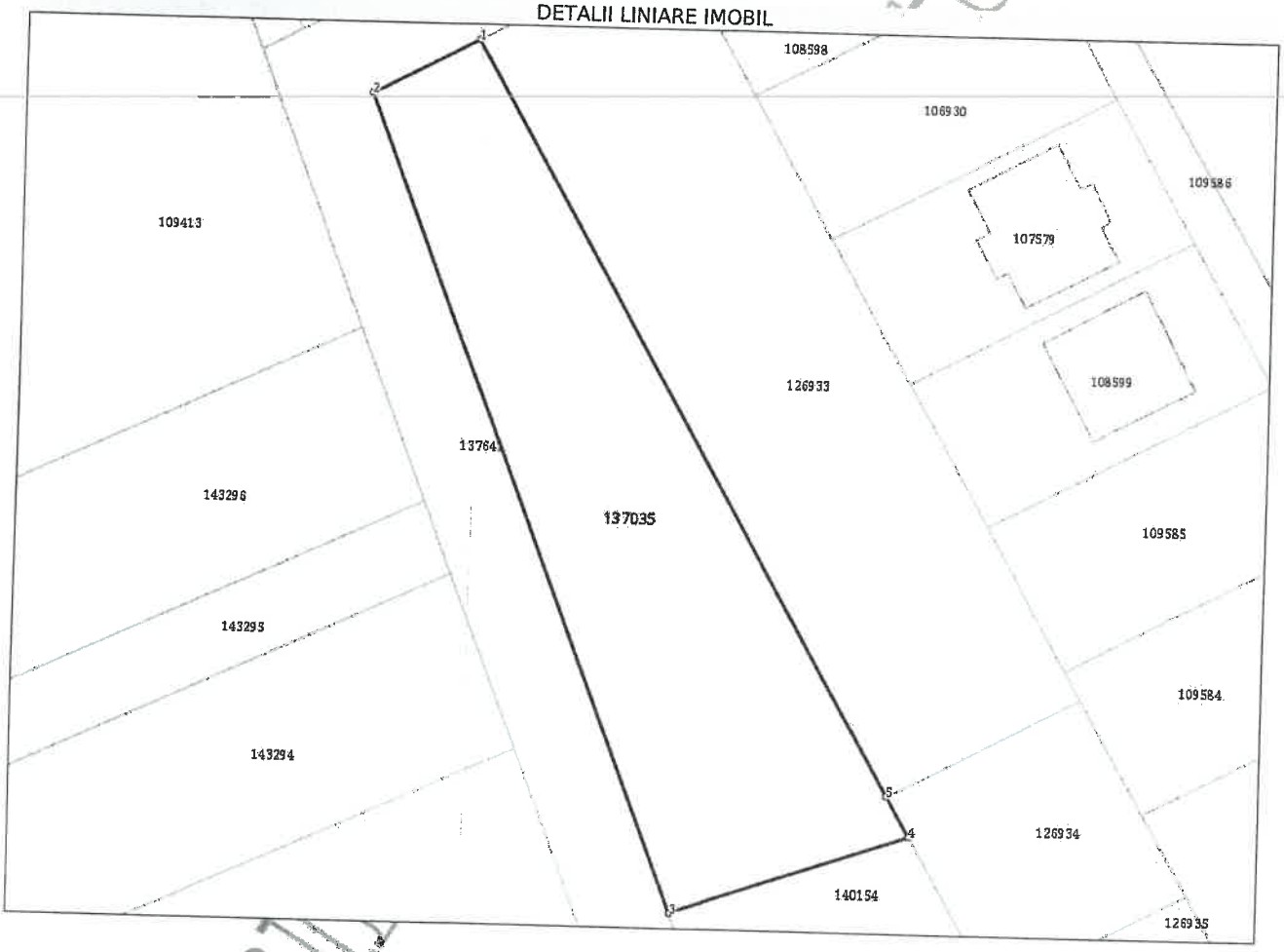
Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
137035	Din acte: 1.387 Masurata: 1.328	Teren neimprejmuit. Domeniul Public

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 1.387 Masurata: 1.328	17	89/I	-	LOT 1

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.758
2	3	78.506
3	4	22.691
4	5	4.17

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	1	77.363

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

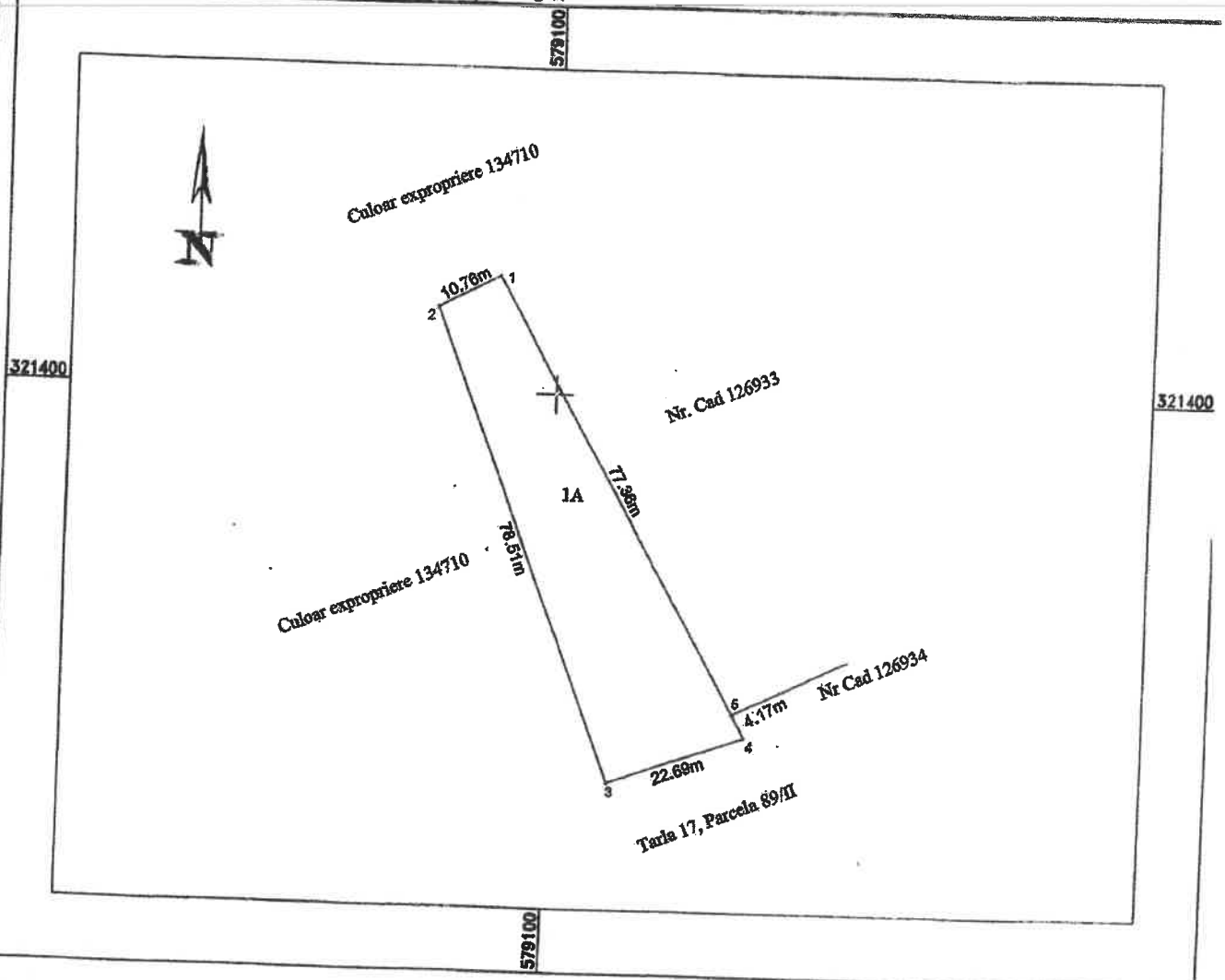
Neutilizabil in circuitul civil

ANEXA NR. 1.35 la regulame

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
137035	1328 mp	Loc. Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, Jud Ilfov, Lot 1
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Bragadiru



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	1328	Teren neimprejmuit.
Total		1328	

B. Date referitoare la construcții

Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1328 mp

Suprafața din act – 1387 mp poziția 1 partea 3 din HCL 148/28.12.2021.

Executant

S.C. [illegible] ONLD [illegible] R.L.

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnătura și parafa

Cornelia-Simona Habor

Digitally signed by Cornelia-Simona Habor
Date: 2023.02.16 10:43:25 +02'00'

Data.....

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL 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 orasului Bragadiru judetul Ilfov,
Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

a) referatul de aprobare nr. 79018/18.12.2025 al domnului Lupulescu Gabriel - primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
b) raportul de specialitate nr. 79019/18.12.2025 al Directiei Economice - Serviciul Impozite si Taxe Locale prin care se propune aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor şi taxelor locale, taxelor speciale precum şi pentru amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 in orasul Bragadiru;
c) raportul Comisiei de specialitate pentru agricultura, activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism a Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
d) raportul Comisiei de specialitate juridica si de disciplina a Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
e) Comunicatul Institutului National de Statistica nr.10/14.01.2025 publicat pe site-ul Ministerului Dezvoltarii regionale si Administratiei Publice, privind comunicarea ratei inflatiei pentru anul 2024 : 5,6% ;

În conformitate cu prevederile:

1) art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi (2) şi art. 139 alin. (2) din Constituţia României, republicată;
2) articolul 4 şi 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 şi 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 şi completările ulterioare;
6) art. 5 alin. (1) lit. a) şi alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27, art. 30 şi art. 76^1 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
7) art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), art. 455, art. 456 alin. (2), art. 457 alin. (1) şi 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) şi alin. (5), art. 478 alin. (1) şi alin. (2), art. 480, art. 481 alin. (2), art. 489, art. 491 şi art. 493 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu ale art. 96 şi art. 266 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare,
8) Legii nr. 1/2017 privind eliminarea unor taxe si tarife, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative;

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

27) art. 1 din Legea nr. 239/15.12.2025 privind stabilirea unor masuri de redresare si eficientizare a resurselor publice si pentru modificarea si completarea unor acte normative, cu modificarile si completarile ulterioare;
28) Ordonanţei de Urgenta nr. 78/17.12.2025 pentru modificarea Legii nr. 239/2025 privind stabilirea unor masuri de redresare si eficientizare a resurselor publice si pentru modificarea si completarea unor acte normative;

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

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. - (1) Se aproba cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor şi taxelor locale, taxele speciale şi amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 in orasul Bragadiru judetul Ilfov, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

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

Art. 2. - (1) Impozitul/taxa pe cladiri, impozitul/taxa pe teren si taxa pe mijloacele de transport sunt creante fiscale anuale, care se platesc in doua rate egale, pana la 31 martie si 30 septembrie inclusiv.

(2) Pentru neplata la termenele enuntate la alin. (1), contribuabilii datoreaza penalitati de intarziere stabilite potrivit reglementarilor legale in vigoare.

Art. 3. - Bonificatiile prevazute 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 si pentru persoanele juridice anularea creantelor restante si accesoriile aferente acestora, in sume mai mici de 20,00 lei, pentru pozitiile de rol care au restante , conform Codului de procedura fiscala.

Art. 5. - Se aproba plafonul obligatiilor fiscale restante in cuantum de 1.000,00 lei pentru persoanele juridice care inregistreaza debite restante catre bugetul local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, stabilit conform prevederilor art.162 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedura fiscala cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 6. - Se anuleaza suprasolvirile mai vechi de 5 ani de la data de 1 ianuarie a anului urmator celui in care a luat nastere dreptul la restituire, in conformitate cu art. 219 din Legea 207/2015 cu privire la Codul de procedura fiscala.

Art. 7. - Lista cuprinzand zonele din cadrul localitatii pentru determinarea valorii impozabile a cladirilor, a impozitului pe teren intravilan, este prevazuta in Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Se aproba "Regulamentul privind comercializarea produselor si serviciilor de piata in orasul Bragadiru, judetul Ilfov", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. - Se aproba "Regulamentul privind procedurile de rezervare "loc parcare" si de instituire a taxei locale pentru folosirea locurilor de parcare in orasul Bragadiru, judetul Ilfov", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

Art. 10. - Se aproba "Regulamentul privind stabilirea şi incadrarea imobilelor in categoria cladiri/terenuri, neingrijite, situate situate pe raza administrativ teritoriala a orasului Bragadiru, judetul Ilfov", conform Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11. - Incepand cu data de 01.01.2026 îsi înceteaza aplicabilitatea prevederile Hotărîrii Consiliului Local nr.167/16.12.2024.

Art. 12. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Oraşului Bragadiru în termenul prevăzut de lege, primarului oraşului Bragadiru şi Instituţia Prefectului judeţului Ilfov şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişarea la Primărie, în spaţiul accesibil publicului, precum şi pe pagina de internet wwwprimariabragadiru.ro/.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Magdalena [illegible]a ŞERBAN

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

ORAŞUL BRAGADIRU, JUDEŢUL ILFOV
NR. 184 / 19.12 **2025**
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 12 ***voturi "pentru,*** — ***"împotrivă" şi*** 6 ***"abţineri"***
din 18 ***consilieri prezenţi la şedinţă din totalul de 18 consilieri în funcţie***

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

LISTĂ

cuprinzând zonele în cadrul localităţii pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor şi a impozitului pe teren intravilan

Nr.crt.	Denumire strada	Zona/Nr. puncte C1				Tip drum/ nr. puncte C2				Retele edilitare C3					Util. specifice C4			TOTAL punctaj	ZONA
		A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURENT	SP. VERDE	TRANSP.	UNIT.INVAT.	TOTAL	
101	INTRAREA IZVORUL RECE	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	-	50	C
102	ÎNCLINATĂ	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
103	ÎNVINGĂTORILOR	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	-	X	-	50	C
104	JADULUI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-	X	-	55	C
105	JIULUI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	X	-	60	C
106	LACULUI	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
107	LALELELOR	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
108	LAURULUI	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
109	LĂCRĂMIOARELOR	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	90	A
110	LEORDENI	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	80	B
111	INTR. LEORDENI	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	80	B
112	LIBERTĂŢII	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	80	B
113	INTR. LILIACULUI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	-	60	C
114	LIVEZILOR	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	10	D

storia

Teren intravilan de vânzare | 419 mp | Bragadiru, Safirului/ Jadului

50 000 € 119,33 €/m²

ID: 10624756
Ultima actualizare: 3.10.2026



Teren de vânzare:

Suprafață utilă: 419 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: urbana
Dimensiuni: 14,70 x 28,53 m
Tip acces: asfaltat
Tip vânzător; agenție

Descriere:

Vă propun spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 419 mp, situat în Bragadiru, în zona străzilor Safirului / Jadului, într-un zonă rezidențială în dezvoltare, potrivit pentru cei care își doresc o locuință individuală într-o zonă mai retrasă, liniștită și ferită de traficul intens.
Lotul are Carte Funciară separată și poate fi achiziționat individual. Pentru cei care își doresc o suprafață mai mare, există și posibilitatea achiziției lotului alăturat de 500 mp, astfel încât suprafața totală disponibilă poate ajunge la 919 mp.
Accesul se realizează pe drum privat, cu cotă indiviză înscrisă în cartea funciară, ceea ce asigură acces legal și permanent la proprietate.
Caracteristici teren:
- Suprafață: 419 mp
- Deschidere la drumul de acces: aprox. 14,70 ml
- Adâncime: aprox. 28,53 ml
- Formă regulată
- Teren plan
- Zonă ferită de inundații
- Utilități disponibile în zona
- Acces facil către Șoseaua Alexandriei

Regim urbanistic:
- Zonă: L1 - locuințe individuale
- Regim de înălțime: P+2E+M
- Înălțime maximă la cornișă: 10 m
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,4

RE/MAX Properties
Agenție imobiliară
0722 662 677
Ioana Matei
0371 780 357

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bragadiru-est-500mp-275913431

imobiliare.ro

Teren 500 MP Bragadiru, Jadului Ideal Case Vile.

50.000 €

ID anunț: XCIQ1339S



Descriere teren

Teren intravilan 500 mp în Bragadiru, Strada Jadului, cu deschidere generoasă de 27 mp.Zonă liniștită, perfectă pentru construcția unei case. Acces facil, drum petruit,.Acte la zi, disponibil imediat. Preț negociabil pentru cumpărătorul serios. Ideal pentru cei care caută un teren pregătit pentru construcție.

Caracteristici principale:

- Electricitate
- Apă
- Gaz
- Canalizare

Detalii de contact:

Gabriela Tihulca
Reprezentant Dezvoltator
HABITAT GROUP ESTATE
0373807570
0373806279

storia

Teren Intravilan Ideal Pentru Case-Vile 1070 MP Toate Utilitatile.

Bragadiru, Ilfov

160 000 € 149,53 €/m²

ID: 10653705
ID intern: CP3447701
Ultima actualizare: 29.09.2026



Descriere

Teren intravilan 1070 mp în Bragadiru Strada Jadului, cu deschidere generoasă de 25 m și toate utilitățile la poartă (apă, canalizare, gaz, curent). Zonă liniștită, perfectă pentru construcția unei case. Acces facil, drum asfaltat,.Acte la zi, disponibil imediat. Terenul este pretabil pentru constructie casa-vila!!

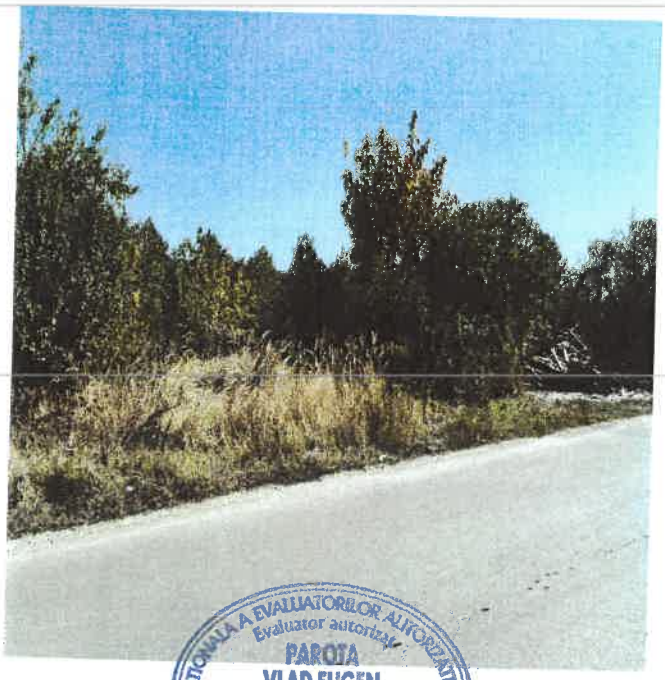
Te apuci imediat de construit!

Preț negociabil pentru cumpărătorul serios.
Ideal pentru cei care caută un teren pregătit pentru construcție.
Toate utilitatile la teren.

Detalii de contact:

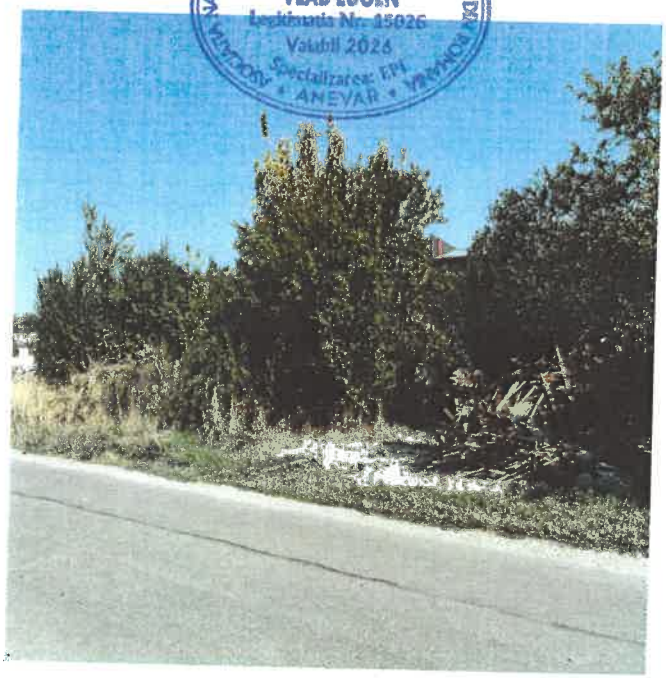
Gabriela Tihulca
Reprezentant Dezvoltator
HABITAT GROUP ESTATE
0373807570
0373806279





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PAROTA
VLAD EUGEN
Legitimația Nr. 15026
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR







Imagini teren 1328 mp, NC 137035,
tarla 17, parcela 89/I,
Oraș Bragadiru, Județ Ilfov

PRIMĂRIA
ORAȘ BRAGADIRU
REGISTRATURĂ GENERALĂ
Nr. 69627
Ziua 22. Luna 10. Anul 2026

PROCES VERBAL

de predare-primire

Subsemnatii:

U.A.T. – Oraş Bragadiru, în calitate de BENEFICIAR
şi
S.C. EVALDESK S.RL., în calitate de PRESTATOR

am procedat primul la primirea şi al doilea la predarea raportului de evaluare EVK 1357-2026 realizat în cadrul contractului nr.63402 din 28.09.2026.

Documentaţia conţine:

- Raport de evaluare privind concesionarea terenului intravilan arabil cu suprafata masurata de 1431mp, amplasat în Oraşul Bragadiru, Judeţ Ilfov, Tarla 17, Parcela 89/II.

Documentaţia corespunde temei date.

Achizitor,

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1357-2026

Teren intravilan cu suprafaţa măsurată 1431mp situat în Oraşul Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, Lot 1, Judeţ Ilfov, NC 140154

Client si utilizator: **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ – ORAŞ BRAGADIRU**

Data evaluarii: **20.10.2026**

OCTOMBRIE 2026

CUPRINS

		Pag.
CAP. 1	**SINTEZA EVALUĂRII**	**3**
1.1	Scrisoare de transmitere	3
1.2	Certificarea evaluarii	4
CAP. 2	**TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII**	**5**
2.1	Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2	Obiectul evaluarii	6
2.3	Clientul evaluarii	6
2.4	Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5	Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6	Amploarea investigatiilor	7
2.7	Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8	Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9	Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3	**PREZENTARE TEREN EVALUAT**	**8**
3.1	Amplasare teren	8
3.2	Descriere teren	8
CAP. 4	**ELEMENTE DE PIAŢĂ**	**8**
CAP. 5	**EVALUAREA TERENULUI DE 1431 MP**	**9**
5.1	Abordari in evaluare	9
5.2	Cea mai buna utilizare	10
5.3	Evaluarea terenului de 1431 mp	10
CAP. 6	**REZULTATUL EVALUĂRII**	**12**
CAP. 7	**ANEXE (15 pag.)**	**13**

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 22.10.2026

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 29 pagini (raport + anexe), privind concesionarea pentru o perioada de 49 ani a terenului cu suprafata de 1431mp amplasat în Oraşul Bragadiru, tarla 17, parcela 89/II, Lot 1, Judet Ilfov, numar cadastral 140154, întocmit în cadrul Contractului de consultanta in domeniul evaluarii nr.63402 din 28.09.2026 cod CPV 79419000-4.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizarii de catre clientul si beneficiarul acestuia – Primaria Oraş Bragadiru, Judet Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicarii, publicarii, inserarii pe site-uri de internet, instrainarii sau utilizarii lui in alte scopuri decat cel pentru care a fost intocmit.

Inspectia in teren, actualizarea si documentarea informarii cu date de piata necesare intocmiri prezentului raport de evaluare, s-au efectuat de catre evaluator in data de 01.10.2026.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 20.10.2026 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=5,3285 lei.

In baza faptelor din analiza de piata, a calculelor efectuate, a scopului evaluarii, a ipotezelor semnificative si speciale, opinia raportata a evaluatorului este ca valoarea de piaţă pentru imobilizarea evaluata si rata redevenței anuale minime sunt cele consemnate in capitolul 6 al prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de 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 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind urmatoarele:

-SEV 100 – Cadrul general;
-SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
-SEV 102 – Implementare;
-SEV 103 – Raportare;
-SEV 104 – Tipuri ale valorii;
-SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
-SEV 400 – Verificarea evaluarii;
-GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. Vlad E[illegible]n PAROTĂ

Evaluat[illegible]PI
Memb[illegible]R
Legiti[illegible]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Specializarea: EPI
ANEVAR

1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului ;
- analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative şi speciale 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 condiţionat 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 01.10.2026;
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistenţă profesională in timpul elaborarii acestuia ;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ
Evaluator EPI
Membru ANEVAR
Legitimație

20.10.2026

CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ŞI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate – privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi reale si corecte, fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- imobilizarea evaluata a fost considerata ca fiind libera de sarcini, asa cum rezulta din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de catre reprezentantii clientului;
- se presupune o administrare responsabila a imobilizarii evaluate;
- se presupune ca imobilizarea evaluata este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, reglementarile si restrictiile urbanistice, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- evaluatorul a presupus ca zona in care se afla bunul imobil de natura terenurilor intravilane evaluat nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator; avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a înlatura orice contaminare; evaluatorul recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii; în acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reânnoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizarii evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere imobilizarea evaluata in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea estimata, daca acestea nu au fost evidentiate in raport;
- previziunile, proiectiile sau estimarile continute in prezentul raport de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata imobiliara de la data efectiva a evaluarii, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de inexistenta unei economii stabile si a unor mecanisme de piata articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbarii conditiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunului imobil de natura terenurilor intravilane evaluat, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valorii;
- 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 o imobilizare corporala de natura terenurilor intravilane, inventariata individual si inclusa in Contractul de consultanta in domeniul evaluarii nr.63402 din 28.09.2026 cod CPV 79419000-4; la inspectia in teren nu au fost identificate bunuri imobile suplimentare;
- Identificarea in teren a bunului imobil evaluat s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului, pe baza unor masuratori cadastrale sau estimari, efectuate de catre acesta;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata terenului au fost preluate de la reprezentantii clientului;
- Datele tehnice au fost preluate din documentatia anexata de beneficiar Contractului de consultanta in domeniul evaluarii nr.63402 din 28.09.2026 cod CPV 79419000-4.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de terenul cu suprafata de 1431mp amplasat în Oraşul Bragadiru, tarla 17, parcela 89/II, Lot 1, Judet Ilfov, numar cadastral 140154, înscris în Cartea Funciara 140154 UAT Bragadiru.

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

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

Raportul de evaluare a fost elaborat avand ca scop estimarea valorii de piata si a redeventei minime pentru terenul intravilan cu suprafata totala de 1431mp mai sus mentionate, aflat in domeniul public al Oraşului Bragadiru, Judet Ilfov, pentru concesionarea acestuia pentru o perioada de 49 ani.

Tipul de valoare adecvat scopului prezentului raport de evaluare este "**valoarea de**

piaţă" asa cum este definita de SEV 104 – Tipuri ale valorii: " *Valoarea* de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie ar putea* fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". S-au avut in vedere in mod special standardele SEV 100-Cadrul General, SEV 101–Termenii de referinta, SEV 102– Implementarea, SEV 103–Raportarea, SEV 230–Drepturi asupra proprietatilor imobiliare, 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 desfăşurarea activităţii de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediţii a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

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

Terenul evaluat a fost inspectat personal de evaluator in data de 01.10.2026.

Data de referinta a evaluarii este 20.10.2026.

Cursul de schimb utilizat in raportul de evaluare a fost de 5,3285 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Nationala a României la data de referinta a evaluarii.

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, respectiv 1 euro = 5,3285 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAŢIILOR

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 INFORMAŢII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

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

Documentaţia juridică ce confirma dreptul de proprietate al UAT Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov asupra terenului intravilan evaluat este reprezentata de HCL nr.13 din 26.02.2026.

Documentaţia de natura tehnica este reprezentata de planul de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral 140154, suprafata de 1431mp, scara 1:1000, intocmit in luna aprilie 2024 de S.C. ACADASTRU ONLINE CONSULT S.R.L., Aut. Seria RO-B-J nr.2564 prin autorizat Munteanu Bogdan.

Mentionam ca evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor si documentatiilor primite.

Alte surse de informatii au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025;
- Date privind piata imobiliara;
- Ofertele agentiilor imobiliare;
- Publicatii, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Analize de specialitate ale pietei imobiliare.

Actul normativ care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.54 din 28 iunie 2006 publicata in Monitorul Oficial nr.569 din 30 iunie 2006 a carei adoptare a fost impusa de recomandarea Comisiei Europene de abrogare totală şi expresă a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificările şi completările ulterioare.

2.8. RESTRICŢII 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. DECLARAŢIE 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 şi analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerinţele Standardelor 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 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR şi poate fi verificat de către unul din membrii autorizati în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TEREN EVALUAT

3.1. AMPLASARE TEREN

Imobilizarea corporala de natura terenurilor arabile intravilane care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare, inscris in Cartea Funciara nr.140154 UAT Oraş Bragadiru sub numarul cadastral 140154, este situat, conform Anexei nr.2 la HCL 184/19.12.2025 (pag.8, poz.19), in zona "C" (periferică) din UAT Oraş Bragadiru.

3.2. DESCRIERE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare a imobilului, terenul intravilan cu suprafata de 1431mp si categoria de folosinta "arabil" are deschiderea de 44,72 ml la culoar expropriere 137641. Accesul se realizeaza pe asfalt. Terenul este partial împrejmuit, este acoperit in totalitate de vegetatie spontana si are urmatoarele vecinatati:

- la Nord-Est: imobilele cu NC 126934, 126935, 114830;
- la Sud-Est: imobilul cu NC 130487;
- la Nord-Vest: imobilul cu NC 137035;
- la Vest: culoar expropriere 137641.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

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

Zona București-Ilfov a devenit oficial zona cu cele mai scumpe terenuri arabile și intravilane din țară, pe fondul epuizării stocului de loturi bine poziționate.

În prezent, în Oraşul Bragadiru, pretul mediu pe metru patrat se situeaza in jur de 115-120 €. Zona strazilor Safirului/Diamantului a avut parte de o dezvoltare accelerata, de la statutul de periferie cu străzi din pământ devenind un adevarat hub rezidențial premium pentru case, dezvoltare care se reflectă direct în prețuri.

Piaţa imobiliară specifică

Piața de terenuri intravilane și pentru construcții din Oraşul Bragadiru, Județul Ilfov, oferă opțiuni variate în funcție de zonă, suprafață și utilități. Prețurile pornesc de la aproximativ 38 €/mp și pot ajunge până la peste 245–250 €/mp în zonele mai căutate sau cu utilități complete.

Majoritatea ofertelor active sunt terenuri intravilane destinate construcțiilor rezidențiale sau proiectelor imobiliare.

Piața de terenuri intravilane în zona străzii Jadului din Oraşul Bragadiru este una rezidențială și extrem de dinamică. Deși din punct de vedere juridic sau istoric categoria de folosință în actele de proprietate poate figura ca „arabil" (specifică terenurilor care au fost integrate în intravilanul construibil din foste loturi agricole), din punct de vedere urbanistic acestea sunt destinate construcțiilor de case și vile.

Prețul mediu pe metru pătrat variază, în general, între 95 €/mp și 150 €/mp, în funcție de utilități și proximitatea față de drumul asfaltat.

În functie de suprafete putem vorbi de trei categorii de terenuri:

- loturi mici (pentru case individuale), cu suprafete de 400-500 mp, cu acces direct la asfalt sau cu drumuri de acces pietruite;
- loturi medii (pretabile pentru case mai mari sau pentru investiție), reprezentate de terenuri de aproximativ 900–1200 mp, amplasate între străzile Safirului și Diamantului, cu deschideri generoase (30-50 ml) și toate utilitățile disponibile la poartă (apă, canal, gaz, curent);
- suprafețe mari (pentru dezvoltatori imobiliari), reprezentate de loturi compacte destinate blocurilor mici sau complexurilor de vile cu suprafete de mii de metri patrati si deschideri de 50-70 ml, care apar ocazional la vânzare pentru proiecte de amploare.

CAP.5 : EVALUAREA TERENULUI DE 1431 MP

5.1 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.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 creata 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.

5.1.3. 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.

5.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2025 ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca simultan, patru criterii, ea trebuind sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim profitabila.

Cea mai buna utilizare a terenului cu suprafata de 1431 mp, care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare este precizata în caietul de sarcini aferent actiunii de concesionare → suport pentru **"construcție hală pentru imbuteliere apa plata".**

5.3 EVALUAREA TERENULUI DE 1431 MP

In cadrul prezentului raport, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan cu suprafata de 1431 mp supus evaluarii, amplasat în Oraşul Bragadiru, tarla 17, parcela 89/II, Lot 1, Judet Ilfov, numar cadastral 140154, s-a considerat oportun sa se utilizeze doar abordarea prin piață, pentru celelalte abordari informatiile fiind practic inexistente.

Pentru comparabilele utilizate, prezentate in tabelul urmator, dreptul de proprietate transmis este considerat integral:

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret unitar oferta	119.33 €/mp	100 €/mp	149.53 €/mp
Suprafata (mp)	419	500	1070
Deschidere (ml)	14.70	27	25
Localizare	Bragadiru,zona str.Jadului	Bragadiru,zona str.Jadului	Bragadiru, str.Jadului
Data ofertei	03 oct. 2026	03 oct. 2026	29 sept 2026
cod oferta / anunt	10624756	XCIQ1339S	10653705

Sursa informatiei	www.storia.ro tel : 0371.780.357	imobiliare.ro tel : 0373.807.570	www.storia.ro tel : 0373.807.570

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata imobiliara din zona.
Tabelul urmator prezinta calculul:

	Teren evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preţ ofertă, €/mp		**119.33**	**100.00**	**149.53**
Ajustare preţ ofertă		-15%	-15%	-15%
€/mp		-17.90	-15.00	-22.43
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Condiţii de finanţare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pt.cond.fin.		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Condiţii de vânzare	liber	liber	liber	liber
Ajustare pt.cond.vânz.		0%	0%	0%
€/mp		0	0	0
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Condiţii ale pieţii	octombrie 2026	03 oct. 2026	05 oct. 2026	29 sept. 2026
Ajustare pt.cond.piaţă		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Localizare	zona str.Jadului	zona str.Jadului	zona str.Jadului	strada Jadului
Ajustare pt.localizare		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	127.10
Utilităţi	în zonă	în zonă	în zonă	la poartă
Ajustare pt.utilităţi		0%	0%	-5%
€/mp		0.00	0.00	-6.36
Preţ ajustat, €/mp		101.43	85.00	120.75
Deschidere ml	44,72	14,70	27	25
Ajustare pt.deschidere		3%	2%	2%
€/mp		3.04	1.70	2.41
Preţ ajustat, €/mp		104.47	86.70	123.16
Suprafaţă mp	1431	419	500	1,070
Ajustare pt.suprafaţă		3.0%	3.0%	2.0%
€/mp		3.13	2.60	2.46
Preţ ajustat, €/mp		107.61	89.30	125.62
Număr fronturi	1	1	1	1
Ajustare pt.nr.fronturi		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat, €/mp		107.61	89.30	125.62
Tip de drum	asfalt	drum pietruit	drum pietruit	asfalt
Ajustare pt.tip drum		2%	2%	0%
€/mp		2.15	1.79	0.00
Preţ ajustat, €/mp		109.76	91.09	125.62
Acces	str. Jadului	drum de acces	drum de acces	stradal
Ajustare pt.acces		4%	4%	0%
€/mp		4.39	3.64	0.00
Preţ ajustat, €/mp		114.15	94.73	125.62
Utilizare teren	arabil, intravilan	constructii	constructii	constructii
Ajustare pt.utilizare		-8%	-8%	-8%
€/mp		-9.13	-7.58	-10.05
Preţ ajustat, €/mp		**105.02**	**87.15**	**115.57**
Ajustare netă €/mp		-14.31	-12.85	-33.96
Ajustare netă		-11.99%	-12.85%	-22.71%
Ajustare brută €/mp		39.75	32.31	43.71

Ajustare brută	**Teren evaluat**	33.31%	32.31%	29.23%

Observatii privind modul de realizare a ajustarilor:
- ajustarea pentru condiţii de vanzare de tip de tranzactie - se refera la faptul ca avem de-a face cu un pret de oferta, care fata de pretul de tranzactionare final poate suporta o corectie în timpul negocierilor, ce poate ajunge la -15% sau mai mult, in special pentru ofertele aflate de mai mult timp in piata;
- ajustari pentru conditii de finantare – nu s-au efectuat ajustari, aceste conditii fiind considerate identice pentru comparabile si pentru proprietatea subiect;
- ajustari pentru conditii de închiriere – nu s-au efectuat ajustari, toate comparabilele fiind neconstruite;
- ajustari pentru conditii ale pietei – nu s-au efectuat ajustari, toate cele trei comparabile fiind din lunile septembrie/octombrie 2026;
- ajustari pentru localizare – nu s-au efectuat ajustari, toate comparabilele fiind situate in zona imobilului subiect al evaluarii;
- ajustari pentru dotarea cu utilitati – s-a efectuat o ajustare de -5% la comparabila C la care utilitatile sunt la poarta, spre deosebire de proprietatea subiect, unde racordurile de utilitati în zonă;
- ajustari pentru deschidere – s-au efectuat ajustari de 3%, 2% si 2% la cele 3 comparabile, care au deschideri diferite de cea a proprietatii subiect;
- ajustari pentru suprafaţă - s-au efectuat ajustari de 3%, 3% si respectiv 2% la cele trei comparabile care dispun de suprafete diferite fata de suprafata terenului subiect;
- ajustari pentru numarul de fronturi – nu s-au efectuat ajustari pentru numarul de fronturi;
- ajustari pentru tipul de drum de acces – s-au efectuat ajustari de 2% la comparabilele A si B la care accesul se face pe drumuri pietruite;
- ajustari pentru acces – s-au efectuat ajustari de 4% la comparabilele A si B la care accesul se realizeaza pe drumuri de servitute;
- ajustari pentru utilizarea terenului - -8% la cele trei comparabile la care utilizarea prevazuta este pentru constructii.

Considerând că elementele de comparatie utilizate ar fi putut avea o influienţă consistentă şi esenţială asupra preţului tranzacţiei, putem aprecia că această influenţă ar putea fi identică cu cea pe care aceleaşi elemente o vor putea avea asupra potenţialului preţ de tranzacţie cu suprafata de teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare. In consecinta, din analiza efectuată si avand in vedere practica de evaluare in domeniu, a rezultat că cea mai apropiata comparabila de subiect este **comparabila C**, pentru care a fost realizata cea mai mică ajustare brută procentuala.

Ca urmare, valoarea de piata a suprafetei de teren de 1431mp, determinată prin metoda comparaţiei de piata va fi :

115,57 €/mp x 1431mp x 5,3285 lei/€ = 881.231 lei

Ţinând cont de aceasta valoare, rata redeventei minime anuale va fi:

881.231 lei / 49 ani = 17.984 lei/an

CAP.6 : REZULTATUL EVALUARII

Ca urmare a aplicarii procedurilor de evaluare prevazute de documentele normative, valoarea de piata a terenului cu suprafata de 1431mp din Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov, tarla 17, parcela 89/II Lot 1, la nivelul lunii octombrie 2026 este **881.231 lei** iar redevenţa minimă anuală, în cazul concesionarii pentru o perioada de **49 ani** este **17.984 lei/an.**

Ing. V[illegible]n PAROTĂ
Eval[illegible]
Mer[illegible]
Leg[illegible]

20.10.2026

CAP. 7 : ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1357-2026:

HCL 13 din 26.02.2026	3 pag.
Copie CF 140154	3 pag.
Plan amplasament si delimitare teren 1431mp	1 pag.
HCL 184 din 19.12.2026 + anexe (extrase)	4 pag.
Comparabile vînzare teren	3 pag.
Fotografii teren 1431 mp	1 pag.

ANEXE

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat și domeniul public al UAT oraș Bragadiru și înscrierea definitivă în cartea funciară în favoarea UAT oraș Bragadiru, a imobilelor – teren intravilan, situate în Tarla 17, Parcela 89/I și Tarla 17, Parcela 89/II, oraș Bragadiru, județul Ilfov

Consiliul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
Având în vedere:

a) Referatul de aprobare al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, înregistrat la numărul 1946/14.01.2026.
b) Raportul de specialitate al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațul locativ, înregistrat la numărul 1948/14.01.2026.
c) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
d) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism și protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
e) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 148/28.12.2021 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local privind obiectivul de investiții " Modernizare și reabilitare străzi: Diamantului, Toamnei, Iernii, Alunului (tronson Prel. Ghencea-str. Toamnei), Gladiolelor (tronson str. Dimantului-str. Ghidiceni), Dantelei, Jadului (tronson str. Safirului – bretea șos. Alexandriei), Crișul Repede",oraș Bragadiru județul Ilfov.
f) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 19/10.02.2022 privind actualizarea anexei 5 – Listele imobilelor, proprietarilor și a altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere aprbate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 148 din 28.12.2021.
g) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 122/31.05.022 privind aprobarea completării anexei 5- Listele imobilelor, proprietarilor și a altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere aprbate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 148 din 28.12.2021 și actualizată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 19/ 10.02.2022.
h) Dispoziția primarului orașului Bragadiru nr. 156 din 29.04.2022 privind decizia de expropriere a imobilelor proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local propus în cadrul proiectului " Modernizare și reabilitare străzi: Diamantului, Toamnei, Iernii, Alunului (tronson Prel. Ghencea-str. Toamnei), Gladiolelor (tronson str. Dimantului-str. Ghidiceni), Dantelei, Jadului (tronson str. Safirului – bretea șos. Alexandriei), Crișul Repede",oraș Bragadiru județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

a) art. 554, art. 555 alin. (1), art. 557 alin. (2), art. 863 lit. f) și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

b) art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

c) Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciară, cu modificările şi completările ulterioare.

d) art. 129 alin. (2) lit. c) şi art. 286 alin. (4), art. 354 şi art. 355 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

e) art. 3, alin. (2) şi Cap. IX, art. 80, art. 81 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă atestarea apartenenţei la domeniul privat al UAT oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, a imobilelor – terenuri intravilane după cum urmează:

a) 1.328 mp identificat cu numărul cadastral 137035, situat in Tarla 17, Parcela 89/I, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

b) 1.431 mp identificat cu numărul cadastral 140154 situat in Tarla 17, Parcela 89/II, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Imobilele se identifică prin plan de amplasament şi de delimitare, conform anexelor 1şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Se aprobă atestarea apartenenţei la domeniul public al UAT oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, a imobilelor – terenuri intravilane dupa cum urmeaza:

a) 1.328 mp identificat cu numărul cadastral 137035, situat in Tarla 17, Parcela 89/I, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

b) 1.431 mp identificat cu numărul cadastral 140154 situat in Tarla 17, Parcela 89/II, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Imobilele se identifică prin plan de amplasament şi de delimitare, conform anexelor 1şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă înscrierea definitivă în cartea funciară în favoarea UAT oraş Bragadiru, a imobilului – terenurilor intravilane mentionate la art.1 si art. 2 din prezenta hotarare.

Art. 4. – Direcţia economică, va actualiza domeniul privat şi public al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, potrivit prezentei hotărâri.

Art. 5. - Primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, prin direcţiile şi serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al oraşului Bragadiru, în termenul prevăzut de lege, primarului oraşului Bragadiru, prefectului judeţului Ilfov, direcţiilor şi serviciilor de specialitate din cadrul instituţiei şi se aduce la cunoştinţă publică prin

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

B

publicarea în Monitorul Oficial al oraşului Bragadiru, la adresa *https://www.primariaorasbragadiru.ro*".

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
ANCU MARIUS IULIAN

Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general U.A.T.
Veronica [illegible]

ORAŞUL BRAGADIRU, JUDEŢUL ILFOV
Nr. 13 / 26 02 **2026**

Prezenta hotărâre a fost probată cu: 18 voturi "pentru", — voturi "împotrivă" şi — "abţineri" din 18 consilieri prezenţi la şedinţă din totalul de 18 consilieri în funcţie.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cornetu

CARTE FUNCIARĂ NR. 140154
COPIE

Carte Funciară Nr. 140154 Bragadiru

Neautorizat circulației civile

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Bragadiru, Loc. Bragadiru, Loc. Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/II, Jud Ilfov, Lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	140154	Din acte: 1.506 Masurata: 1.431	Teren neimprejmuit DOMENIUL PUBLIC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
169161 / 17/04/2024		
Act Administrativ nr. 148, din 28/12/2001 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU; Act Administrativ nr. 156, din 29/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU; Act Administrativ nr. 60388, din 31/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU; Act Administrativ nr. fn, din 07/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS BRAGADIRU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORASUL BRAGADIRU	A1
53283 / 10/03/2026		
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2026 emis de U.A.T. BRAGADIRU; Act Administrativ nr. 12368, din 27/02/2026 emis de Primaria Bragadiru; Act Administrativ nr. 19340, din 25/03/2026 emis de Primaria Bragadiru;		
B2	se noteaza schimbarea domenialitatii din domeniul PRIVAT in domeniul PUBLIC	A1
133785 / 05/06/2026		
Act Administrativ nr. 13, din 26/02/2026 emis de Orasul Bragadiru;		
B3	se indreazpta eroarea materiala din cuprinsul cartii funciare in sensul ca nu se va mai evidentia mentiunea de la observatii conform incheierii nr. 53283 din 10.03.2026 prin care s-a schimbat domenialitatea	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

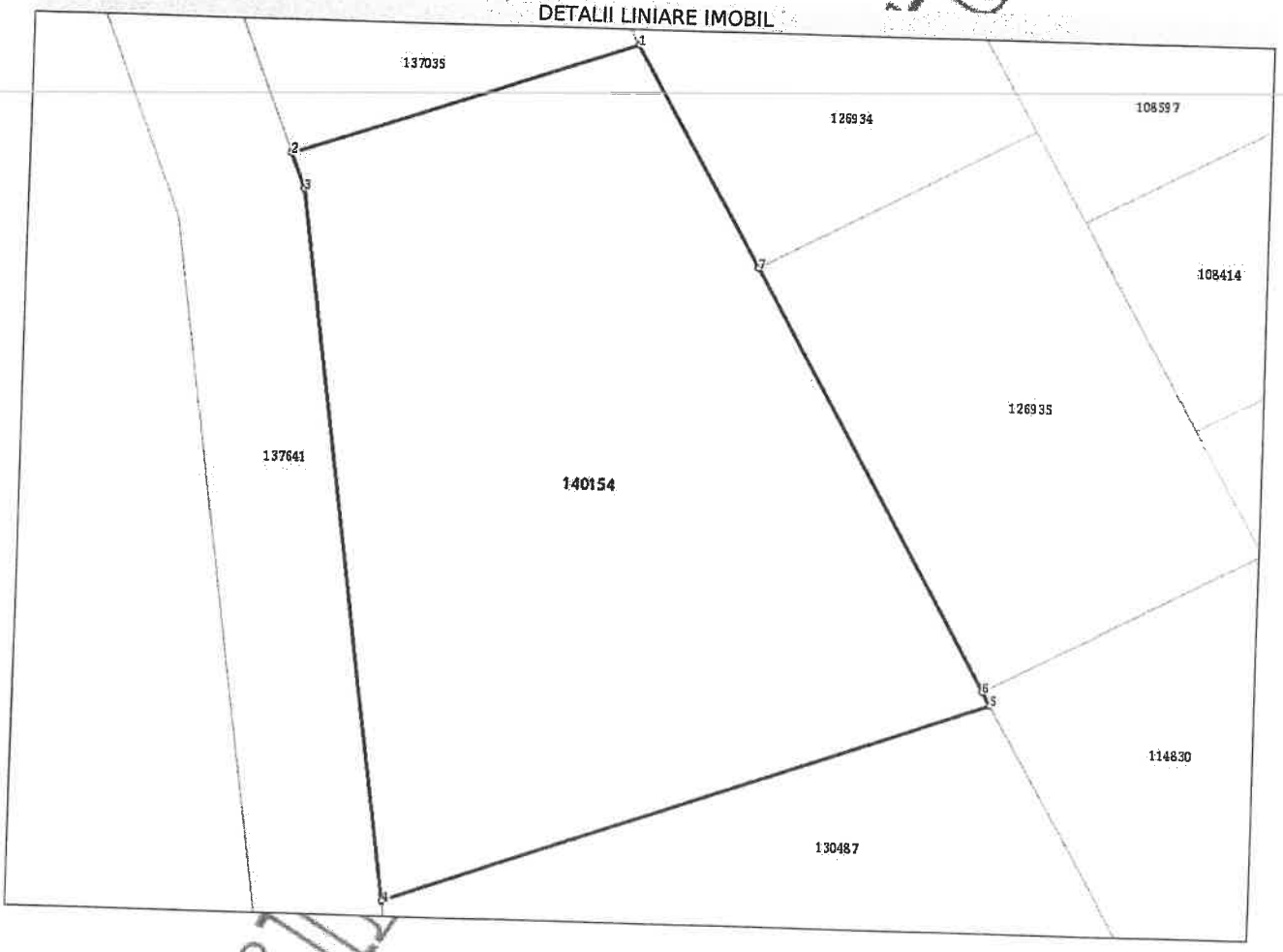
Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
140154	Din acte: 1.506 Masurata: 1.431	DOMENIUL PUBLIC

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra/ vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 1.506 Masurata: 1.431	17	89/II	-	Lot 1

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	22.699
2	3	2.406
3	4	44.722
4	5	39.86

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	0.977
6	7	30.0
7	1	15.821

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

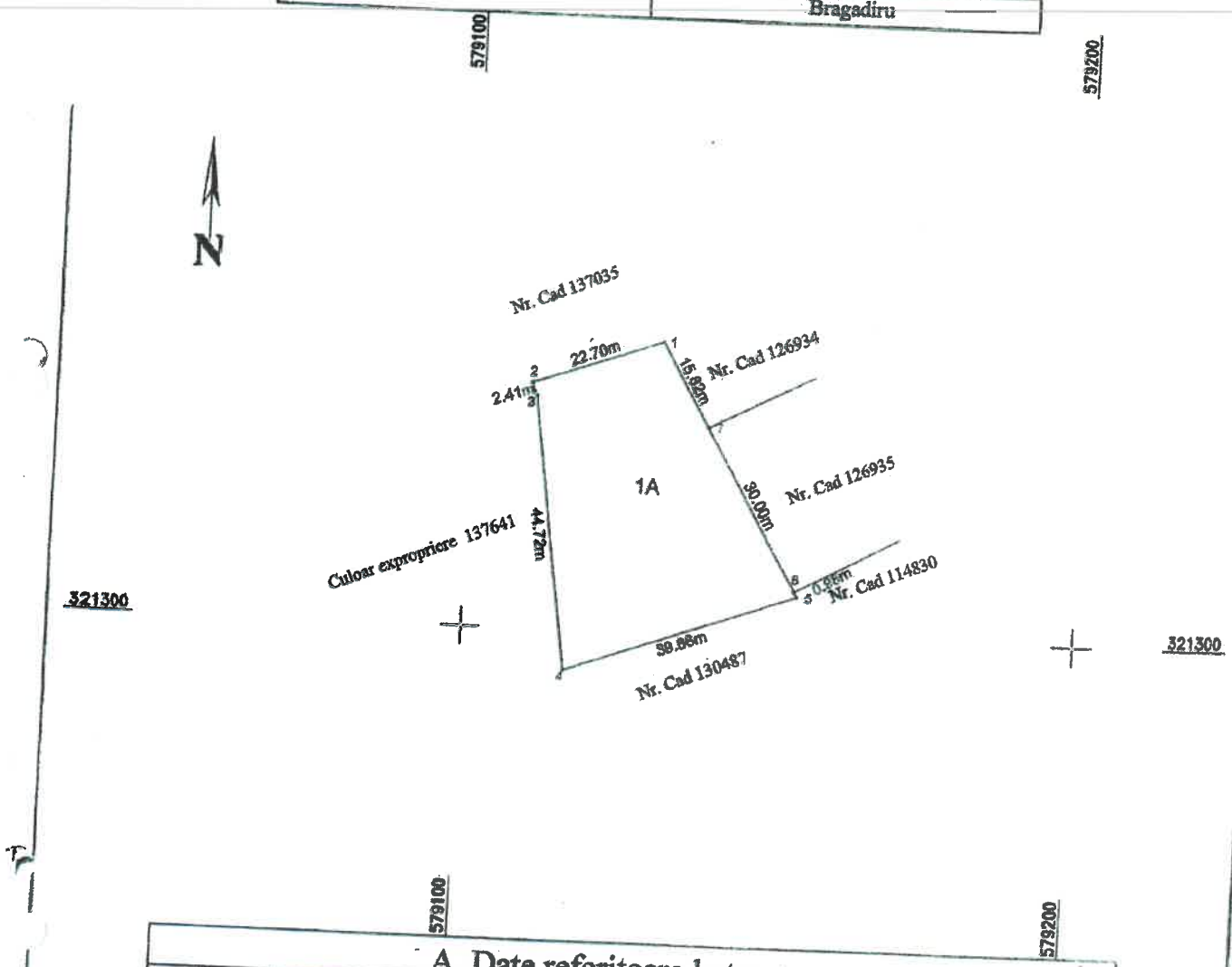
Neutilizabil în circuitul civil

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
140154	1431 mp	Tarla 17, Parcela 89/II Loc. Bragadiru, Jud Ilfov, Lot 1
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Bragadiru



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	1431	Teren neimprejmuit.
Total		1431	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1431 mp

Suprafața din act = 1506 mp poziția 2 partea 3 din HCL 148/28.12.2021.

Exec...

S.C. ACADASTRU... S.R.L.
Aut. S...
Confirm exe...
corectitudinea în...
corespondența...

Data ... GORIA D...

Digitally signed by Bogdan Monteanu
Date: 2024.04.17 12:40:48
Reason: SERIA RO-B-F NR 2114

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrata și atribuirea nu...

Stela Balan

Semnătura

Data.....

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor şi taxelor locale, taxele speciale şi amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 în oraşul Bragadiru, judeţul Ilfov

Primarul orasului Bragadiru judetul Ilfov,
Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

a) referatul de aprobare nr. 79018/18.12.2025 al domnului Lupulescu Gabriel - primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov;
b) raportul de specialitate nr. 79019/18.12.2025 al Directiei Economice - Serviciul Impozite si Taxe Locale prin care se propune aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor şi taxelor locale, taxelor speciale precum şi pentru amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 in orasul Bragadiru;
c) raportul Comisiei de specialitate pentru agricultura, activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism a Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
d) raportul Comisiei de specialitate juridica si de disciplina a Consiliului Local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov;
e) Comunicatul Institutului National de Statistica nr.10/14.01.2025 publicat pe site-ul Ministerului Dezvoltarii regionale si Administratiei Publice, privind comunicarea ratei inflatiei pentru anul 2024 : 5,6% ;

În conformitate cu prevederile:

1) art. 56, art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi (2) şi art. 139 alin. (2) din Constituţia României, republicată;
2) articolul 4 şi 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 şi 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 şi completările ulterioare;
6) art. 5 alin. (1) lit. a) şi alin. (2), art. 16 alin. (2), art. 20 alin. (1) lit. b), art. 27, art. 30 şi art. 76^1 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
7) art. 1, art. 2 alin. (1) lit. h), art. 455, art. 456 alin. (2), art. 457 alin. (1) şi 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) şi alin. (5), art. 478 alin. (1) şi alin. (2), art. 480, art. 481 alin. (2), art. 489, art. 491 şi art. 493 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu ale art. 96 şi art. 266 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare,
8) Legii nr. 1/2017 privind eliminarea unor taxe si tarife, precum si pentru modificarea si completarea unor acte normative;

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

27) art. 1 din Legea nr. 239/15.12.2025 privind stabilirea unor masuri de redresare si eficientizare a resurselor publice si pentru modificarea si completarea unor acte normative, cu modificarile si completarile ulterioare;
28) Ordonanței de Urgenta nr. 78/17.12.2025 pentru modificarea Legii nr. 239/2025 privind stabilirea unor masuri de redresare si eficientizare a resurselor publice si pentru modificarea si completarea unor acte normative;

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

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. - (1) Se aproba cotele, valorile impozabile, nivelurile impozitelor şi taxelor locale, taxele speciale şi amenzile aplicabile în anul fiscal 2026 in orasul Bragadiru judetul Ilfov, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;

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

Art. 2. - (1) Impozitul/taxa pe cladiri, impozitul/taxa pe teren si taxa pe mijloacele de transport sunt creante fiscale anuale, care se platesc in doua rate egale, pana la 31 martie si 30 septembrie inclusiv.

(2) Pentru neplata la termenele enuntate la alin. (1), contribuabilii datoreaza penalitati de intarziere stabilite potrivit reglementarilor legale in vigoare.

Art. 3. - Bonificatiile prevazute 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 si pentru persoanele juridice anularea creantelor restante si accesoriile aferente acestora, in sume mai mici de 20,00 lei, pentru pozitiile de rol care au restante , conform Codului de procedura fiscala.

Art. 5. - Se aproba plafonul obligatiilor fiscale restante in cuantum de 1.000,00 lei pentru persoanele juridice care inregistreaza debite restante catre bugetul local al orasului Bragadiru, judetul Ilfov, stabilit conform prevederilor art.162 din Legea nr.207/2015 privind Codul de procedura fiscala cu modificarile si completarile ulterioare.

Art. 6. - Se anuleaza suprasolvirile mai vechi de 5 ani de la data de 1 ianuarie a anului urmator celui in care a luat nastere dreptul la restituire, in conformitate cu art. 219 din Legea 207/2015 cu privire la Codul de procedura fiscala.

Art. 7. - Lista cuprinzand zonele din cadrul localitatii pentru determinarea valorii impozabile a cladirilor, a impozitului pe teren intravilan, este prevazuta in Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. - Se aproba "Regulamentul privind comercializarea produselor si serviciilor de piata in orasul Bragadiru, judetul Ilfov", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. - Se aproba "Regulamentul privind procedurile de rezervare "loc parcare" si de instituire a taxei locale pentru folosirea locurilor de parcare in orasul Bragadiru, judetul Ilfov", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ROMÂNIA
JUDETUL ILFOV
ORAŞUL BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL

Art. 10. - Se aproba "Regulamentul privind stabilirea şi incadrarea imobilelor in categoria cladiri/terenuri, neingrijite, situate situate pe raza administrativ teritoriala a orasului Bragadiru, judetul Ilfov", conform Anexei nr. 5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11. - Incepand cu data de 01.01.2026 îsi înceteaza aplicabilitatea prevederile Hotărîrii Consiliului Local nr.167/16.12.2024.

Art. 12. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Oraşului Bragadiru în termenul prevăzut de lege, primarului oraşului Bragadiru şi Instituţia Prefectului judeţului Ilfov şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişarea la Primărie, în spaţiul accesibil publicului, precum şi pe pagina de internet wwwprimariabragadiru.ro/.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Magdalen[illegible]a ŞERBAN

Contrasemnat pentru legalizat,
Secretar general U.A.T.,
Ver[illegible]UŢĂ

ORAŞUL BRAGADIRU, JUDEŢUL ILFOV
NR. 184 / 19.12 **2025**
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu: 12 ***voturi "pentru,*** — ***"împotrivă" şi*** 6 ***"abţineri"***
din 18 ***consilieri prezenţi la şedinţă din totalul de 18 consilieri în funcţie***

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

LISTĂ

cuprinzând zonele în cadrul localităţii pentru determinarea valorii impozabile a clădirilor şi a impozitului pe teren intravilan

Nr.crt	Denumire strada	Zona/Nr. puncte C1				Tip drum/ nr. puncte C2				Retele edilitare C3					Util. specifice C4			TOTAL punctaj	ZONA
		A/30	B/20	C/10	D/5	A/20	B/15	C/10	D/5	APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURENT	SP. VERDE	TRANSP.	UNIT.INVAT.	TOTAL	
101	INTRAREA IZVORUL RECE	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	-	50	C
102	ÎNCLINATĂ	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
103	ÎNVINGĂTORILOR	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	-	X	-	50	C
104	JADULUI	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	-	X	-	55	C
105	JIULUI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	X	-	60	C
106	LACULUI	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
107	LALELELOR	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
108	LAURULUI	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	95	A
109	LĂCRĂMIOARELOR	X	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	90	B
110	LEORDENI	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	80	B
111	INTR. LEORDENI	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	80	B
112	LIBERTĂŢII	-	X	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	80	B
113	INTR. LILIACULUI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	-	-	-	60	C
114	LIVEZILOR	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	10	D

storia

Teren intravilan de vânzare | 419 mp | Bragadiru, Safirului/ Jadului

50 000 € 119,33 €/m²

ID: 10624756
Ultima actualizare: 3.10.2026



Teren de vânzare:

Suprafață utilă: 419 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: urbana
Dimensiuni: 14,70 x 28,53 m
Tip acces: asfaltat
Tip vânzător; agenție

Descriere:

Vă propun spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 419 mp, situat în Bragadiru, în zona străzilor Safirului / Jadului, într-un zonă rezidențială în dezvoltare, potrivit pentru cei care își doresc o locuință individuală într-o zonă mai retrasă, liniștită și ferită de traficul intens.
Lotul are Carte Funciară separată și poate fi achiziționat individual. Pentru cei care își doresc o suprafață mai mare, există și posibilitatea achiziției lotului alăturat de 500 mp, astfel încât suprafața totală disponibilă poate ajunge la 919 mp.
Accesul se realizează pe drum privat, cu cotă indiviză înscrisă în cartea funciară, ceea ce asigură acces legal și permanent la proprietate.
Caracteristici teren:
- Suprafață: 419 mp
- Deschidere la drumul de acces: aprox. 14,70 ml
- Adâncime: aprox. 28,53 ml
- Formă regulată
- Teren plan
- Zonă ferită de inundații
- Utilități disponibile în zona
- Acces facil către Șoseaua Alexandriei

Regim urbanistic:
- Zonă: L1 - locuințe individuale
- Regim de înălțime: P+2E+M
- Înălțime maximă la cornișă: 10 m
- POT maxim: 35%
- CUT maxim: 1,4

RE/MAX Properties
Agenție imobiliară
0722 662 677
Ioana Matei
0371 780 357

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-bragadiru-est-500mp-275913431

imobiliare.ro

Teren 500 MP Bragadiru, Jadului Ideal Case Vile.

50.000 €

ID anunț: XCIQ1339S



Descriere teren

Teren intravilan 500 mp în Bragadiru, Strada Jadului, cu deschidere generoasă de 27 mp.Zonă liniștită, perfectă pentru construcția unei case. Acces facil, drum petruit,.Acte la zi, disponibil imediat. Preț negociabil pentru cumpărătorul serios. Ideal pentru cei care caută un teren pregătit pentru construcție.

Caracteristici principale:

- Electricitate
- Apă
- Gaz
- Canalizare

Detalii de contact:

Gabriela Tihulca
Reprezentant Dezvoltator
HABITAT GROUP ESTATE
0373807570
0373806279

storia

Teren Intravilan Ideal Pentru Case-Vile 1070 MP Toate Utilitatile.

Bragadiru, Ilfov

160 000 € 149,53 €/m²

ID: 10653705
ID intern: CP3447701
Ultima actualizare: 29.09.2026



Descriere

Teren intravilan 1070 mp în Bragadiru Strada Jadului, cu deschidere generoasă de 25 m și toate utilitățile la poartă (apă, canalizare, gaz, curent). Zonă liniștită, perfectă pentru construcția unei case. Acces facil, drum asfaltat,.Acte la zi, disponibil imediat. Terenul este pretabil pentru constructie casa-vila!!

Te apuci imediat de construit!

Preț negociabil pentru cumpărătorul serios.
Ideal pentru cei care caută un teren pregătit pentru construcție.
Toate utilitatile la teren.

Detalii de contact:

Gabriela Tihulca
Reprezentant Dezvoltator
HABITAT GROUP ESTATE
0373807570
0373806279



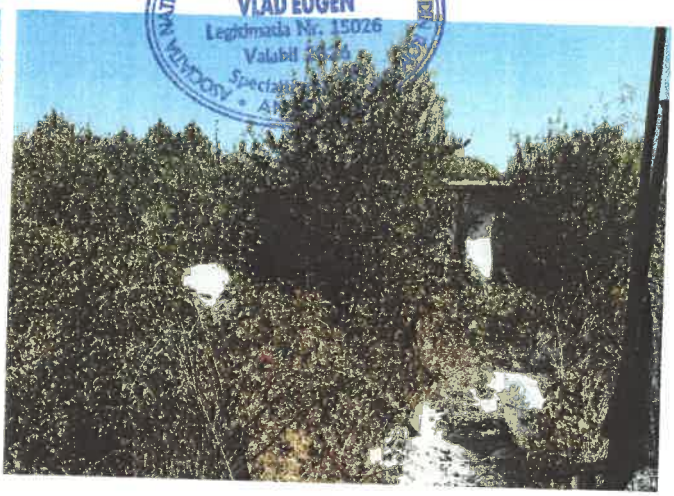






UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
PAROTA
VLAD EUGEN
Legitimația Nr. 15026
Valabil
Specialitatea
ANEVAR







Imagini teren 1431 mp, NC 140154,
tarla 17, parcela 89/II,
Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov

PRIMĂRIA
ORAȘULUI BRAGADIRU
JUDEȚUL ILFOV
Serviciu Registrul Agricol
Cadastru, Agricultură și Spațiu Locativ

Nr. 1977 / 15.09.2026

REFERAT

Imobilele – terenuri intravilane în suprafață de:

- 1328mp, identificat cu numărul cadastral 137035, situat în Tarla 17, Parcela 89/I, oraș Bragadiru, județul Ilfov,
- 1431mp, identificat cu numărul cadastral 140154, situat în Tarla 17, Parcela 89/II, oraș Bragadiru, județul Ilfov,

se află în domeniul public al orașului Bragadiru, județul Ilfov conform Hotărârii Consiliului Local nr.13/26.02.2026.

Șef. Serviciu
Tatu Mariana

Inspector
Ionela Mihaela Butnaru

Res Arsicol

CĂTRE PRIMĂRIA ORAȘULUI BRAGADIRU

ÎN ATENȚIA DOMNULUI PRIMAR

PRIMĂRIA ORAȘ BRAGADIRU REGISTRATURA GENERALĂ Nr. 5643 2 Feb 2026

Subsemnatul **ENE ALEXANDRU**, identificat prin C.I. nr. , seria u domiciliul în TI, strada A, n SECT în calitate de **ADMINI ATOR** al societ **ENAQUA G S.R.L.**, ntifica n **CUI RO41350720**, cu sediul în **ȘOSEAUA CLINCENI**, nr. **16**, oraș **BRAGADIRU**, județ **ILFOV**, vă adresez prezenta solicitare în vederea concesionării **pe o durată de 49 ani** a două terenuri aflate în proprietatea/ administrarea autorității locale, și anume:

1. Teren cu număr cadastral **137035**, cu suprafața măsurată de **1328 mp**, situat în localitatea **BRAGADIRU, TARLA 17, PARCELA 89/I**, județ **ILFOV, LOT 1**

Și

2. Teren cu număr cadastral **140154**, cu suprafața măsurată de **1431 mp**, situat în localitatea **BRAGADIRU, TARLA 17, PARCELA 89/II**, județ **ILFOV, LOT 1.**

Menționez faptul că pe aceste două terenuri intenționez să contruiesc **o hală** destinată unei **unități moderne de îmbuteliere a apei plate**, alături de infrastructura și spațiile auxiliare necesare desfășurării activității în condiții optime.

Proiectul propus presupune **realizarea unei investiții pe termen lung** care poate cuprinde:

- construirea și amenajarea unei **hale de producție**;
- dezvoltarea unei **linii de filtrare, tratare și îmbuteliere a apei**;
- amenajarea spațiilor destinate **depozitării** produselor finite și recipientelor;
- spații **tehnice** și **administrative**;
- zone pentru **încărcarea** și **descărcarea autovehiculelor**;
- infrastructura necesară desfășurării **activității de producție** și **distribuție**;
- achiziționarea și instalarea echipamentelor tehnologice necesare **procesului de îmbuteliere.**

HOTĂRÂRE

privind atestarea apartenenței la domeniul privat și domeniul public al UAT oraș Bragadiru și înscrierea definitivă în cartea funciară în favoarea UAT oraș Bragadiru, a imobilelor – teren intravilan, situate în Tarla 17, Parcela 89/I și Tarla 17, Parcela 89/II, oraș Bragadiru, județul Ilfov

Consiliul local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

a) Referatul de aprobare al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov, înregistrat la numărul 1946/14.01.2026.
b) Raportul de specialitate al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațul locativ, înregistrat la numărul 1948/14.01.2026.
c) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
d) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism și protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov;
e) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 148/28.12.2021 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local privind obiectivul de investiții " Modernizare și reabilitare străzi: Diamantului, Toamnei, Iernii, Alunului (tronson Prel. Ghencea-str. Toamnei), Gladiolelor (tronson str. Dimantului-str. Ghidiceni), Dantelei, Jadului (tronson str. Safirului – bretea șos. Alexandriei), Crișul Repede",oraș Bragadiru județul Ilfov.
f) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 19/10.02.2022 privind actualizarea anexei 5 – Listele imobilelor, proprietarilor și a altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere aprbate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 148 din 28.12.2021.
g) Hotărârea Consiliului Local al orașului Bragadiru nr. 122/31.05.022 privind aprobarea completării anexei 5- Listele imobilelor, proprietarilor și a altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere aprbate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 148 din 28.12.2021 și actualizată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 19/ 10.02.2022.
h) Dispoziția primarului orașului Bragadiru nr. 156 din 29.04.2022 privind decizia de expropriere a imobilelor proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local propus în cadrul proiectului " Modernizare și reabilitare străzi: Diamantului, Toamnei, Iernii, Alunului (tronson Prel. Ghencea-str. Toamnei), Gladiolelor (tronson str. Dimantului-str. Ghidiceni), Dantelei, Jadului (tronson str. Safirului – bretea șos. Alexandriei), Crișul Repede",oraș Bragadiru județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

a) art. 554, art. 555 alin. (1), art. 557 alin. (2), art. 863 lit. f) și art. 888 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

b) art. 24 alin. (3) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

c) Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciară, cu modificările şi completările ulterioare.

d) art. 129 alin. (2) lit. c) şi art. 286 alin. (4), art. 354 şi art. 355 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

e) art. 3, alin. (2) şi Cap. IX, art. 80, art. 81 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. – (1) Se aprobă atestarea apartenenţei la domeniul privat al UAT oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, a imobilelor – terenuri intravilane după cum urmează:

a) 1.328 mp identificat cu numărul cadastral 137035, situat in Tarla 17, Parcela 89/I, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

b) 1.431 mp identificat cu numărul cadastral 140154 situat in Tarla 17, Parcela 89/II, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Imobilele se identifică prin plan de amplasament şi de delimitare, conform anexelor 1şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - (1) Se aprobă atestarea apartenenţei la domeniul public al UAT oraş Bragadiru, judeţul Ilfov, a imobilelor – terenuri intravilane dupa cum urmeaza:

a) 1.328 mp identificat cu numărul cadastral 137035, situat in Tarla 17, Parcela 89/I, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

b) 1.431 mp identificat cu numărul cadastral 140154 situat in Tarla 17, Parcela 89/II, oras Bragadiru, judeţul Ilfov, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Imobilele se identifică prin plan de amplasament şi de delimitare, conform anexelor 1şi 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă înscrierea definitivă în cartea funciară în favoarea UAT oraş Bragadiru, a imobilului – terenurilor intravilane mentionate la art.1 si art. 2 din prezenta hotarare.

Art. 4. – Direcţia economică, va actualiza domeniul privat şi public al oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, potrivit prezentei hotărâri.

Art. 5. - Primarul oraşului Bragadiru, judeţul Ilfov, prin direcţiile şi serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 6. - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al oraşului Bragadiru, în termenul prevăzut de lege, primarului oraşului Bragadiru, prefectului judeţului Ilfov, direcţiilor şi serviciilor de specialitate din cadrul instituţiei şi se aduce la cunoştinţă publică prin

publicarea în Monitorul Oficial al orașului Bragadiru, la adresa *https://www.primariaorasbragadiru.ro”*.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANCU M[illegible]S IULIAN

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV
Nr. 13 / 26.02 2026

Prezenta hotărâre a fost probată cu: 18 voturi “pentru”, — voturi “împotrivă” și — “abțineri” din 18 consilieri prezenți la ședință din totalul de 18 consilieri în funcție.

ANEXA 1 la HCL nr 13/2026

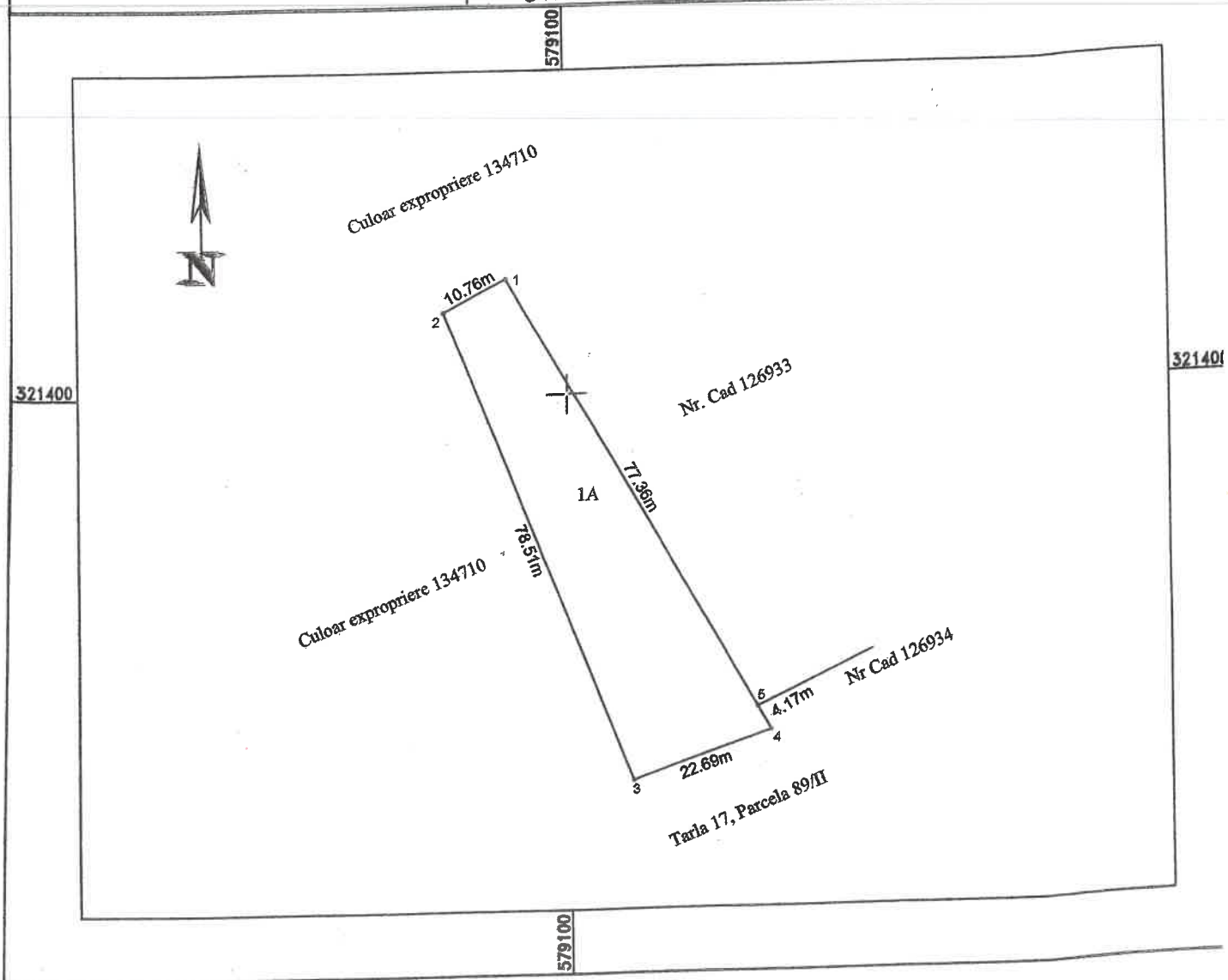
ANEXA NR. 1.35 la regulamen

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
137035	1328 mp	Loc. Bragadiru, Tarla 17, Parcela 89/I, Jud Ilfov, Lot 1

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bragadiru



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	1328	Teren neimprejmuit.
Total		1328	

B. Date referitoare la construcţii

Total			

...uprafaţa totală măsurată a imobilului = 1328 mp
...ct = 1387 mp poziţia 1 partea 3 din HCL 148/28.12.2021.

Executant
S.C. ACAD... ...ONSULT S.R.L.
Confirm ...atorilor la teren, corectitudinea ... documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesta la ... realitatea din teren

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnatura şi parafa

Cornelia-Simona Habor
Digitally signed by Cornelia-Simona Habor
Date: 2023.02.16 10:43:35 +02'00'

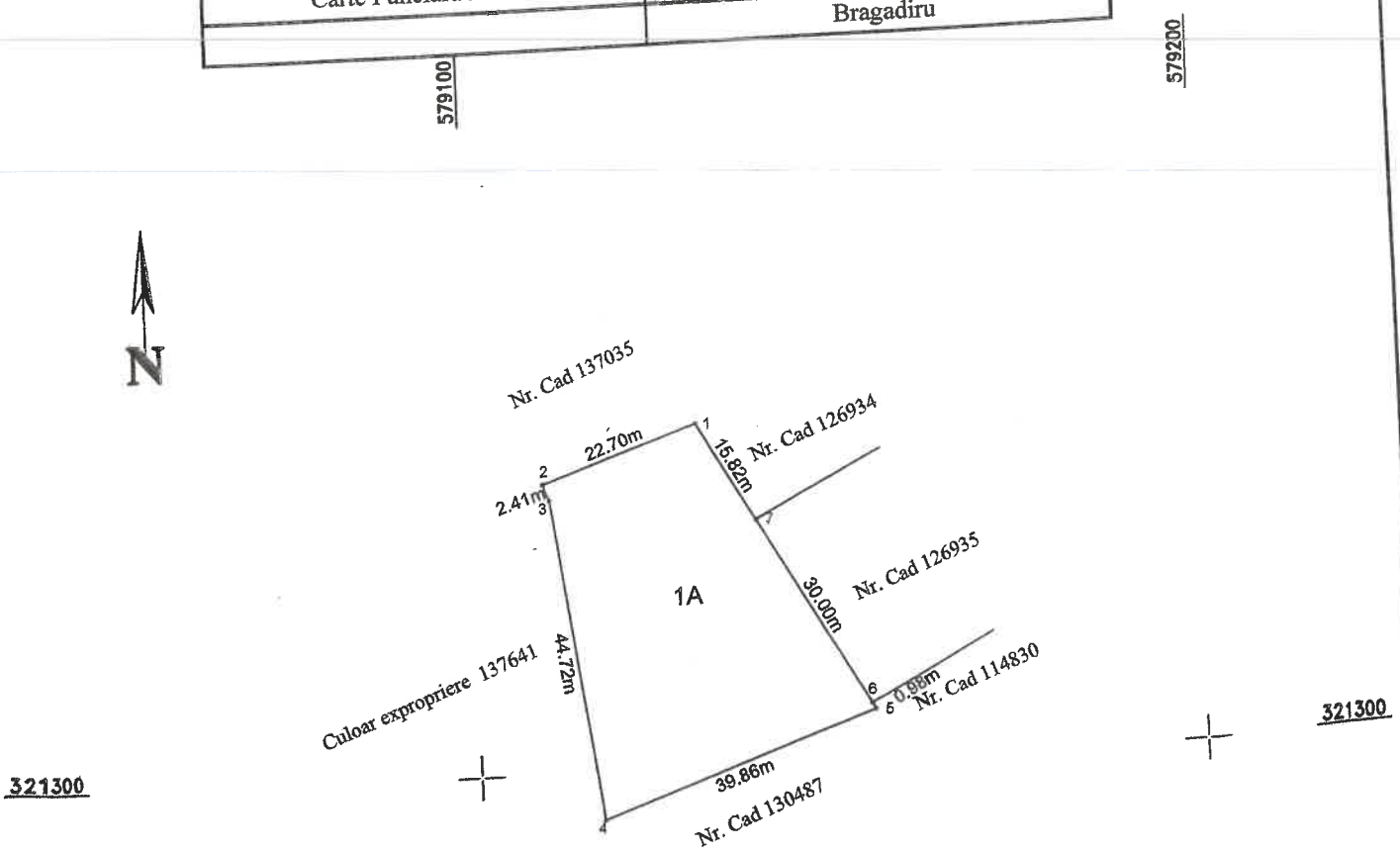
ANEXA 2 la HCL nr. 13/2026

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
140154	1431 mp	Tarla 17, Parcela 89/II Loc. Bragadiru, Jud Ilfov, Lot 1
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Bragadiru



579100 579200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	1431	Teren neimprejmuit.
Total		1431	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1431 mp

din act = 1506 mp poziția 2 partea 3 din HCL 148/28.12.2021.

S.C. ACADA... ...RL.

Aut.

Confirm execu... ...ii, corectitudinea întocmirii docu... ...adastrale și corespondența acestei cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrata și atribuirea numărului cadastral.

Semnătura

Stela Balan

Digitally signed by Stela Balan
DN: c=RO, l=Bucuresti, o=OCPI Ilfov, cn=Stela Balan, serialNumber=BS23, st=Bucuresti, givenName=Stela, sn=Balan
Date: 2024.04.19 13:11:22 +03'00'

Data.....

Bogdan Munteanu

Digitally signed by Bogdan Munteanu
Date: 2024.04.17 ...