

## PROIECT de HOTARARE nr. 20

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1500 m<sup>2</sup>, identificat cu numărul cadastral 50820, înscris în CF nr. 50820 – Braniștea, situat în Satul Braniștea, Comuna Braniștea, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare, în favoarea numiților Amegică Viorel-Gheorghe și Grierosu Ramona-Elena

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Comunei Braniștea nr. 2884/16.08.2022 prin care se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre;
- cartea funciară nr. 500820, cu nr. cadastral 50820;
- prevederile HCL nr. 11 din 20.04.2022 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al Comunei Braniștea a terenului în suprafață de 1500 m<sup>2</sup>, situat în Satul Braniștea, CF 50820;
- Raportul de evaluare nr. 16/14.06.2022 întocmit de – membru ANEVAR – Zanfir Victor, prin care prețul de vânzare al terenului în suprafață de 1500 m<sup>2</sup> este de 4200 euro.
- raportul compartimentului de specialitate nr. 2885/16.08.2022;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Braniștea;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit. b, art. 139, alin. 2 și 196, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1** Se însușește Raportul de evaluare nr. 16/14.06.2022 (anexat la prezenta) întocmit de evaluator – membru ANEVAR – Zanfir Victor, referitor la estimarea valorii de piață pentru terenul situat în Satul Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 10, înscris în CF nr. 50820 Braniștea, în suprafață de 1500 m<sup>2</sup>.

**Art. 2** Se aprobă vânzarea terenului – în suprafață de 1500 m<sup>2</sup> – identificat cu număr cadastral 50820, înscris în CF nr. 50820 Braniștea, pentru echivalentul în lei a sumei de 4200 euro, astfel cum rezultă din Raportul de evaluare nr. 16/14.06.2022, însușit la art. 1, în favoarea numiților Amegică Viorel-Gheorghe și Grierosu Ramona-Elena.

**Art. 3** Prețul de vânzare pentru terenul menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre se va achita în lei, la cursul BNR din ziua autentificării contractului de vânzare-cumpărare.

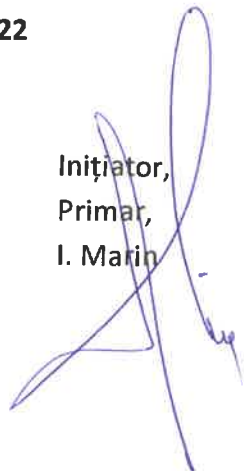
**Art. 4** La data efectuării transferului de proprietate asupra terenului, Contractul de concesiune nr. 1/10.07.2018, încetează.

**Art. 5** Se împuternicește Primarul Comunei Braniștea pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare care va cuprinde în mod obligatoriu clauza prin care cumpărătorul se obligă să achite prețul imobilului la data semnării acestuia de către părți, respectiv a achitării tuturor cheltuielilor vânzării: cheltuieli propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare, onorariul notarial, de publicitate imobiliară și orice alte taxe care decurg din contract.

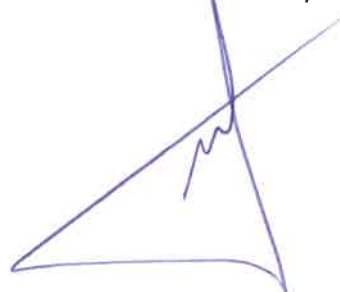
**Art. 6** Prezenta hotărâre se va înainta Instituției Prefectului - județului Mehedinți, în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Comunei Braniștea, Compartimentului Financiar-Contabil, numiților Amegică Viorel-Gheorghe și Gierosu Ramona-Elena și va fi afișată la avizierul instituției, precum și pe site-ul instituției.

**16.08.2022**

Inițiator,  
Primar,  
I. Marin



Avizat de legalitate,  
Secretar General Comuna Braniștea  
Blăgniceanu Ionuț



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MEHEDINȚI  
COMUNA BRANIȘTEA  
Tel/Fax: 0252395190  
E-mail: secretar@clbranistea.ro  
www.clbranistea.ro  
Nr. 2884 / 16.08.2022

## REFERAT DE APROBARE

**La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1500 mp – identificat cu nr.cadastral 50820 înscris în CF nr. 50820 – Braniștea, situat în comuna Braniștea, la prețul stabilit prin Raport de evaluare, în favoarea lui Amegica Viorel Gheorghe și Grierosu Ramona-Elena**

Având în vedere :

- Hotărârea Nr.11 privind trecerea din domeniul public al Comunei Braniștea în domeniul privat al Comunei Braniștea a terenului în suprafață de 1500 m<sup>2</sup> , situat în Satul Braniștea, CF 50820;
- solicitarea nr. 468 din 25.01.2022, privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în str. Mihai Viteazu, nr. 10;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 129, alin. 1 și alin. 2 lit.c , art. 139 alin. 1 și alin. 3 și art. 196 alin. 1, lit. a;

Terenul aferent clădirii situat în Satul Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 10, înscris în C.F. nr. 50820 Braniștea, în suprafață de 1500 mp, a fost inclus în inventarul domeniului public al Comunei Braniștea aprobat HCL nr. 10/28.02.2017 privind completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Braniștea, însușită prin HCL nr. 20/28.10.2004 și aprobată prin HG nr. 963/2002, având număr de inventar 131.

Clădirea din cadrul imobilului situat pe terenul respectiv a fost cumpărată conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1404/28.07.2017, iar terenul aferent clădirii este împrejmuit, constituind curtea imobilului din str. Mihai Viteazul, nr. 10, pe acest teren neavând acces decât proprietarii clădirii.

Având în vedere faptul că terenul respectiv nu este de uz sau de interes public, clădirea situată pe teren fiind cumpărată iar terenul este împrejmuit, constituind curtea imobilului din str. Mihai Viteazul, nr. 10, pe acest teren neavând acces doar proprietarii clădirii , considerăm necesară și oportună vânzarea din domeniul privat al Comunei Braniștea a terenului situat în str. Mihai Viteazul, nr. 10, CF 50820 și modificarea anexei la HCL nr. 20/28.10.2004 prin radierea poziției 131 din inventarul domeniului public al Comunei Braniștea.

Față de cele prezentate mai sus, propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma în care a fost inițiat.

Primar,  
I. Marin



### **RAPORT DE SPECIALITATE**

***La Proiectul de Hotărâre pentru aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1500 mp – identificat cu nr.cadastral 50820 înscris în CF nr. 50820 – Braniștea, situat în satul Braniștea, comuna Braniștea, la prețul stabilit prin Raport de evaluare, în favoarea numiților Amegica Viorel Gheorghe și Grierosu Ramona-Elena***

Prezentul raport de specialitate s-a întocmit în baza Referatului de aprobare al primarului Comunei Braniștea cu Nr. 2284 din 16.08.2022, pentru vânzarea terenului în suprafață de 1500 mp- identificat cu nr. cadastral 50820, înscris în CF nr.50820 – Braniștea, situat în Comuna Braniștea, la prețul stabilit prin Raport de evaluare, în favoarea lui Amegică Viorel Gheorghe.

Conform CF Nr. 50820, imobilul cu nr.cadastral 50820 – Braniștea se compune din:

-teren- în suprafață de 1500 mp – proprietatea privată a UAT Braniștea;  
-construcții – Spațiu comercial, magazie, magazin mixt, depozit alimentară, hol și beci, sala și depozit, anexa debara, WC, Anexa formata din platformă betonată cu beci sub ea și antreu , șopru;

Clădirea din cadrul imobilului situat pe terenul respectiv a fost cumpărată conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1404/28.07.2017, iar terenul aferent clădirii este împrejmuit, constituind curtea imobilului din str. Mihai Viteazul, nr. 10, pe acest teren neavând acces decât proprietarii clădirii. Faptic această suprafață de teren este utilizată de numiții Amegică Viorel Gheorghe și Grierosu Ramona-Elena.

Conform sintezei Raportului de evaluare Nr 16 din 14.06.2022 întocmit de – membru ANEVAR – Zanfir Victor, prețul de vânzare al terenului – având suprafața de 1500 mp – înscris în CF nr.50820 este de 4200 euro (adică 2,8 euro/mp).

Ținând seama de prevederile art. 1650-1762 din Legea Nr.287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul prevederilor art.129 al.(2) lit. c) și al.(6) lit. b), art. 139 al.(2) și art 364 al.(1) din O.U.G. Nr 57/2019 privind Codul administrativ.

### **PROPUNEM**

#### **Consiliului Local al Comunei Braniștea**

1. Înșușirea Raportului de evaluare întocmit de evaluator – membru ANEVAR Zanfir Victor, privind stabilirea valorii de piață pentru terenul situat în Comuna Braniștea
2. Aprobarea vânzării terenului – în suprafață de 1500 mp – identificat cu nr. cadastral 50820, înscris în CF nr. 50820 – Braniștea, pentru echivalentul în lei a sumei de 4.200 euro (adică 2,8 euro/mp), astfel cum rezultă din sinteza Raportului de evaluare, în favoarea numiților Amegica Viorel Gheorghe și Grierosu Ramona-Elena.

3. Prețul de vânzare pentru terenul menționat la punctul 2 din prezentul Raport de specialitate să se achite , integral, în lei, la cursul BNR din ziua autentificării contractului de vânzare-cumpărare.
4. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, contractul de Concesiune nr. 1 din 10.07.2018, să înceteze.

Compartiment Financiar-Contabil,  
NEAGOE CĂTĂLIN-CRISTIAN



Nr. 16/ 14.06.2022

# RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan curti - constructii – 1.500 mp

Branistea, nr. Cadastral 50820, CF 50820  
Jud. Mehedinti



**Client**                    **COMUNA BRANISTEA**  
**Proprietar**                **COMUNA BRANISTEA**

<i>Denumire</i>	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<i>Teren intravilan curti-constructii nr. Cadastral 50820</i>	<i>1500</i>	<i>2,8 €</i>	<i>4,9439 lei</i>	<i>4.200 €</i>	<i>20.800 lei</i>

*Iunie 2022*

## Scrisoarea de transmitere

Evaluator – Zanfir Victor  
Membru titular ANEVAR

Catre ,

### COMUNA BRANISTEA

Va înaintez prin prezenta raport de evaluare al bunului imobil teren intravilan curti-constructii in suprafata de 1.500 mp, cu numar cadastral 50820 inregistrat in Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA situat in Loc. Branistea, Com. Branistea, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna BRANISTEA.

**Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil .**

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

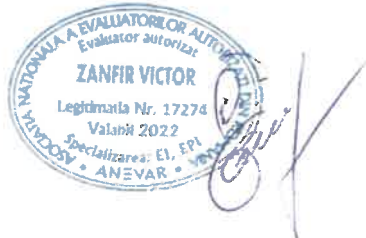
„ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **Valoare de piata** a bunului imobil analizat, la **cursul valutar BNR de 4,9439 lei/1 euro** valabil pentru data de referinta a evaluarii ( **14.06.2022**) este :

<i>Denumire</i>	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<b>Teren intravilan curti-constructii nr. Cadastral 50820</b>	<b>1500</b>	<b>2,8 €</b>	<b>4,9439 lei</b>	<b>4.200 €</b>	<b>20.800 lei</b>

- \* Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- \* Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 14.06.2022;
- \* Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- \* Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Iunie 2022;
- \* Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- \* Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor  
Evaluator – membru titular ANEVAR



## CUPRINS

Coperta  
Pagină titlu

Sinteza raportului

- I. Partea întâi – Termenii de referință ai evaluării**
  - Certificarea evaluatorului, Declarația de conformitate
  - Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
  - Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
  - Scopul evaluării
  - Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate
  - Tipul valorii
  - Data evaluării
  - Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
  - Natura și sursele utilizate pe care se bazează evaluarea
  - Ipozeze și ipoteze speciale
  - Restrucții de utilizare, difuzare sau publicare
- II. Partea a doua - Prezentarea datelor**
  - Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
  - Descrierea situației juridice
  - Descrierea trenului
  - Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- III. Partea a treia - Analiza pieței**
  - Analiza cererii
  - Analiza ofertei
  - Analiza echilibrului pieței
- IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizări**
  - Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber
  - Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
- V. Partea a cincea – Evaluarea proprietății**
  - Estimarea valorii terenului
- VI. Partea a șasea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**
  - Analiza rezultatelor
  - Concluzii asupra valorii, reconcilierea valorii

**Anexe**



## Sinteza raportului

Obiectul evaluării : bunului mobil teren intravilan curti-constructii in suprafata de 1.500 mp, cu numar cadastral 50820 in scris in Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA situat in Loc. Branistea, Com. Branistea, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna BRANISTEA.

Dreptul de proprietate deplin pentru teren in favoarea Comuna BRANISTEA conform HCL nr. 11/ 20.04.2022 Consiliul Local Branistea.

Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil .

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

„ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca Valoare de piata a bunului imobil analizat, la cursul valutar BNR de 4,9439 lei/1 euro valabil pentru data de referinta a evaluarii ( 14.06.2022) este :

Denumire	Suprafata - mp	Valoare de piata unitara	Curs valutar	Valoare de piata	
Teren intravilan curti-constructii nr. Cadastral 50820	1500	2,8 €	4,9439 lei	4.200 €	20.800 lei

- \* Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- \* Valoarea este bazata pe analiza si rationament , valabile la data de 14.06.2022;
- \* Valoarea este estimata la stadiul fizic al bunului imobil existent la momentul inspectiei;
- \* Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei Iunie 2022;
- \* Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in Raport;
- \* Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;

Zanfir Victor  
Evaluator – membru titular ANEVAR



## Partea intai - Termenii de referinta ai evaluarii

### Declaratie de conformitate.Certificarea

#### Zanfir Victor membru titular ANEVAR leg 17274

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize,opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de bunul imobil care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR, specializarea EPI ( Evaluarea Proprietatii Imobiliare), EI ( Evaluarea Intreprinderii)**, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la bunul imobil care fac obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare, poate fi supus verificarii conform SEV 400, verificarea trebuie să fie realizată de către un evaluator autorizat care deține specializarea VE, (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării).

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Zanfir Victor

Evaluator – membru titular ANEVAR



## I. Partea intai – Termenii de referinta ai evaluarii

### Identificarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea COMUNA BRANISTEA , cu sediul in Com. BRANISTEA, jud. Mehedinti, CIF 16408686, care este și proprietarul bunului imobil

### Identificarea utilizatorilor desemnati

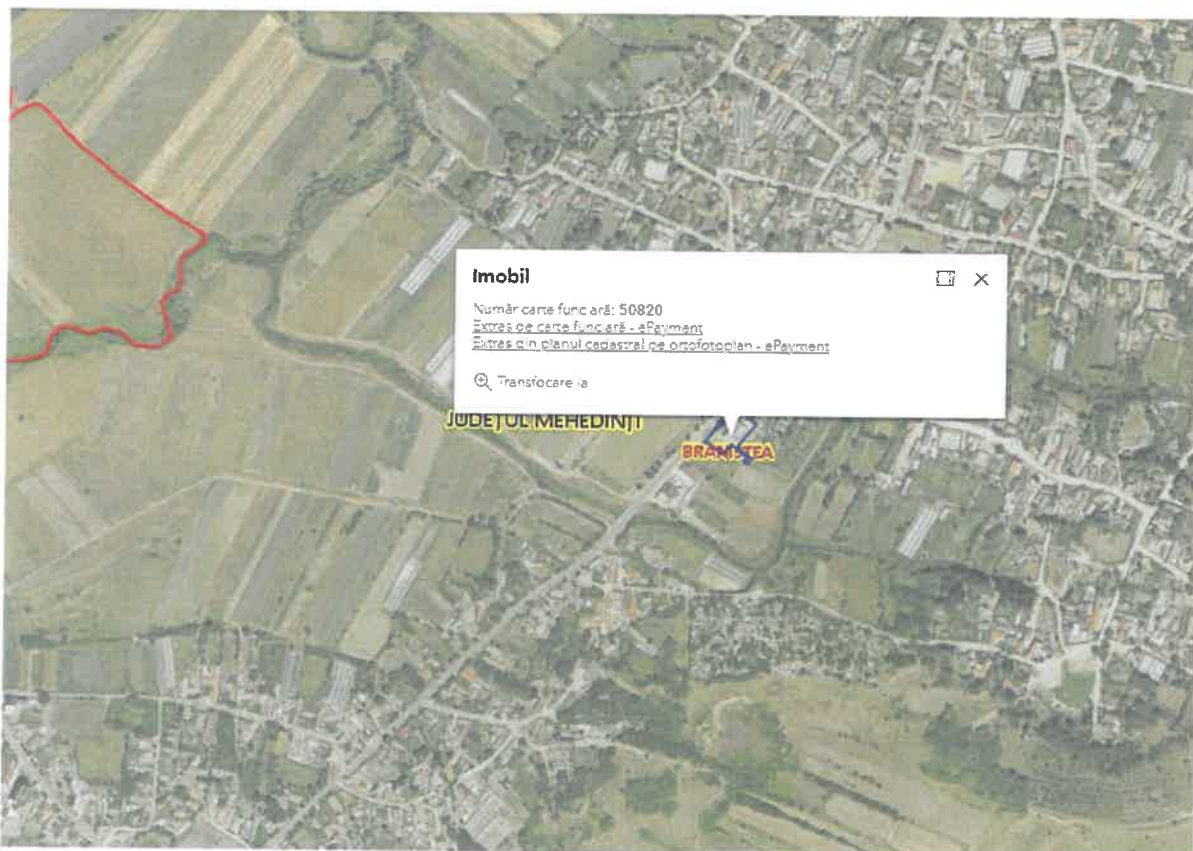
Utilizatorii raportului (destinatarii) sunt: COMUNA BRANISTEA , cu sediul in Com. BRANISTEA, jud. Mehedinti, CUI 16408686, care este și proprietarul bunului imobil.

### Scopul evaluarii

Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil .

### Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea imobilului teren intravilan curti-constructii in suprafata de 1.500 mp, cu numar cadastral 50820 inscris in Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA situat in Loc. Branistea, Com. Branistea, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna BRANISTEA.



### Bunul imobil evaluata apartine Comuna BRANISTEA

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate este deplin in favoarea Comuna Branistea, conform HCL nr. 11/ 20.04.2022 Consiliul Local Branistea.

### **Tipul de valoare si definitia acesteia**

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului imobil.

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 104 – Tipuri ale valorii din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** sunt cunoscute tipuri ale valorii : - Valoarea de piata ; Chiria de piata; Valoarea echitabila; Valoarea de investitie/ subiectiva; Valoarea sinergiei; Valoarea de lichidare; Valoarea justa

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunului Imobil asa cum este aceasta definita in **SEV 104- Tipuri ale valorii** si recunoscuta pe plan international „ *Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*”

### **Data estimarii valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **14.06.2022**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

- Evaluarea a fost realizată la data de **14.06.2022**.
- Cursul de schimb BNR la data evaluării este **1 EURO = 4,9439 LEI**.
- Inspectia s-a efectuat de către evaluator, Zanfir Victor în prezența reprezentantului Comuna BRANISTEA.

### **Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii**

Etapile misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspectia bunului imobil și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a bunului imobil similare și a nivelului chiriilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportuna pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;**
- estimarea de piata în urma aplicării abordării considerată adecvată;

**Sursele de informații** care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunul imobil puse la dispoziție de către client/proprietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, starea fizică, furnizate de către client/proprietar ;
- Informații publicate de agențiile imobiliare din Dr.Tr.Severin;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) [www.storia.ro](http://www.storia.ro)

- Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 , Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR ;
- SEV 100 *Cadrul general (IVS Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102 *Documentare și conformare (IVS 102)*
- SEV 103 *Raportare (IVS 103)*
- SEV 104 *Tipuri ale valorii (IVS 104)*
- SEV 105 *Abordări și metode de evaluare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)*

### **Ipozeze si ipoteze speciale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- \* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client si proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- \* Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- \* Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- \* Se presupune că bunul imobil se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- \* Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul/propietarul nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- \*Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista astfel de situatii. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- \* Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale bunului imobil, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- \* Situația actuală a bunului imobil și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- \* Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- \* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizand faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- \* Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vanzare sau inchiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;



\* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

\* Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;

\* Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspecției și până la data evaluării;

\* Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);

\* Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

\* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

\* Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

\* În cadrul prezentului raport de evaluare, nu am avut la dispoziție un Certificat de Urbanism pentru prezentul teren.

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul prealabil al evaluatorului.

## **II. Partea a doua - Prezentarea datelor**

### **Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare**

Localitatea Braniștea este atestată pentru prima dată în anul 1835 pe o hartă rusească. Din date de arhivă, localitatea Braniștea a avut statut de comună până în anul 1968 când are loc ultima împărțire administrativă a țării și reorganizarea pe județe; atunci se desființează mai multe comune printre care și Comuna Braniștea care apare apoi împreună cu satul Goanța în componenta Comunei Vânători. Comuna Braniștea se va reînființa în anul 2004 cu două sate în componentă, prin adoptarea Legii 84/2004 pentru înființarea unor comune.

Localitățile Braniștea și Goanța s-au dezvoltat în zona de câmpie în care terenurile arabile sunt predominante și justificau cultivarea pământului și în special grădinaritul ca activitate de bază în practica tradițională, în limitele gospodăriilor populației afirmate ca mici unități de producție agricolă. Spațial, localitățile s-au dezvoltat compact, în forma areolară, una în continuarea celeilalte, despărțite de pârâul Drincea. Cu o populație relativ mare și care începe să se stabilizeze, cu acces facil la un drum național, comuna are perspective de dezvoltare pe baza valorificării potențialului agricol de care dispune.

#### **Elemente ale cadrului natural**

##### **Relieful:**

Comuna Braniștea cu satele componente Braniștea și Goanța este situată în partea de sud-est a județului și are o suprafață de 32,39 km<sup>2</sup>. Reședința de comună - Braniștea - și satul Goanța sunt așezate în Câmpia Pungina, formată din mai multe terase.

Terasele ocupate de localitățile respective sunt cele situate în sud, având 70 - 90 m, relieful este larg vălurit în partea de nord a câmpiei și scade treptat din înălțime estompându-se foarte mult spre sud. În partea estică a localităților Goanța și Braniștea se dezvoltă o terasă cu altitudinea de 80-100 m. Prin această particularitate, relieful comunei Braniștea poate fi caracterizat ca fiind unul tipic de câmpie.

#### **Clima:**

Este de tip temperat continental cu ușoare influențe submediteraneene.

Caracteristicile climatice ale zonei:

- radiația solară globală - 125kcal/mp;
- durata de strălucire a soarelui (medie anuală) - 2200 ore;
- temperatura medie anuală - 11,7 0 C;
- temperatura medie a lunii ianuarie —1,0° C;
- temperatura medie a lunii iunie - +23 °C;
- precipitații medii anuale - 600-700 mm;
- nebulozitate (medie anuală) - 105 zile / an;
- zile senine (medie anuală) - 60-70 zile / an;
- zile cu ceață (medie anuală) - 65-70 zile / an;
- viteza vântului (maximă anuală) - 20-30 m / s.

#### **Hidrografia:**

Rețeaua hidrografică a comunei este reprezentată de pâraiele Drincea și Corlățel. Cel mai important pârâu este Drincea care are o suprafață de bazin de 843 km<sup>2</sup>, un curs de 72 km și coboară de la o altitudine de 318 m (la izvoare) și 32 m la vărsarea în Dunăre. Pârâul Drincea străbate ambele sate componente ale comunei și primește ca afluent apele pârâului Corlățel. În general debitul celor două pâraie este redus. În perioada cu precipitații bogate apele pârâurilor ies din maluri și produc inundații în cele două sate ale Comunei Braniștea. Aceste inundații se produc și datorită traseului foarte dezordonat al pârâului Drincea și vitezei reduse de curgere a apei. În acest sens, este necesară regularizarea albiei minore a paraului Drincea în special și secundar al paraului Corlatel.

#### **Date hidrogeologice:**

La baza piciorului terasei din partea de est a satelor Goanța și Braniștea se găsesc numeroase izvoare de terasă cu debite importante care pot fi captate. Apa subterană în zona Goanța -

Braniștea se găsește la adâncimi cuprinse între 2,50 m și 3,50 m. La viiturile pâraielor Drincea și Corlățel, nivelul apei freatică crește foarte mult, ajungând la nivelul terenului natural. Apa freatică este constantă în orizonturi acvifere alcătuite din nisipuri și pietrișuri. Posibilitățile de alimentare cu apă a satelor Goanța și Branîște: izvoare și puțuri forate în comuna Vânători. Un foraj hidrogeologic de observație a fost executat la sud de satul Goanța și s-au obținut datele: NH=2,4 m, orizont acvifer 2,4 - 49,0 m, debit 1,8 l la o denivelare de 1,5 m. Fenomene cauzate de condițiile hidrogeologice: în satele Goanța și Branîștea nivelul freatic se află la adâncimea de 2,5 - 3,5 m, stratul permeabil începe de la suprafața terenului natural în perioada de viituri a pârâului Drincea, o parte din ape este preluată de orizontul acvifer făcând să crească foarte mult, până aproape sau chiar la nivelul terenului natural, producând degradări ale solului și ale construcțiilor.

#### **Date geotehnice:**

Gradul de intensitate seismică este 7, zona seismică de calcul E, perioada de colț  $T_c=1,0$  sec,  $K_s=0,12$ . Presiunea admisibilă este mică (necesare fundații late la construcții) iar tasarea specifică la umezire este de 4 - 7 cm (la presiuni mai mici sau egale cu 3 kg/cm<sup>2</sup>). Adâncimea de îngheț este de 70 cm. Stabilitatea terenului este asigurată în zonele de terase (pante mici), însă în zonele în care pantele sunt accentuate (sud-estul localității Branîștea și estul localității Goanța) stabilitatea terenului va rezulta din studii geotehnice.

#### **Riscuri naturale:**

Teritoriul comunei prezintă risc la inundații pe cursuri de apă, provocate de pârâul Drincea în perioade ploioase, în special pe terenuri agricole. Acest risc există însă și asupra unor zone din intravilanul localităților în special în acelea din vecinătatea pârâului.

Tot în categoria riscuri naturale se consideră și fenomenele de degradare semnalate în teritoriu:

-în sectorul sud-estic al vetrei satului Branîștea se găsește o zonă expusă la procese de alunecări de teren de mică amploare, râpe de prăbușire, care conjugate cu pericolul de inundații periclitează stabilitatea terenului;

-în afară vetrei satului, pe partea estică există numeroase râpe de prăbușire, alunecări de teren, procese de eroziune torențială;

-în satul Goanța, la limita vetrei satului în partea central estică se înregistrează acumulări pluviale realizate prin trei conuri de dejecție care afectează câteva gospodării;

-eroziuni în suprafață realizată prin șiroiri cu direcția perpendiculară pe curbele de nivel; procesul de șiroire se extinde până în zona de luncă. Eroziunea lineară este mai pronunțată pe ulițele din sectorul de terasă ale satului Goanța;

-în afară vetrei satului Goanța, în partea estică există râpe de surpare cu înălțimi de 1 - 3 m care periclitează stabilitatea versantului. În partea de sud și est la cea. 200 m distanță s-au format două zone de alunecări de teren temporar stabilizate.

#### **Resursele solului:**

În satele comunei Branîștea predomină solurile brun-roșcate și cernoziomuri castanii și ciocolatii. Suprafața agricolă reprezintă 95% din teritoriul administrativ și este ocupată de teren arabil, pășuni, și vii.



Pe solurile menționate se poate cultiva porumb, grâu, floarea soarelui, legume și sfeclă de zahăr. Suprafața arabilă a fost în întregime echipată cu sisteme de irigații până în anul 1989 însă astăzi ele nu mai sunt funcționale.

#### **Resursele subsolului:**

În partea de est a comunei, pe versantul terasei, se găsesc importante rezerve de balast natural și nisipuri care pot fi exploatate prin cariere prin amenajări cu costuri reduse.

#### **Relații în teritoriu:**

Comuna Braniștea, situată în sud-estul județului Mehedinți, se învecinează la nord cu comunele Punghina și Oprîșor, la est cu comuna Dârvari, la sud cu comuna Cujmir iar la vest cu Comuna Vânători. Teritoriul administrativ al comunei are o suprafață de 3239 ha și are în componență 2 localități care s-au dezvoltat una în continuarea celeilalte: Braniștea reședință de comuna și Goanța localitate componentă. Conform P.A.T.J. Mehedinți, localitățile comunei sunt amplasate în zona de câmpie din sudul județului. Funcțiile celor două localități sunt, după populația ocupată și activitățile desfășurate, exclusiv agricole (cultura cerealelor și legumicultura) și mai puțin creșterea animalelor. Localitățile au o poziție geografică favorabilă determinată de accesibilitatea bună la căile de comunicație rutieră. Prin drumul național DN 56A din localitatea Vânători se asigură legături cu comunele vecine, cu orașul Vânju Mare și municipiul Drobeta Turnu Severin situat la cca. 56 km, dar și cu unele localități din județul Dolj. Localitățile Braniștea și Goanța sunt situate la 2 km de localitatea Vânători; prin DC 98 au legătură directă cu comuna Dârvari, iar prin DC 100 cu localitatea Cujmir. Cele două drumuri au infrastructura din pământ și pe timp ploios circulația se desfășoară cu dificultate. După numărul de locuitori satul Braniștea face parte din categoria satelor mari - cu populația cuprinsă între 1000 - 2000 locuitori iar satul Goanța din categoria satelor mici - 500-1000 locuitori, conform P.A.T.J. Mehedinți.

Prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Național (P.A.T.N.) Secțiunile aprobate prin lege, cu implicații directe în modul de amenajare a teritoriului și dezvoltare a localităților Braniștea și Goanța:

- Secțiunea IV - Rețeaua de localități: conform ierarhizării pe ranguri a localităților rurale, Braniște este localitate de rang IV iar localitatea Goanța este localitate de rang V. În funcție de aceasta ierarhizare sunt prevăzute dotările minime obligatorii necesare în vederea servirii tuturor satelor din cadrul comunei. Nivelul de dotare prevăzut de lege pentru ierarhizarea localităților sta la baza criteriilor de stabilire a impozitelor și taxelor.

Conform aceleiași secțiuni, în Comuna Braniștea s-au produs scăderi accentuate de populație (scăderi de 30-50%) în perioada 1966-1998 fiind necesare acțiuni de sprijin și revitalizare.

- secțiunea V - Zone de risc natural: conform acestei secțiuni, comuna prezintă risc de inundații pe cursuri de apă (pârâul Drincea). Inundațiile în perioadele ploioase afectează terenuri agricole dar și suprafețe din intravilan, în vecinătatea pârâului. În aceste zone identificate pe planșele PUG care se vor delimita geografic pe baza de studii și cercetări specifice și declarate zone de risc natural conform legii, se vor institui măsuri specifice de prevenire și atenuare a riscurilor. Localitățile Braniște și Goanța sunt situate în imediata apropiere a localității Cujmir, viitor centru de dezvoltare de importanță intercomunală.

În administrativul comunei, suprafețele incluse în intravilan însumează 173,10 ha.

- Braniște - 123,50 ha (localitatea-122,9; trei trupuri destinate viitoarei alimentării cu apă

- 0,10 ha; un trup pentru amenajarea gropii de gunoi menajer - 0,50 ha)

- Goanța - 49,60 ha (localitatea - 49,0 ha, un trup de 0,10 ha - moara, un trup pentru amenajarea gropii de gunoi menajer - 0,50 ha).

Intravilanele existente includ pe lângă terenurile ocupate pentru construcții, și drumuri, precum și suprafețe ocupate cu vii, grădini de zarzavat, teren arabil, teren neproductiv. În ce privește echiparea tehnico-edilitară, nici una din localități nu dispune de alimentare cu apă în sistem centralizat sau de canalizare. Localitățile sunt racordate la rețeaua de energie electrică.

#### **Activități economice:**

Potențialul economic al Comunei Braniștea susține numai activitatea agricolă, aceasta fiind principala activitate a locuitorilor care orientează și profilul economic al teritoriului și localităților - profil preponderent agricol. Activități de tip industrial, depozitare și construcții nu există. Localitățile sunt deservite parțial de centrul de polarizare Cujmir.

#### **Agricultura / fond funciar:**

Teritoriul administrativ al comunei Braniștea conform datelor OCPI în anul 2004 are suprafață totală de 3239 ha din care:

- suprafață agricolă - 3086ha (teren arabil-2881ha, pasuni-145ha, vii-60ha)

- suprafață neagricolă - 153ha (ape-25ha, drumuri-63ha, curți-constr-58ha, teren neproductiv-7ha).

Terenul agricol în suprafață de 2996 ha este în proprietate particulară, iar 10 ha sunt în proprietatea parohiei. Activitatea agricolă reprezintă în prezent activitatea de bază a comunei și este prestată de gospodăria familială în medie cu 3,2 ha teren, cu mijloace tradiționale, dar și mecanizate. O preocupare specială a proprietarilor de teren o reprezintă cultura zarzavaturilor (grădinăritul), însă zona este favorabilă și pentru cultura de porumb, struguri, sfeclă de zahăr, soia și creșterea bovinelor. Gospodăriile populației cu număr restrâns de persoane, de regulă în vârstă, nu pot executa lucrări de anvergură necesare valorificării eficiente a terenului agricol și nici nu au capacitatea să dezvolte activități agricole eficiente prin atragere de fonduri prin programe SAPARD. Unitățile de producție agricolă sunt reprezentate numai de gospodăria particulară cu 3,2 ha în medie teren agricol, exploatarea pământului fiind făcută cu utilaje proprii ale proprietarilor de pământ.

#### **Valorificarea suprafețelor agricole:**

În teritoriul administrativ al comunei Braniștea, suprafața agricolă este de 3086 ha și este valorificată de proprietarii particulari în proporție de 97%. Întreaga suprafață agricolă conform bonității făcute de OSPA în 1995 aparține grupei II de fertilitate, terenul fiind pretabil culturii porumbului, legume, grâu și plante tehnice.

Conform datelor statistice, în medie se obțin :

- la grâu și porumb, peste 3000 kg. / ha.

- floarea soarelui, peste 1500 kg / ha

- cartofi, circa 15000 kg / ha

Se constată că față de grupa de fertilitate în care se încadrează terenul, producțiile care se obțin sunt mai mici decât posibilitățile reale, și aceasta datorită distrugerii sistemului mare de irigații, dar și din lipsa unei strategii coerente în sectorul agricol. Aceiași situație nesatisfăcătoare o prezintă și sectorul zootehnic, singurul deținător de animale este sectorul privat care deține animale în gospodăria proprie. Bilanțul teritorial al suprafețelor din teritoriul administrativ pe folosințe și deținători se prezintă în tabelul anexat A.

## Populația

### Elemente demografice și sociale:

#### Indicatori demografici

Datele de recensământ din anul 2002 : populația comunei - 2241 locuitori din care 1129 bărbați (50,3%) și 1112 femei (49,7%).

- localitatea Braniște - 1648 locuitori

- localitatea Goanța - 593 locuitori

Structura populației pe grupe de vârstă și sex :

- grupa 0 - 14 ani - 367 pers. (16,3%) și (16,6% la recens. 1992)

- grupa 15 - 59 ani - 1155 pers. (51,5) și (52% la recens. 1992)

- grupa 60 și peste - 719 pers. (32,2) și (31,4% la recens. 1992).

Evoluția populației și ritmul de creștere după date de recensământ:

localitatea	1977	1992	1997	2002
Braniste	2120	1702	1650	1648
Goanta	788	675	625	593
Total comuna	2908	2375	2275	2241

Din datele prezentate mai sus rezultă:

- o scădere permanentă a populației, în medie cu 26 locuitori pe an în perioada 1977 - 2002 (0,9 % pe an)

- un spor natural negativ urmare a procesului de îmbătrânire a populației, cu dezechilibre între grupele de vârstă.

- o populație îmbătrânită ce menține ponderea mortalității, crește dezechilibrul pe vârste, cu consecințe în scăderea populației active.

Scăderea populației după anul 1977 a fost determinată de migrarea populației tinere în perioada atragerii de forță de muncă prin deschiderea unor investiții industriale în municipiul Dr. Tr. Severin, Combinatul chimic întreprinderea miniera etc.

După anul 1997 populația localităților Braniște și Goanța prezintă o scădere ușoară, cu tendințe de stabilizare. Aceiași constatare reiese și din datele primăriei Braniște.

### **Resursele de munca:**

La recensământul din 1992, populația activă reprezenta 52% din totalul populației celor două localități (1170 locuitori), iar populația inactivă 48% (1080 locuitori). În cadrul populației active, populația ocupată reprezintă 90%, sau 45% din populația totală a localităților, iar rata de activitate a populației este de 50%. De menționat că populația este ocupată preponderent în sectorul agricol, și este nesemnificativ ocupată în sectorul industrial sau în servicii. Acest lucru arată și o mobilitate scăzută a populației ocupate, un navetism scăzut.

### **Circulația:**

În teritoriul Comunei Braniștea circulația între localități este asigurată numai rutier, prin intermediul a două drumuri comunale: DC 98 și DC 100. Prin drumul comunal DC 98 care are punct de pornire DN 56A în localitatea Vânători, se asigură legătura celor două localități Braniștea și Goanța cu localitatea Vânători și Dârvari și din acesta (DN 56A), cu celelalte localități din județ. Acest drum este modernizat pe sectorul Vânători -Goanța - Braniște (mijlocul satului) la parametrii unui drum comunal cu 6 m parte carosabilă și o suprastructură din îmbrăcămînți asfaltice ușoare. Drumul se află în stare bună de întreținere, însă în intravilan nu sunt amenajate platforme de parcare autovehicule și nici trotuare. De asemenea, nu sunt sistematizate trecerile de pietoni. Pe sectorul Goanța - Dârvari, drumul este nemodernizat, cu suprastructura de pământ, greu practicabil în perioadele ploioase din an. Drumul comunal DC 100 leagă localitățile Braniște și Goanța cu localitatea Cujmir și se intersectează în partea de sud-vest a localității Goanța cu DC 98 - Vânători - Dârvari. Este un drum nemodernizat, cu infrastructura din pământ, greu practicabil în perioade ploioase. Localitățile Braniște și Goanța sunt străbătute de ambele drumuri, DC 98 și DC 100, care se intersectează pe sectorul intravilan a localității Goanța în partea de sud a acesteia. În teritoriul intravilan cele două drumuri funcționează ca străzi principale, parțial modernizate sau cu suprastructură de balast de râu sau pământ îmbunătățit cu balast de râu, cu distanța între fronturile construite egală sau mai mare de 11 m, deci permit modernizarea lor ca străzi principale în mediul rural conform parametrilor stabiliți prin Lege. Se menționează că necorespunzător podul peste pârâul Drincea care din cauza lățimi mici a caii de rulare strangulează circulația. Străzile existente în perimetrul constructibil sunt străzi nemodernizate cu suprastructură din împietruire simplă din balast de râu sau pământ, puternic degradate datorită apelor pluviale, cauza fiind inexistența șanțurilor de scurgere. În general pe aceste drumuri nu se înregistrează o circulație intensă. Transportul în comun este organizat de la Drobeta Turnu Severin oraș cu care locuitorii celor două sate au relații de vizite, cumpărături, asistență medicală, învățământ și în special pentru desfacerea produselor agricole (legume, zarzavaturi, lapte etc.) În centrul satului Braniște este amenajată o stație de autobuz acoperită.

### **Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial:**

Intravilanul existent al celor două localități Braniștea și Goanța este cel aprobat prin Hotărârea Consiliului local al comunei Vânători în anul 1999, întrucât până în anul 2004 când a fost aprobată Legea 88/2004 privind înființarea unor comune, aceste localități aparțineau de comuna Vânători. Intravilanul existent pentru comuna nou înființată Braniște în anul 2004 este materializat pe planșele PUG prin corelarea limitelor și suprafețelor aflate în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu cele aflate în evidența Consiliului local Braniște.

În componenta intravilanului existent în suprafață de 173,10 ha. (Braniște - 123,5 ha, Goanța - 49,6 ha) întră următoarele trupuri reprezentând:

- L1 localitatea reședință de comună Braniște - suprafață = 122,9 ha
- L2 localitatea Goanța - suprafață = 49,0 ha

- TR1 moara furajeră - suprafață = 0,10 ha
- TR2 teren rezervat pt. gospodăria de apă - suprafață = 0,025 ha
- TR3 teren rezervat pt. puțuri captare apă - suprafață = 0,025 ha
- TR4 teren rezervat pt. stația de epurare - suprafață = 0,050 ha
- TR5 teren rezervat pt. groapa deșeu menajer - suprafață = 0,50 ha
- TR6 teren rezervat pt. groapa deșeu menajer - suprafață = 0,50 ha

Localitățile comunei s-au desprins din comuna Vânători și de-a lungul timpului s-au dezvoltat grupate. Astfel, satele Braniște și Goanța, datează scriptic din anii 1740-1750, având origini și tradiții comune. Dezvoltarea lor una în continuarea celeilalte fac ca acestea să funcționeze ca o singură localitate. Satele s-au dezvoltat pe un relief vălurit, au o formă areolară cu o tramă stradală parțial regulată și sunt traversate și totodată separate de pârâul Drincea.

#### **Aspectele caracteristice ale principalelor zone funcționale:**

##### **Zona de locuit:**

Localitățile Braniștea și Goanța cu o configurație areolară și ușor alungită pe direcția N-S. Rețeaua de străzi s-a dezvoltat haotic, determinată și de cadrul natural: teren vălurit uneori cu pante accentuate spre extremitatea sud-estică, străbătut de cursul leneș al pârâului Drincea care, în situație excepțională de ploi abundente, poate produce inundații. Zona pentru locuințe a satului Braniște ocupă 79,05 ha ,iar a satului Goanța 31,95 ha (64% din totalul intravilanului existent). Parcelele cu construcții au în medie peste 1200 mp și sunt aliniat la străzile existente cu un traseu sinuos și nemodernizate. Lățimea parcelor este în general peste 15 m. Clădirile cu funcțiunea de locuire sunt construite din materiale semidurabile în majoritate la cele executate până în 1990, și din cărămidă beton, BCA la cele executate după 1990. Starea construcțiilor este în medie satisfăcătoare. În cadrul zonei de locuințe, densitatea construită mai mare o au loturile aliniat la strada principală DC 98 iar procentul de ocupare al parcelei construite este în medie sub 10 %. Pe suprafețele de teren situate pe ambele maluri ale pârâului Drincea, în intravilanul existent, posibilitatea de construire cu locuințe este limitată de riscul de inundare și de adâncimea mică a pânzei freatice, iar în sudestul intravilanului se manifestă fenomene de alunecări accidentale. Tot în interiorul acestei zone se găsesc multe parcele libere dar și suprafețe agricole care se vor ocupa cu locuințe și funcțiuni complementare etapizat, în funcție de solicitări dar, și terenuri degradate care vor trebui plantate pentru fixare. Nivelul de echipare al localităților este redus, nu există alimentare cu apă în sistem centralizat și nici canalizare. Toate locuințele sunt racordate la rețeaua de energie electrică.

**Zona centrală** este construită din instituțiile și serviciile publice cu care este echipata reședință de comuna Braniște, insuficiente, dotări amplasate la drumul principal ce străbate ambele localități și suprafețe ocupate de obiective publice în cadrul zonei de locuințe din satul Goanța. Suprafața ocupată de instituții și servicii publice se apreciază la 1,25 ha (0,8% din total intravilan).

##### **Zona activităților economice:**

Ocupă în satele Braniște și Goanța suprafață de 0,90 ha și este reprezentată de o moară proprietate particulară în suprafață de 0,1 ha. și o unitate privată de producere folie în suprafață de 0,80 ha. cu 3 angajați (Braniște).

##### **Zona spații verzi, sport, agrement:**

Este reprezentată numai de un teren de sport, neamenajat și în suprafață de 1,0 ha.

**Zona de gospodărie comunală:**

Este reprezentată de un singur cimitir autorizat și funcțional în suprafața de 1,42 ha situat între satele Braniște și Goanta și un teren pentru înființarea unui nou cimitir, dat în administrarea Parohiei Braniște, în suprafața de 2,35 ha, amplasat la extremitatea vestică a zonei de locuit a localității Braniște. Deșeurile menajere se strâng în fiecare gospodărie și se distrug prin ardere iar o cotă parte se depozitează la marginea satelor, pe terenuri neproductive și în condiții necorespunzătoare normelor sanitare. Pentru ambele localități sunt rezervate două amplasamente (fiecare de 0,50 ha) pentru depozitarea deșeurilor menajere pentru care va fi necesar executarea unor lucrări speciale și obținerea avizului de mediu.

**Zona căi comunicații rutiere:**

O reprezintă rețeaua de străzi din intravilanele satelor care însumează 18,20 ha. Străzile existente asigură acces la fiecare parcelă constructibilă, au lățimi variabile de la 5m la 11m sunt nemodernizate, cu suprastructura din pământ, majoritatea fără șanțuri de scurgere a apei, fără trotuare. În general zonele funcționale ale comunei Braniște sunt bine repartizate, nefiind constatate incompatibilități între folosința principală și natura activităților dominante.

**Instituții și servicii publice:**

**Administrație:**

Sediu primărie, construcție parter în stare bună amplasată în centrul localității Braniște. Suprafață construită este de 150 mp. iar suprafața terenului de 500 mp.

**Invățământ:**

Școala gimnazială din centrul reședinței de comună Braniște funcționează în două corpuri de clădire dintre care una este în stare bună. Ambele construcții parter au o suprafață de 510 mp și teren în suprafață de 5000 mp. Școala are 8 săli de

clasă și un laborator cu 210 locuri. Școala primară din centrul satului Goanta - clădire în stare bună cu 2 săli de clasă cu 30 de locuri. Clădirea are o suprafață construită de 160 mp și un teren de cca. 1000 mp. Grădinița din satul Braniște - clădire parter în stare satisfăcătoare, dispune de 3 săli de clasă pentru 50 locuri. Suprafață construită este de 300 mp. și a terenului de 1000 mp.

**Cultură:**

Cămin cultural cu 200 de locuri amplasat în zona centrală a localității Braniște, clădire în stare bună în suprafață de 210 mp. dar fără teren aferent construcției.

**Sănătate:**

Dispensar uman amplasat în satul Braniște într-o clădire neîntreținută. Suprafața construită este de 150 mp, suprafața terenului este de 2000 mp. și nu funcționează permanent. Necesită lucrări de întreținere și amenajare.

**Comerț:**

Magazin sătesc privatizat în stare satisfăcătoare, suprafață construită de cca. 200 mp. Există și câteva unități private pentru comerț cu suprafețe foarte mici, în general nefiind satisfăcute nevoile populației.

**Culte:**

Pe teritoriul satului Braniște există două biserici ortodoxe, una în construcție și alta înscrisă pe lista monumentelor din patrimoniul național: Biserica Sfinții Voievozi, datată din 1807 care necesită lucrări de reparații și restaurare și o alta biserică ortodoxă în localitatea Goanța.

**Sport:**

La intrarea în satul Braniște există un teren pentru activități sportive în suprafață de cca.1 ha care, însă, nu dispune de nici un fel de amenajări.

**Alte obiective:**

Activități de prestări servicii nu se identifică pe teritoriul satelor; se menționează existența și funcționarea unei mori pentru furaje în localitatea Goanța.

De asemenea localitățile dispun de un singur cimitir autorizat și funcțional și de un teren pentru înființarea unui nou cimitir, ambele terenuri amplasate la extremitățile intravilanului și, de două amplasamente rezervate pentru amenajarea depozitelor de gunoi menajer.

Obiectivele publice existente în satele Braniște și Goanța sunt insuficiente, și este necesară completarea lor și cu alte instituții publice necesare funcționării corespunzătoare a unei reședințe de comuna. Ca amplasament se constată o poziționare corespunzătoare, concentrarea lor în centrul satelor conturând o zonă centrală.

**Localitatea Braniște**

**Zone functionale**

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UNITATE ECONOMICA

INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

CAI COMUNICATIE RUTIERA

SPATII VERZI / SPORT

CIMITIR

TERENURI LIBERE / AGRICOLE

APE

**NEPRODUCTIV**

**TOTAL INTRAVILAN EXISTENT**

Zone cu riscuri naturale:

Conform secțiunii V - Zone de risc natural, comuna prezintă risc de inundații pe cursuri de apă. Delimitarea acestor zone trebuie să se bazeze pe studii de specialitate, iar declararea unei zone de risc se va face prin hotărâre a Consiliului Județean, pe baza hărților de risc natural avizate de organele de specialitate ale administrației publice centrale și locale competente potrivit legii.

Pe teritoriul comunei zonele cu risc se referă la inundațiile produse de pâraiele Drincea și Corlățel care în perioadele ploioase afectează terenuri agricole dar și suprafețe din intravilan, în vecinătatea pârâului. Zonele s-au delimitat aproximativ pe baza informațiilor locale și a unui studiu elaborat anterior anului 1989 și s-au transpus pe planșele de Reglementări. În interiorul acestor zone se pot produce fenomene naturale distructive ce pot afecta populația, mediul natural și construit, astfel că s-au impus restricții de construire, terenurile din intravilan urmând a fi utilizate numai pentru lucrări agricole sau spații plantate.

### **Descrierea situației juridice**

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluate rezulta din documentele puse la dispozitie de client si proprietar. Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, HCL nr. 11/ 20.04.2022 Consiliul Local Branistea, Comuna BRANISTEA care are **intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunurilor mobile.**

Imobilul are numar cadastral 50820, este inregistrat in Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA.

Prin urmare , daca bunul imobil va fi vandut, atunci cumparatorului ii va fi transmis dreptul deplin asupra bunului imobil, teren intrevilan arabil.

A fost prezentat Extras de Carte Funciara, din data de 10/06/2022, sunt mentionate urmatoarele sarcini asupra bunului imobil :

- Act Administrativ nr. 1, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA BRANISTEA, Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 10.07.2018 in favoarea lui AMEGICA VIOREL GHEORGHE

**A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Comuna BRANISTEA, Conform documentelor puse la dispozitie bunul imobil, , care se presupune ca Comuna BRANISTEA are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra bunului imobil.** Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

### **Descrierea terenului**

Este situat in intravilanul loc. Branistea, categoria de folosinta curti-constructii, in suprafata de 1.500 mp, cu numar cadastral 50820 inregistrat in Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA situat in Loc. Branistea, Com. Branistea, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna BRANISTEA.

Terenul nu este imprejmuit partial, are o forma neregulata.

Caracterul preponderent al zonei este mixt, in zona fiind edificate case de locuit unifamiliale P, P+1, P+M, dar si unitati comerciale, unitati de invatamant prescolar

Utilitățile disponibile la limita de proprietate a bunului imobil. – rețea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune 220 V

Bunul imobil este situat in zona centrala a localitatii Branistea, accesul la proprietate se realizeaza pe un drum asfaltat DC 100, avand o deschidere la DC 100 de cca 50 m.

## **III. Partea a treia - Analiza pietei**

Bunul imobil evaluat (**Teren intravilan curti-constructii**) in suprafata de 1.500 mp este situat in Loc. Branistea, Com. Branistea, numar cadastral 50820 mp, inregistrat in Cartea Funciara la nr. 50820 mp UAT Branistea, jud.Mehedinti, zona centrala a localitatii

### **Prezentare generală**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au



loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### **Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor situate în zona limitrofa.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, bun imobil teren intravilan cu utilizare rezidențială amplasat în zone similare.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă foarte lent pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

#### **Generalități**

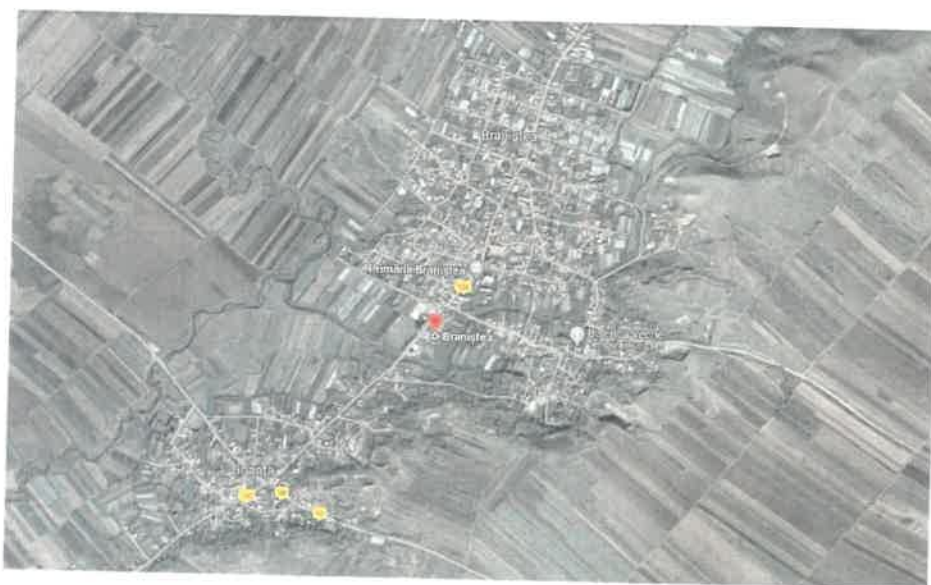
Este situat în intravilanul loc. Branistea, categoria de folosință curți-construcții, în suprafața de 1.500 mp, cu număr cadastral 50820 înscris în Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA situat în Loc. Branistea, Com. Branistea, Județul Mehedinți, proprietatea Comuna BRANISTEA.

Terenul nu este împrejmuit parțial, are o formă neregulată.

Caracterul preponderent al zonei este mixt, în zona fiind edificată case de locuit unifamiliale P, P+1, P+M, dar și unități comerciale, unități de învățământ prescolar

Utilitățile disponibile la limita de proprietate a bunului imobil. – rețea de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune 220 V

Bunul imobil este situat în zona centrală a localității Branistea, accesul la proprietate se realizează pe un drum asfaltat DC 100, având o deschidere la DC 100 de cca 50 m.



### **Oferta competitivă**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este relativ redusă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 2 EUR/mp și 3 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, suprafața terenurilor, frontul stradal la drumul de acces, coeficienții urbanistici admiși, etc..

Piața Terenurilor nu este una activă, în zona nu au fost identificate oferte de terenuri libere, cele mai apropiate oferte de terenuri ca localizare se găsesc în zona comuna BRANISTEA, și zonele învecinate unde este o piață mai activă. Marja de negociere se încadrează ușor la 10% pentru terenurile cu suprafețe iar în ce privește diferențele de localizare și utilități acestea se încadrează între 10% - 60% .

### **Cererea solvabilă**

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice, cu venituri superioare, însă suficiente pentru a contracta un credit, activi în diverse domenii economice, cu putere de cumpărare mare și foarte mare.

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU), respectiv aparține persoanelor, dezvoltatorilor care doresc să dezvolte un proiect rezidențial de dimensiuni medii sau care achiziționează terenuri cu scop investițional pe termen mediu și lung.

### **Echilibrul pieței. Previțiuni**

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține.

#### IV. Partea a patra - Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;

o Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind construit.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a terenului ca fiind construit, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

o fizic posibilă

o permisă legal

o fezabilă financiar

o maxim productivă

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Alternativele posibile de utilizare /dezvoltare a terenului sunt:

• rezidențială – case unifamiliale

• comercială – spațiu comercial;

• administrativă – spații de birouri;

Având în vedere cele analizate mai sus cât și localizarea proprietății, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren pentru dezvoltare comercială, pe acest teren a fost edificat magazin – spațiu comercial în anul 1970, clădire ce aparține lui AMEGICA VIOREL GHEORGHE,

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

o este maxim productivă (conduce la o valoare maximă)

#### V. Partea a cincea – Evaluarea bunurilor imobile

**Aplicarea abordărilor în evaluare**

**ABORDAREA PRIN PIATA**

Constă în analiza proprietăților comparabile pe perechi de date prin metoda comparației directe. Aceasta metodă este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață. S-au analizat informațiile privind oferte sau tranzacții cu proprietăți comparabile și s-a ajuns la concluzia că tranzacțiile în zona cu proprietăți imobiliare industriale / comerciale nu există și deci nu există comparabile. Prin urmare s-a considerat că nu există suficiente informații pentru a se utiliza abordarea prin piață la evaluarea bunului imobil analizat.

**ABORDAREA PRIN VENIT**

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii bunului imobil subiect, prin aplicarea metodelor de analiză a capacității proprietății de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este

aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Prin urmare s-a considerat ca nu exista suficiente informatii pentru a se utiliza abordarea prin piata la evaluarea bunului imobil analizat.

#### **ABORDAREA PRIN COST**

Abordarea prin cost este acea abordare care estimeaza valoarea prin determinarea costului actual al unui bun, din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala, economica.

Prin aplicarea acestei abordari se estimează costul de a construi o reproducere a proprietății de evaluat din care se scad toate formele de depreciere a construcției estimate la data evaluării.

#### **ABORDAREA PRIN COST a fost folosita pentru estimarea valorii Constructiei.**

Estimarea costului de inlocuire brut, a depreciierilor si a costului de inlocuire net s-a facut pe baza situatiei din teren pe componente structurale descompuse ale cladirii (structura de rezistenta, anvelopa inchideri, finisaje si instalatii) si a depreciierilor fizice pe fiecare componeneta.

### **Evaluarea terenului**

#### ***Abordarea prin metoda comparatiilor directe***

Metoda comparațiilor directă își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respective estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Având în vedere calitatea și cantitatea informațiilor de piață utilizate, s-a utilizat metoda comparațiilor de piață. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea ajustărilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) următoarele elementele de comparație: drepturi de proprietate, corecție pentru finanțare, condiții de vânzare, condiții ale pieței, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizarea, componente non-imobiliare ale valorii. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost, de la agențiile imobiliare, site anunt vanzări. In cazul de fata din publicațiile locale, cat si din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de oferta pentru terenuri libere în zona de analiza difera în funcție de subzona, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinatati, suprafata, dezvoltare potentiala etc.

Valoarea terenului este influențată atât de caracteristicile sale fizice cât și de localizare :

- suprafața, dimensiunile, forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;
- existența utilităților cum ar fi: apa, și electrica;
- distanța de parcurs până la diferite instituții publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între oferta și cerere, dar, cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

Pentru evaluarea terenului intravilan au fost analizate un număr 6 comparabile găsite la ofertare

in zona Comuna Branistea, din care s-au ales 3 comparabile, ce prezinta cele mai multe asemanari cu proprietatea subiect.

Pentru a estima valoarea terenului intravilan s-au folosit un numar de 3 comparabile gasite la oferta in zona, **preturile de oferta** fiind cuprinse in jurul valorilor de **2 si 3 euro/mp** si s-a intocmit Grila comparatiilor de piata.

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DE PIATA							
Unitati de comparatie	Subiect	Comparabil 1		Comparabil 2		Comparabil 3	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	Euro	%	Euro	%	Euro
<b>Pret de oferta Euro</b>		<b>2,0</b>		<b>2,3</b>		<b>3,0</b>	
<b>Tip pret (tranzactie/ oferta)</b>		Oferta		Oferta		Oferta	
Ajustari		-10%	-0.2	-10%	-0.2	-10%	-0.3
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>1,8</b>		<b>2,0</b>		<b>2,7</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmis</b>	<b>deplin</b>	<b>Deplin</b>		<b>Deplin</b>		<b>Deplin</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>1,8</b>		<b>2,0</b>		<b>2,7</b>	
<b>Conditii de finantare</b>	<b>Numerar</b>	<b>Numerar</b>		<b>Numerar</b>		<b>Numerar</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0,0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>1,8</b>		<b>2,0</b>		<b>2,7</b>	
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>		<b>Nepartinitoare</b>		<b>Nepartinitoare</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0,0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>1,8</b>		<b>2,0</b>		<b>2,7</b>	
<b>Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>		<b>Nu este cazul</b>		<b>Nu este cazul</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>1,8</b>		<b>2,0</b>		<b>2,7</b>	
<b>Conditii de piata</b>	<b>Curente</b>	<b>Curente</b>		<b>Curente</b>		<b>Curente</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0,0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>1,8</b>		<b>2,0</b>		<b>2,7</b>	
<b>Localizare</b>	<b>Branistea</b>	<b>Drincea</b>		<b>Corlatel</b>		<b>Prunisor</b>	
Ajustari		20%	0.4	20%	0,4	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>2,2</b>		<b>2,4</b>		<b>2,7</b>	
<b>Suprafata - mp</b>	<b>1500</b>	<b>1000</b>		<b>2.000</b>		<b>3.100</b>	
Ajustari		3%	0.1	-3%	-0,1	-7%	-0,2
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>2,2</b>		<b>2,4</b>		<b>2,5</b>	
<b>Topografie</b>	<b>plana</b>	<b>plana</b>		<b>plana</b>		<b>plana</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>2,2</b>		<b>2,4</b>		<b>2,5</b>	
<b>Drum acces</b>	<b>asfalt</b>	<b>asfalt</b>		<b>asfalt</b>		<b>asfalt</b>	
Ajustari		0%	0.0	0%	0.0	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>2,2</b>		<b>2,4</b>		<b>2,5</b>	
<b>Utilitati</b>	<b>en.el</b>	<b>en.el/ alim apa</b>		<b>en.el/ alim apa</b>		<b>en.el</b>	
Ajustari		-5%	-0.1	-5%	-0,1	0%	0.0
<b>Pret ajustat (euro)</b>		<b>2,1</b>		<b>2,2</b>		<b>2,5</b>	

Zonarea	mixta	rezidential unifamiliala		rezidential unifamiliala		rezidential unifamiliala	
		10%	0,2	10%	0,2	10%	0,3
Ajustari							
Pret ajustat (euro)		2,3		2,5		2,8	
Corectie totala neta		0,5		0,4		0,1	
Corectie totala neta (%)		30%		22%		2%	
Corectie totala bruta		0,8		0,8		0,4	
Corectie totala bruta (%)		42%		41%		16%	
Numar Ajustari		4		4		2	
Opinia se alege valoarea 2,8 Euro / mp, 1 Euro = 4,9439 data 14/06/2022							

### Explicații ajustari:

#### Conditii de vanzare, piață inactivă

S-au aplicat ajustari de -10%, pentru a evidenta gradul de negociere al comparabilelor oferite pe piata si pentru a le aduce in prezent – actualizare a acestora – Marja de negociere a crescut fata de perioada in care piata era activa. Marja de negociere este diferita de la un proprietar la altul, la baza variatiei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat, precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare.

#### Drepturi de proprietate transmise

am considerat ca nu necesita ajustari, dreptul fiind deplin atat pentru comparabile cat si pentru proprietatea subiect

#### Conditii de finantare

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat finantare cash sau echivalent atat pentru comparabile cat si proprietatea subiect.

#### Conditii de vanzare

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat conditii nepartinitoare pentru comparabile si proprietatea subiect.

#### Cheltuielile efectuate imediat după cumpărare

am considerat ca nu necesita ajustari, nu este cazul atat pentru bunul imobil analizat cat si pentru comparabile.

#### Conditii de piata

am considerat ca nu necesita ajustari, conditiile de piata sunt curente, la data evaluarii

#### Localizare

Se refera la pozitionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii. Pentru comparabila 3 nu s-au aplicat ajustari comparabila avand localizare considerata similara in zona cu proprietatea subiect, pentru comparabilele 1 si 2 s-au aplicat ajustari de 10 %, comparabila fiind pozitionat mai departe de centru localitatii

#### Suprafata

S-a tinut cont de dimensiuni, pentru comparabilele 2 si 3 s-au aplicat ajustari de -3%, respective -7%, comparabilele avand suprafata mai mare de teren si posibilitati multiple de ocupare a terenului, pentru comparabila 1 s-au aplicat ajustari de 3%, comparabila avand suprafata mai mica de teren si posibilitati mai reduse de ocupare a terenului

#### Topografie

am considerat ca nu necesita ajustari, s-a considerat topografie plana a terenului atat pentru comparabile si proprietatea subiect, acestea prezinta o topografie plana a terenului.

#### Drum acces

Pentru comparabilele 1, 2 si 3 nu s-au aplicat ajustari, prezinta acces pe aceeași categorie de drum la proprietate ( asfaltat).

### Utilitati

S-a tinut cont utilitatile existente in zona si accesul la ele, pentru comparabilele 1 si 2 s-au aplicat ajustari de -5%, proprietatea subiect nu beneficiaza la limita proprietatii de posibilitate de racordare al utilitatilor de alimentare cu apa de la reseaua de utilitate publica, pentru comparabila 3 nu s-au aplicat ajustari, prezinta la limita de propeitate utilitati de același tip cu proprietatea subiect.

### Zonarea

am considerat ajustari de 10%, deoarece pe acest teren este edificata o cladire comerciala.

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza comparabila **3** deoarece are caracteristici apropiate cu subiectul si este comparabila care a avut cea mai mica ajustare bruta procentuala, rezultand o valoare de **2,8 Euro / mp**.

Astfel, in opinia evaluatorului, tinand seama de scopul prezentei evaluari, **Valoare de piata** a bunului imobil teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 1.500 mp, situat in intravilanul Loc. Branistea nr. Cadastral 50820, asa cum se prezinta la data evaluarii, este astazi 14.06.2022 de: **4.200 Euro, echivalent 20.800 RON.**

## VI. Partea a sasea –Analiza rezultatelor, reconcilierea valori

Bunul imobil evaluat teren intravilan curti-constructii in suprafata de 1.500 mp, cu numar cadastral 50820 in scris in Cartea Funciara la nr. 50820 UAT BRANISTEA situat in Loc. Branistea, Com. Branistea, Judetul Mehedinti, proprietatea Comuna BRANISTEA, conform HCL nr. 11/ 20.04.2022 Consiliul Local Branistea, actelor de proprietate prezentate de catre client/propietar si anexate in copie la prezentul raport.

Scopul - evaluarea pentru vanzarea bunului imobil.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de oferta si vanzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață. Această metodă îndeplinește și criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

	Abordarea prin piață
Adecvare	Mare
Precizie	Mare
Cantitate de informații de piață	Suficientă

Avand in vedere informatiile avute la dispoziție, valoarea rezultată este cea mai adecvata pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanța informațiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru bunul imobil analizata **este urmatoarea** :

<i>Denumire</i>	<i>Suprafata - mp</i>	<i>Valoare de piata unitara</i>	<i>Curs valutar</i>	<i>Valoare de piata</i>	
<i>Teren intravilan curti-constructii nr. Cadastral 50820</i>	<i>1500</i>	<i>2,8 €</i>	<i>4,9439 lei</i>	<i>4.200 €</i>	<i>20.800 lei</i>

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea se referă la intregul drept de proprietate ;
- Valoarea bunului imobil nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

Raportul a fost pregătit pe baza recomandarilor si a metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR, (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Zanfir Victor  
 Evaluator – membru titular ANEVAR









Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24

Anunturi

Imobiliare

De vanzare

Terenuri de vanzare

Teren pentru casa

## Teren intraviral

**2 000 EUR negociabil**

Mehedinti, Drincea

Publicat pe 16.04.2022 13:25:04

## Descriere

10ari in sat Drincea pt casa 2000 euro

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0743841874

## Anunturi recomandate



snagov - ciofliceni - str. dimitrie cantemir, 1.163 mp. teren intravilan cu utilitati

Snagov

**40 EUR**

teren 2500 mp cu proiect constructie aprobat si autorizatie constructie

Fundata

**39 000 EUR**

teren micro 17, 500 mp - zona anl-uri

Galati

**39 000 EUR**

proprietar,teren 803 mp,fs 17,5-pe str ioachim miloia-blocuri anl,intre case

Timisoara

**260 EUR**

0743841874

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 25

Raporteaza



Jderu Petre

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

## Distribuie anuntul pe

Bestway Prelată de ...  
BestwayCușcă capcană cu ...  
vidaXL

B...

Toaletă portabilă p...  
vidaXLȘopron de grădină, ...  
vidaXL

D...



Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile



Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

## Vand teren

**4 500 EUR negociabil**Mehedinti, Coriatel [Vezi pe harta](#)

Vandut pe 14.09.2022 2 - 46:19

## Descriere

vand teren intravilan 2000mp

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0759 126371

## Anunturi recomandate



1261 mp in golful dubova intre cazanele mici si cazanele mari 280 000 euro

Dubova

**280 000 EUR**

vand teren intravilan drobeta tumu severin str. banovitei

Drobeta-Tumu Severin

**27 EUR**

Iacul morii - 10.000 mp. teren intravilan pentru p+14e cu indicatori: pot = 70% si cut = 3,0

Sector 6

**210 EUR**

teren intravilan (2491 mp) situat in brad

Brad

**62 275 EUR**

0759126371

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 203

Raporteaza

**Pais Iraida**

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Cușcă capcană cu 1 ușă

**209 Lei**

[← Înapoi la listă](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Mehedinti](#) > [Prunisor \(comuna\)](#) > [Prunisor](#) > [Vand teren in comuna prunisor drum europ](#)



## Vand teren in comuna prunisor drum european e70

[Mehedinti \(judet\), Prunisor](#)

**9 500 €**

3 €/m<sup>2</sup>

Rata estimata: 207 RON /luna  
Avans: 7.054 RON (15%)  
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

### Prezentare generala

Suprafata	<b>3.100 m<sup>2</sup></b>
Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii
Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii
Tip vanzator	<b>agentie</b>

### Descriere anunt

Proprietar vand teren+construcție 3100 mp in comuna Prunisor lângă gara Igiroasa.  
Terenul este situat la drumul european E70 are deschidere la strada 34m liniar,este racordat la curent electric,fantana.

Deținem toate actele pentru vânzare+cadastru. Detalii la telefon 0751108533





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MEHEDINTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vanju Mare

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50820 Branistea

Nr. cerere 11274  
Ziua 10  
Luna 06  
Anul 2022

Cod verificare  
100116476152



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Branistea, Jud. Mehedinti

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50820	1.500	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 50820-C1; Imobilul este imprejmuit cu gard de lemn intre pct. 10-11-12-13, cu fundatie de beton intre pct. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 si limita conventiionala intre pct.1-13.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4464 / 12/04/2017</b> Act Normativ nr. 963, din 05/09/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 28, din 18/08/2005 emis de COOPERATIVA DE CONSUM CUJMIR; Act Administrativ nr. 42, din 09/08/2002 emis de COOPERATIVA DE CONSUM CUJMIR; Act Administrativ nr. 1301, din 07/04/2017 emis de COMUNA BRANISTEA; Act Administrativ nr. 10, din 28/02/2017 emis de CONSILIUL LOCAL BRANISTEA; Act Administrativ nr. 1300, din 07/04/2017 emis de COMUNA BRANISTEA; Act Administrativ nr. 3036, din 21/03/2017 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI; Act Administrativ nr. 1031, din 22/06/2006 emis de PRIMARIA BRANISTEA; Act Administrativ nr. 1030, din 22/06/2006 emis de PRIMARIA BRANISTEA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul domeniului public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BRANISTEA, CIF:16408686	A1

### C. Partea III. SARCINI

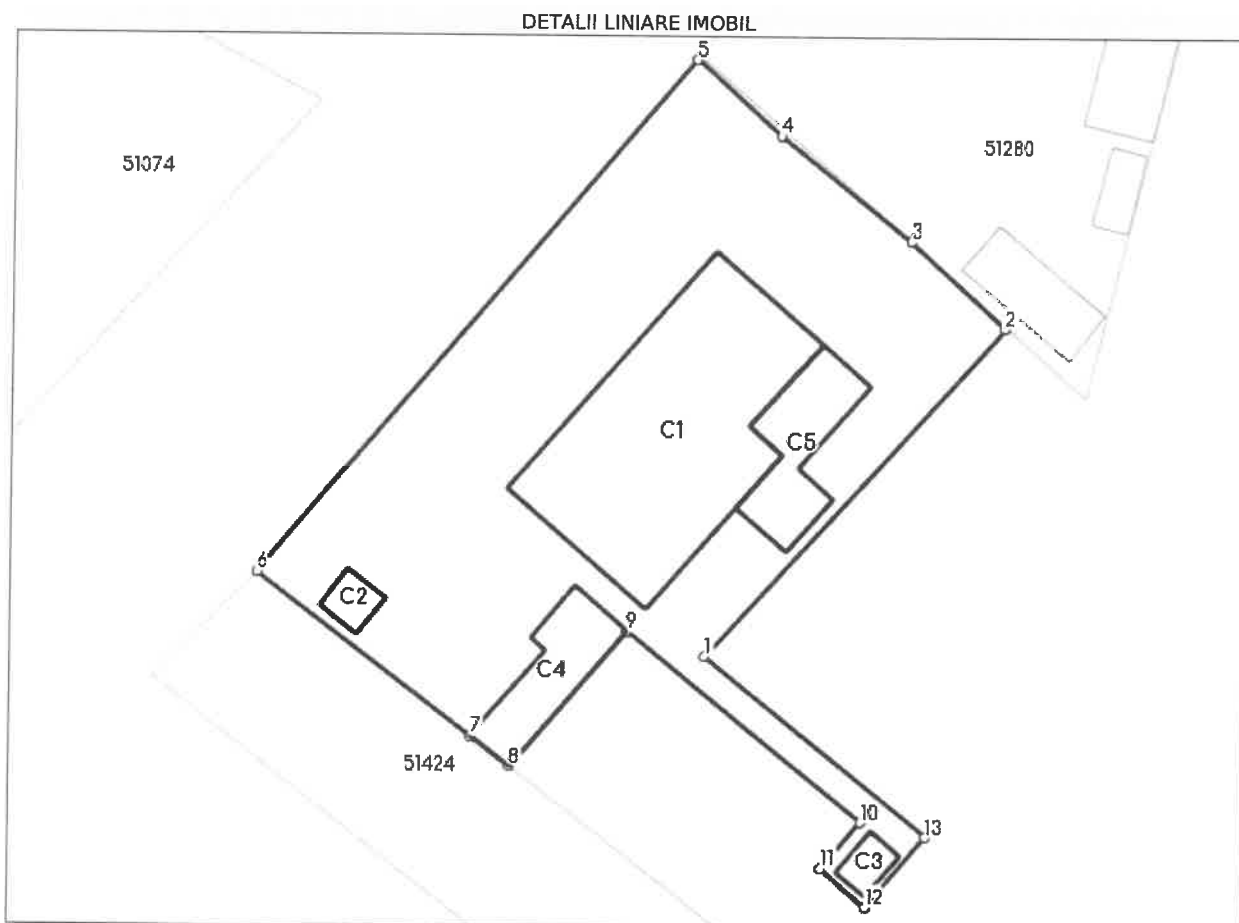
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>7635 / 02/05/2022</b> Act Administrativ nr. 1, din 10/07/2018 emis de PRIMARIA BRANISTEA; Act Administrativ nr. 7635, din 02/05/2022 emis de AMEGICA VIOREL GHEORGHE;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 de ani incepand cu data de 10.07.2018 1) AMEGICA VIOREL GHEORGHE	A1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50820	1.500	Imobilul este împrejmuit cu gard de lemn între pct. 10-11-12-13, cu fundație de beton între pct. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 și limita convențională între pct.1-13.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.500	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	50820-C1	construcții administrative și social culturale	305	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:305 mp; S. construită desfășurată:305 mp; construcție compusă din spațiu comercial, magazie, magazin mixt, depozit alimentară, hol și beci, sală și depozit, Sc- 205 mp
A1.2	50820-C2	construcții anexa	12	Fără acte	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfășurată:12 mp; Anexa-debara construită din cărămidă cu acoperiș de tablă
A1.3	50820-C3	construcții anexa	12	Fără acte	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfășurată:12 mp; WC construit din cărămidă cu acoperiș-placă de beton
A1.4	50820-C4	construcții anexa	58	Fără acte	S. construită la sol:58 mp; S. construită desfășurată:58 mp; Anexa formată din platformă betonată cu beci sub ea și antru, construită din beton și cărămidă
A1.5	50820-C5	construcții anexa	67	Fără acte	S. construită la sol:67 mp; S. construită desfășurată:67 mp; Anexa formată din suprastructură din fier și acoperiș cu tablă

\* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	33.444
2	3	9.775
3	4	12.649
4	5	8.612
5	6	50.784
6	7	20.244
7	8	3.686
8	9	13.532
9	10	22.839
10	11	4.574
11	12	4.409
12	13	6.873
13	1	21.538

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/06/2022, 14:11

## HOTĂRÂREA nr. 11

**privind trecerea din domeniul public al Comunei Braniștea în domeniul privat al Comunei Braniștea a terenului în suprafață de 1500 m<sup>2</sup>, situat în Satul Braniștea, CF 50820**

Consiliul Local al Comunei Braniștea, județul Mehedinți, având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 1588/13.04.2022 al Primarului Comunei Braniștea;
- raportul compartimentului de specialitate nr. 1589/13.04.2022;
- prevederile HCL nr. 10/28.02.2017 privind completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Braniștea, însușită prin HCL nr. 20/28.10.2004 și aprobată prin HG nr. 963/2002;
- solicitarea nr. 468 din 25.01.2022, privind cumpărarea terenului aferent clădirii situată în str. Mihai Viteazu, nr. 10;
- prevederile art. 361, alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În conformitate cu prevederile 129, alin. 1 și alin. 2 lit. c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 139 alin. 1 și alin. 3 și art. 196 alin. 1, lit. a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1** Se aprobă trecerea din domeniul public al Comunei Braniștea în domeniul privat al Comunei Braniștea a terenului situat în Satul Braniștea, str. Mihai Viteazul, nr. 10, înscris în C.F. nr. 50820 Braniștea, în suprafață de 1500 mp.

**Art. 2** Se aprobă modificarea anexei la HCL nr. 20/28.10.2004 prin radierea poziției 131 din inventarul domeniului public al Comunei Braniștea.

**Art. 3** Prezenta hotărâre poate fi contestată la secția de contencios administrativ a Tribunalului Mehedinți conform Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4** Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Secretarul Comunei Braniștea, Instituției Prefectului, județul Mehedinți în vederea exercitării controlului de legalitate, Primarului Comunei Braniștea, va fi afișată în avizierul primăriei precum și pe site-ul www.branistea.ro .

Adoptată astăzi 20 aprilie 2022 în ședință ordinară a Consiliului Local Braniștea .

Președinte de ședință,  
Consilier local,  
Toma Constantin



Contrasemnează,  
Secretar General UAT Braniștea,  
Blăgniceanu Ionuț