



PROIECT
DE
HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Amenajare cale de acces între str. Dorului, str. Codrului și soș. Centurii, oraș Bragadiru, județul Ilfov"

Primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov;

Având în vedere:

- a) Referatul de aprobare nr. 18670/26.03.2025 al domnului Lupulescu Gabriel – primarul orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- b) Raportul de specialitate nr. 24711/24.04.2025 al Serviciului investiții, achiziții publice, proiecte și programe de dezvoltare.
- c) Raportul de specialitate nr. 24746/24.04.2025 al Direcției economice – Serviciul buget, finanțe, contabilitate.
- d) Raportul de specialitate nr. 18672/26.03.2025 al Serviciului registrul agricol, cadastru, agricultură și spațiu locativ.
- e) Raportul comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.
- f) Raportul comisiei de specialitate juridică și de disciplină a Consiliului Local al orașului Bragadiru, județul Ilfov.

În conformitate cu prevederile:

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

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



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții "Amenajare cale de acces între str. Dorului, str. Codrului și soș. Centurii, oraș Bragadiru, județul Ilfov", conform anexei 1 - indicatori tehnico-economici și anexei 2 - studiu de fezabilitate (atașat în format electronic), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Se aprobă coridorul de expropriere conform anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și amplasamentul lucrării "Amenajare cale de acces între str. Dorului, str. Codrului și soș. Centurii, oraș Bragadiru, județul Ilfov".

Art. 3. - Se declară de utilitate publică realizarea obiectivului "Amenajare cale de acces între str. Dorului, str. Codrului și soș. Centurii, oraș Bragadiru, județul Ilfov".

Art. 4. - Se aprobă alocarea de la bugetul local general consolidat pentru anul 2025 al orașului Bragadiru, a sumei de 181.798,00 lei, reprezentând valoarea aferentă despăgubirilor individuale, din capitolul bugetar 84.03.03.

Art. 5. - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local pentru obiectivul "Amenajare cale de acces între str. Dorului, str. Codrului și soș. Centurii, oraș Bragadiru, județul Ilfov".

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

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

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

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

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

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

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

PRIMAR
Gabriel LUPULESCU

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

PRINCIPALII INDICATORI TEHNICO ECONOMICI
privind cheltuielile de capital necesare realizarii obiectivului

” Amenajare cale de acces între Str. Dorului, Str. Codrului si Sos.Centurii, oraş Bragadiru, judeţul Ilfov”

Nr.	Denumirea capitolelor si subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fara TVA)	TVA	Valoare (cu TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului				
1.1	Obtinerea terenului	181,798.00	0,00	181,798.00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajari pentru protectia mediului si aducerea terenului la starea initiala	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protectia utilitatilor	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 1		181,798.00	0,00	181,798.00
CAPITOL 2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investitii				
TOTAL CAPITOL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 3 Cheltuieli pentru proiectare si asistenta tehnica				
3.1	Studii	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.1.1	Studii de teren	10.000,00	1.900,00	11.900,00
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentatii-suport si cheltuieli pentru obtinerea de avize, acorduri si autorizatii	5.000,00	950,00	5.950,00
3.3	Expertizare tehnica	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performantei energetice si auditul energetic al cladirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	36,134.63	6,865.58	43,000.22
3.5.1	Tema de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de prefizabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general (1.0% din C+M)	9,033.66	1,716.40	10,750.05
3.5.4	Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	0,00	0,00	0,00
3.5.5	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0,00	0,00	0,00

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

3.5.6	Proiect tehnic si detalii de executie (3.0% din C+M)	27,100.98	5,149.19	32,250.16
3.6	Organizarea procedurilor de achizitie	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanta	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitii	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistenta tehnica	22,584.15	4,290.99	26,875.13
3.8.1	Asistenta tehnica din partea proiectantului	9,033.66	1,716.40	10,750.05
3.8.1.1	pe perioada de executie a lucrarilor (0.5% din C+M)	4,516.83	858.20	5,375.03
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse in programul de control al lucrarilor de executie, avizat de cate Inspectoratul de Stat in Constructii (0.5% din C+M)	4,516.83	858.20	5,375.03
3.8.2	Dirigentie de santier (1,5% din C+M)	13,550.49	2,574.59	16,125.08
3.8.3	Coordonator in materie de securitate si sanatate - conform Hotararii Guvernului nr. 300/2006, cu modificarile si completarile ulterioare	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 3		73,718.78	14,006.57	87,725.35
CAPITOL 4 Cheltuieli pentru investitia de baza				
4.1	Constructii si instalatii	868,365.87	164,989.52	1,033,355.39
4.1.1	1 Lucrari de Drum	868,365.87	164,989.52	1,033,355.39
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 4		868,365.87	164,989.52	1,033,355.39
CAPITOL 5 Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de santier	50.000,00	9.500,00	59.500,00
5.1.1	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	35.000,00	6.650,00	41.650,00
5.1.2	Cheltuieli conexe organizarii santierului	15.000,00	2.850,00	17.850,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	9,937.02	0,00	9,937.02
5.2.1	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii (0.1% din C+M)	903.37	0,00	903.37

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

5.2.3	Cota aferenta ISC pentru controlul statului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii (0.5% din C+M)	4,516.83	0,00	4,516.83
5.2.4	Cota aferenta Casei Sociale a Constructorilor - CSC (0.5% din C+M)	4,516.83	0,00	4,516.83
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatia de construire/desfiintare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse si neprevazute (10.0% din C+M)	90,336.59	17,163.95	107,500.54
5.4	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 5		150,273.61	26,663.95	176,937.56
CAPITOL 6 Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste				
6.1	Pregatirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice si teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 6		0,00	0,00	0,00
CAPITOL 7 Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
7.1	Cheltuieli aferente marjei de buget 25%	0,00	0,00	0,00
7.2	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOL 7		0,00	0,00	0,00
TOTAL Amenajare cale de acces intre Str. Dorului, Str. Codrului si Sos. Centurii, oraş Bragadiru, judeţul Ilfov		1,274,156.27	205,660.04	1,479,816.30
TOTAL Constructii+Montaj		903,365.87	171,639.52	1,075,005.39

PRIMAR,
GABRIEL LUPULESCU

Intocmit,
Sef Serviciu IAPPPD
Ing. Ion Jarcalete

ANEXA 3

SUPORT TOPOGRAFIC SCARA 1:500

CE CONSTITUIE CORIDORUL DE EXPROPRIERE
PENTRU LUCRAREA DE UTILITATE PUBLICA
"AMENAJARE CALE DE ACCES INTRE
STR. DORULUI, STR. CODRULUI SI SOS. CENTURIJ"
ORAS BRAGADIRU, JUDET ILFOV



SOS. CENTURIJ
CORIDOR DE EXPROPRIERE AMENAJARE
BRETEA DE LEGATURA DNG-DNG28
134707
PORT
TINUT

127471
SC EXALCO ROMANIA

127472

SC EXALCO ROMANIA

SC EXALCO ROMANIA 135475

135381

135473

135380

NC 1380/1-STR. DORULUI
132663
141809
119276
119275
141810

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

119002

LEGENDA

	tablou gaz
	BMPT
	gard de plasa
	gard de lemn
	gard de beton
	gard metalic
	stalp beton
	stalp lemn

Executant
SC TEAM POPCAD SRL
Seri 50-4-1 Nr. 2152
ING. POP ROMANITA ADRIANA
Seri 50-4-1 Nr. 2152
TEL: 0723.213.715

Digitally signed by
Romanita-Adriana
Pop
Date: 2025.03.04
09:17:54 +02'00'

Data: 02.2025

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1264-2025

**Despăgubiri pentru terenuri propuse pentru
expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică
"Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului
și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov"**

Client și utilizator:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ BRAGADIRU

APRILIE 2025

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

CUPRINS

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

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 15.04.2025

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Oraşului Bragadiru, Judeţ Ilfov

Prin prezenta va transmit anexat raportul de evaluare detaliat, cu un continut de 27 pagini (raport+anexe), privind calculul despagubirilor pentru terenurile propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării lucrării "**Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului şi Şos.Centurii, Oraş Bragadiru, Judeţ Ilfov**".

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

Actualizarea şi documentarea informării cu date de piaţă a fost realizată în perioada martie-aprilie 2025 iar inspectia terenului a fost efectuată personal de către evaluator în data de 11 aprilie 2025.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 14.04.2025 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9775 lei.

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

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu legislaţia în vigoare şi ţinând cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferinţei Naţionale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2021 şi obligatorii pentru desfăşurarea activităţii de evaluare, din cadrul cărora, standardele şi ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind următoarele :

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluării;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă

In
E
S

26

1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, patru Standarde Europene de Evaluare (EVS) si Ghidurile Metodologice de Evaluare (GEV), adoptate ca reglementari profesionale locale, pentru cea mai buna practica in activitatea de evaluare;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 11.04.2025;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing
Eva
Sp

5026

14.04.2025

CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

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

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-si asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- imobilizarile evaluate au fost considerate ca fiind libere de sarcini;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizarilor evaluate;
- se presupune ca imobilizarile evaluate sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus ca zona în care se afla bunurile imobile de natură terenurilor evaluate nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizarilor evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizarile evaluate în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valorile estimate, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizarilor evaluate care sunt vizibile și vizitabile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- previziunile, proiecțiile sau estimările continuate în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piața de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbării condițiilor viitoare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunurilor imobiliare de natura terenurilor evaluate, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobilizarile corporale inventariate individual si incluse ca element de inregistrare contabila independenta; bunuri imobile identificate suplimentar la inspectia in teren nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- Identificarea in teren a bunurilor imobile s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafetele terenurilor au fost preluate de la reprezentantii clientului.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de **stabilirea despăgubirilor** pentru terenurile care fac parte din coridorul de expropriere, conform suportului topografic intocmit in luna februarie 2025 de inginer autorizat Romanița Adriana Pop, certificat de autorizare seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov".

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitata de **U.A.T. Oraș Bragadiru** cu sediul in Orasul Bragadiru, Șos. Alexandriei nr.249, Județ 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

In prezentul raport de evaluare s-a estimat, in conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, valoarea de despăgubirilor pentru imobile-teren amplasate în coridorul de expropriere, pe care urmeaza sa se realizeze lucrarea "Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov". S-au avut in vedere si Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferintei Nationale ANEVAR publicată in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate in vigoare incepand cu data de 31 decembrie 2021. Standardele de

evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediții a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

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

Terenurile evaluate au fost inspectate personal de evaluator în data de 11.04.2025.
Data de referință a evaluării este 14.04.2025.

Cursul de schimb utilizat în raportul de evaluare a fost de 4,9775 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

Valoarea este raportată în LEI. Pentru elementele de calcul ce au la bază valori în valută, s-a utilizat cursul valutar comunicat de BNR pentru data de referință a evaluării (14.04.2025), respectiv 1 euro = 4,9775 lei.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspectia vizuală și nu a depășit cele menționate în subcapitolul 2.1- Ipoteze speciale și condiții limitative.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentară a proprietăților imobiliare evaluate – adresa, dimensiunile cadastrale, legalitatea dezvoltării și drepturile de proprietate, dar și identificarea fizică, pe teren, au fost realizate exclusiv în baza documentelor furnizate evaluatorului și la indicațiile clientului, și anume:

- Copiile cartilor funciare, neutilizabile în circuitul civil, pentru imobilele-teren din coridorul de exproprieră analizat;

- Suport topografic întocmit în luna februarie 2025 de inginer autorizat Romanița Adriana Pop, certificat de autorizare seria RO-IF-F nr.0060, pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov".

Alte surse de informații au fost:

- Standardele de evaluare 2022;
- Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare - Județul Ilfov;
- Publicații, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Problematica exproprierii este reglementată într-o diversitate de acte normative, printre care:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprieră pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011;

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind "exproprieră pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicată în Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010;

- Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieră pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011;

- Hotărârea nr. 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieră pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,

aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 publicata în Monitorul Oficial al României nr. 761 din 6 decembrie 2013.

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicare în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului. Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

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

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2021 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

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

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

CAP.3 : PREZENTARE TERENURI EVALUATE

3.1. AMPLASARE TERENURI EXPROPRIATE

Hotărârea nr.167/16.12.2024 a Consiliului Local Oraș Bragadiru precizează la paginile 3 și 5, pozițiile 37 și 62 din Anexa nr.2 intitulată „Listă cuprinzând zonele în cadrul localității pentru determinarea valorii imobile a clădirilor și a impozitului pe teren intravilan” faptul că imobilele care reprezintă obiectul prezentului raport sunt amplasate în zona „A”.

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

Ținând cont de cele de mai sus, imobilizările corporale de natură terenurilor care constituie obiectul prezentului raport de evaluare sunt amplasate în zona centrală din perimetrul administrativ al Orașului Bragadiru, Județul Ilfov.

3.2. DESCRIERE TERENURI EXPROPRIATE

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

Conform Anexei nr.2 la HCL 167/16.12.2024, pe strazile Codrului și Dorului sunt realizate traseele de apă-canal, iluminat public, gaz și curent.

Strazile sunt pietruite, cu multe denivelări și gropi și fără trotuare; pe ambele părți ale strazilor există multe zone cu vegetație spontană.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

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

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

In realizarea scopului prezentului raport de evaluare sunt utilizate reglementari locale→Hotarari ale Consiliului Local, nationale→Legi si Hotarari ale Guvernului cât si Studiul de piata pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov.

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

CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca simultan, patru criterii, ea trebuind sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim profitabila.

Cea mai buna utilizare a terenurilor care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare este clar stabilita si anume aceea de suport pentru realizarea lucrarii de utilitate publica "Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov".

CAP.6 : ESTIMARE DESPĂGUBIRI

6.1 ABORDARI IN EVALUARE

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

6.1.1. Abordarea prin piata

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

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

6.1.2. Abordarea prin venit

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

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

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

6.1.3. Abordarea prin cost

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

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

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

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

6.2 ESTIMARE DESPAGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE

Abordarile in evaluare prezentate mai sus conduc la estimarea valorii de piata pentru proprietatile imobiliare care sunt analizate.

Despagubirile pentru terenurile arabile expropriate pe raza U.A.T. – Oraș Bragadiru, care reprezinta obiectul prezentei lucrari de evaluare, au fost calculate prin respectarea prevederilor **Legii 255 din 14 decembrie 2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicata in Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010, care in Capitolul III articolul (8) prevede ca "raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ [alin. \(5\) din Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 publicata in Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, mentioneaza in Capitolul III – Documentatiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1):

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

Calculul valorilor de despagubire pentru terenurile care urmeaza a fi expropriate a fost realizat pe baza „Studiului de piata pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov”, considerand suprafetele de teren expropriate, valoarea unitara teren in functie de zona, categoria de folosinta, cursul leu/euro comunicat de BNR pentru data de referinta.

Dupa operarea modificarilor in evidentele OCPI Ilfov pe baza documentelor prezentate de proprietarii/detinatorii de imobile, inregistrarea tranzactiilor, dezmembrarilor si alipirilor

recente, stabilirea cu exactitate a regimului constructiilor (garduri, platforme betonate, ș.a.) aflate pe terenurile care urmeaza sa fie expropriate, este necesara actualizarea valorilor din listele de despagubiri la o noua data de referinta si pe baza noilor informatii.

CAP.7 : REZULTATUL EVALUARII

Rezultatul calculului privind stabilirea despagubirilor pentru terenurile propuse pentru expropriere în cadrul lucrării de utilitate publică "Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov", la data de referinta 14.04.2025, este sistematizat in Anexa nr.1 la prezentul raport.

Ing. Vlad Eusebiu RABOTĂ

14.04.2025

Ev
Le
Sp

26

21

CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1264-2025:

Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridor strada Alunului	1 pag.
Suport topografic - coridor expropriere strada Alunului	1 pag.
Legea 255/2010 - extrase	1 pag.
Norme metodologice de aplicare a Legii 255/2010 - extrase	1 pag.
HCL 167/16.12.2024 - extrase	6 pag.
Studiu de piață 2025, Județ Ilfov – extrase	4 pag.
Fotografii din coridorul de expropriere	1 pag.

ANEXE

**Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov"**

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Tarla	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)			
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard	totală	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	ILFOV	BRAGADIRU	SC EXALCO ROMANIA SRL		43	194/1, 194/2, 194/3	124790	124790	CURTI	INTRAVILAN	1317	1140	104862	0	104862	
			SC RTH PROCONSTRUCT SRL													
			SC INDUSTRIAL SYSTEMS SRL													
			SC LOTUS CERAMICAS SRL													
2	ILFOV	BRAGADIRU	CALINA	LEWIS	43	194/1, 194/2, 194/3	114952	114952	ARABIL	INTRAVILAN	411	411	32135	0	32135	
			ANGHELESCU	AURICA												
			TRANDAFIR	ROXANA NICOLETA												
			STOICA	ANDREI CATALIN												
			DRAGAN	ANDRA												
			PAVEL	ALEXANDRU												
			PAVEL	EVA LORENA												
			JIANU	COSTELA ELENA												
			PLOAIE	ROBERT FLORIN												
			PLOAIE	CATALINA												
			POPA	MARIUS												
			POPA	GEORGIANA MIHAELA												
			VELICU	VIOREL												
			VELICU	FLORICA												
ENACHE	STEFANITA															
STRATAN	DUMITRITA															
3	ILFOV	BRAGADIRU	SOCIETATEA GENERAL RESIDENCE CONSTRUCT SRL		43	194/1, 194/2 194/3	135882	135882	ARABIL	INTRAVILAN	1080	573	44801	0	44801	
			TOTAL:												2124	181798

Extras din:

[Legea nr.255/2010](#) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

CAPITOLUL III

Documentațiile cadastrale [Puneri în aplicare \(1\)](#)

Articolul 11

(3) Planul cu amplasamentul tuturor imobilelor expropriate, pe fiecare unitate administrativ-teritorială, care conține delimitarea imobilelor - teren cu sau fără construcții - expropriate va fi însoțit de anexa cu indicarea numelor deținătorilor, precum și a ofertelor de despăgubire, pe categorii de imobile, stabilite de evaluatori autorizați, se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, unde va rămâne afișat până la finalizarea procedurii de expropriere, și prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

.....

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la [art.18](#), un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință. [Jurisprudență \(24\)](#)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit [art. 77¹ alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. [Jurisprudență \(21\)](#)

.....

Extras din:

NORME METODOLOGICE

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

.....

Capitolul III Documentațiile cadastrale

.....

Articolul 8

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat** să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit **art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind aprobarea cotelor, valorilor impozabile, nivelurilor impozitelor și taxelor locale, taxele speciale și amenzile aplicabile în anul fiscal 2025 în orasul Bragadiru judetul Ilfov

Consiliul Local al orașului Bragadiru judetul Ilfov,

Având în vedere:

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

În conformitate cu prevederile:

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



**ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL**



- k) Ordonanței Guvernului nr.80/2013 privind taxele judiciare de timbru, cu modificările și completările ulterioare;
- l) art. 19 și art. 20 din Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 3/2003, cu modificările ulterioare;
- m) art. 18 alin. (5) din Legea nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, republicată, cu completările ulterioare;
- n) art. 25 lit. d) din Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- o) art. 1 alin. (4) lit. l), art. 8 alin. (3) lit. j), art. 43 alin. (7) și art. 44 alin. (2) lit. d) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- p) art. 5 alin. (2) lit. k), art. 26 alin. (1) lit. b) și c), alin. (3), alin. (5) și alin. (8) din Legea serviciului de salubritate a localităților nr. 101/2006, republicată;
- q) art. 10 lit. g) și art. 34 alin. (2) și (3) din Legea serviciului de iluminat public nr. 230/2006;
- r) art. 14 lit. f) din Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată;
- s) art. 5 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- t) art. 6 lit. b) din Ordonanța Guvernului nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- u) art. 2 și 3 din Ordonanța Guvernului nr. 13/2001 privind înființarea, organizarea și funcționarea serviciilor comunitare pentru cadastru și agricultură, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 39/2002;
- v) art. 14 din Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 515/2002;
- w) Ordonanței Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- x) art.2 din Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale Legii nr.2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la componenta unităților administrative-teritoriale.

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

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BRAGADIRU
HOTĂRĂȘTE:**

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
ORAȘULUI BRAGADIRU
CONSILIUL LOCAL



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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae NEVOE

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

ORAȘUL BRAGADIRU, JUDEȚUL ILFOV

NR. 164 / 16.12. 2024

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

ANEXA NR. 2 la H.C.L. nr. 167/16.12.2024

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	Tip drum/ nr. puncte					Retele edilitare C3	4-5 =30PCT 3= 20PCT 2= 10PCT 1= 5PCT					Util. specifice C4	3=20 2=15 1=10 0=0 PCT	TOTAL punctaj	ZONA						
			C1	C2	A/20	B/15	C/10		D/5	A/30	B/20	C/10	D/5					APA	CANAL	ILUMINAT PUBLIC	GAZE	CURRENT	SP. VERDE
30	CÂMPIA LIBERTĂȚII	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	X	X	X	-	X	-	65	
31	CIOCĂRLIEI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	-	X	X	90	AT
32	CIOGĂRLEI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	80	
33	CIREȘAR	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	-	60	
34	CHIHLIMBAR	-	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	BT
35	CITRINULUI	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	X	-	-	-	-	40	BT
36	ALEEA CODRULUI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	90	AT	
37	CODRULUI	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	-	X	X	90	AT	
38	COLINEI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	X	-	65		
39	COLUMNELOR	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	X	-	65		
40	CORALULUI	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	95		
41	CRAMEI	-	X	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	60	BT	
42	ȘOSEAUA CENTURII	-	X	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	X	X	X	X	-	-	-	35	BT	
43	ȘOSEAUA CLINCENI	X	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	X	95		

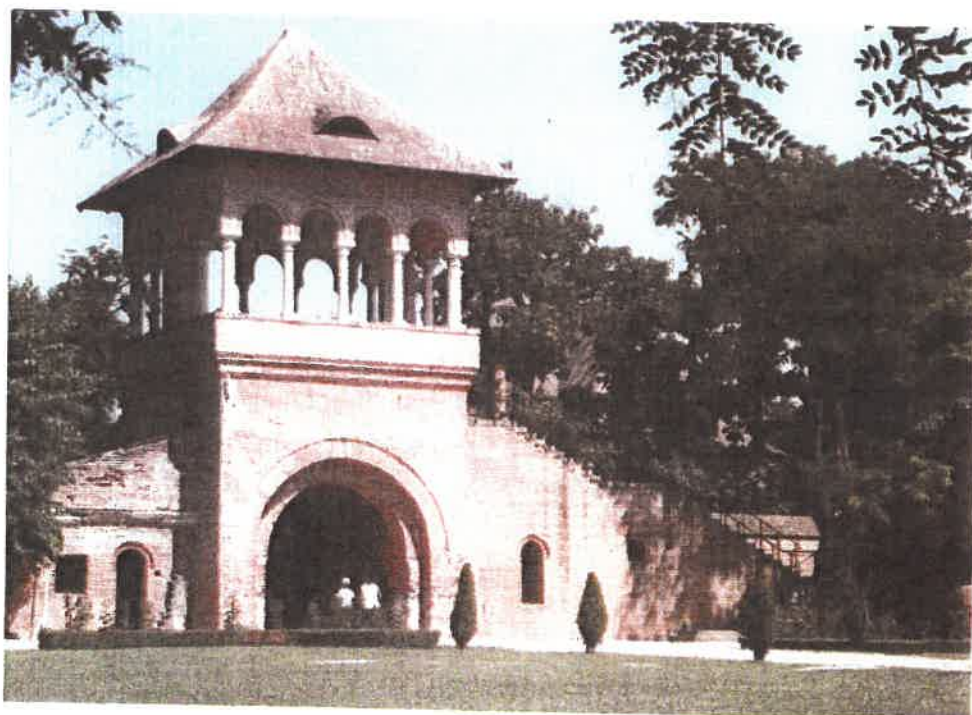
Camera Notarilor Publici Bucuresti

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

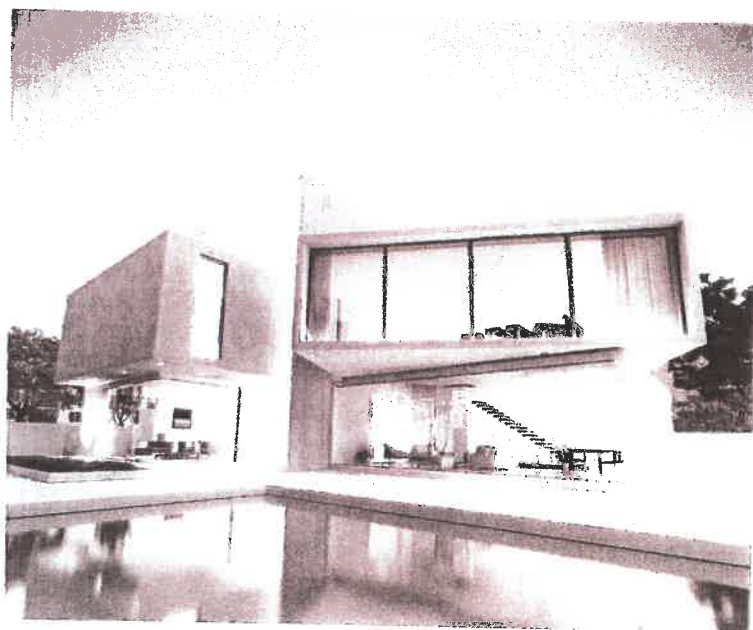


STUDIU DE PIATA **pentru anul 2025** **privind valorile minime imobiliare**

Judetul ILFOV



LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE



- 2025 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

Zonarea localităților:

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

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

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

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

Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, **NU se aplică aceste corecții.**

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

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

a) Corecții pentru categoria de folosință:

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

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



ANEXA 1.1 - Orasul: BRAGADIRU

LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

ZONA: A

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

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE si stare de		FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:				Cladiri fara finisaje
	intretinere buna	Foarte buna	Buna	Satisf.			
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat							
2011÷prezent	Anexa:	611 74	585 71	532 65	505 61	399 48	
1990÷2010	Anexa:	555 67	531 64	482 59	458 56	362 44	
1978÷1989	Anexa:	504 61	482 58	438 53	416 51	328 40	
1967÷1977	Anexa:	462 56	442 54	402 49	382 46	301 37	
inainte de anul 1967	Anexa:	379 46	363 44	330 40	313 38	247 30	
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat							
2011÷prezent	Anexa:	581 71	555 67	505 61	480 58	379 46	
1990÷2010	Anexa:	527 64	504 61	458 56	435 53	344 42	
1978÷1989	Anexa:	478 58	458 56	416 51	395 48	312 38	
1967÷1977	Anexa:	439 53	420 51	382 46	363 44	286 35	
inainte de anul 1967	Anexa:	360 44	345 42	313 38	298 36	235 29	
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN							
2011÷prezent	Anexa:	523 63	500 61	454 55	432 52	341 41	
1990÷2010	Anexa:	474 58	454 55	413 50	392 48	309 38	
1978÷1989	Anexa:	431 52	412 50	374 45	356 43	281 34	
1967÷1977	Anexa:	395 48	378 46	344 42	326 40	258 31	
inainte de anul 1967	Anexa:	324 39	310 38	282 34	268 33	211 26	
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL							
2011÷prezent	Anexa:	474 58	454 55	412 50	392 48	309 38	
1990÷2010	Anexa:	431 52	412 50	374 45	356 43	281 34	
1978÷1989	Anexa:	391 47	374 45	340 41	323 39	255 31	
1967÷1977	Anexa:	359 44	343 42	312 38	296 36	234 28	
inainte de anul 1967	Anexa:	294 36	281 34	256 31	243 30	192 23	
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT							
2011÷prezent	Anexa:	245 30	234 28	213 26	202 25	159 19	
1990÷2010	Anexa:	222 27	212 26	193 23	183 22	145 18	
1978÷1989	Anexa:	201 24	193 23	175 21	166 20	131 16	
1967÷1977	Anexa:	185 22	177 21	161 20	153 19	121 15	
inainte de anul 1967	Anexa:	152 18	145 18	132 16	125 15	99 12	

TERENURI
INTRAVILANE:
(EURO/mp)

ZONA CENTRALA

TEREN LIBER:

44,0

TEREN OCUPAT:

30,8

NOTA: Calculul se va efectua in functie de aria desfasurata (mp.Ad x valoare EURO/mp)

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si APARTAMENTE IN VILE) - Judetul ILFOV



Imagini coridor expropriere str.Dorului-str.Codrului-Șos.de Centura, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini coridor expropriere str.Dorului-str.Codrului-Șos.de Centura, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini coridor expropriere str.Dorului-str.Codrului-Șos.de Centura, Oras Bragadiru, Judet Ilfov



Imagini coridor expropriere str.Dorului-str.Codrului-Șos.de Centura, Oras Bragadiru, Judet Ilfov

ANEXA 5

Anexa nr.1

**Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică
"Amenajare cale de acces între str.Dorului, str.Codrului și Șos.Centurii, Oraș Bragadiru, Județ Ilfov"**

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Tarla	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat (mp)	Despăgubire / imobil (lei)		
			Nume	Prenume									pt. teren	pt. gard	totală
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	ILFOV	BRAGADIRU	SC EXALCO ROMANIA SRL		43	194/1, 194/2, 194/3	124790	124790	CURȚI CONSTRUCTII	INTRAVILAN	1317	1140	104862	0	104862
2	ILFOV	BRAGADIRU	SC RTH PROCONSTRUCT SRL												
			SC INDUSTRIAL SYSTEMS SRL												
			SC LOTUS CERAMICAS SRL												
			CALINA	LEWIS	43	194/1, 194/2, 194/3	114952	114952	ARABIL	INTRAVILAN	411	411	32135	0	32135
			ANGHELESCU	AURICA											
			TRANDAFIR	ROXANA NICOLETA											
			STOICA	ANDREI CATALIN											
			DRAGAN	ANDRA											
			PAVEL	ALEXANDRU											
			PAVEL	EVA LORENA											
			JIANU	COSTELA ELENA											
			PLOAIE	ROBERT FLORIN											
			PLOAIE	CATALINA											
			POPA	MARIUS											
			POPA	GEORGIANA MIHAELA											
			VELICU	VIORIEL											
			VELICU	FLORICA											
			ENACHE	STEFANITA											
			STRATAN	DUMITRITA											
ILFOV	BRAGADIRU		SOCIETATEA GENERAL RESIDENCE CONSTRUCT SRL		43	194/1, 194/2, 194/3	135882	135882	ARABIL	INTRAVILAN	1080	573	44801	0	44801
TOTAL:												2124	181798	0	181798

04.2025

PRESTATOR
SC TEAM POPCAS SRL
POP ROMANIA, ADRIANA.

REF. DE SPECIFICATE
Miu, - - - - -

ROMANIA

Se
RON
p. 1000