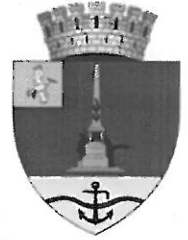




**ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA**



**PROIECT DE HOTARARE**

**privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 300,14 mp, identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 38 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin negociere directă către DUMITRACHE STELIAN IONUȚ**

Consiliul Local al Municipiului Tulcea, întrunit în ședința ordinară din data de 27 mai 2021, legal constituită;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 300,14 mp, identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 38 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin negociere directă către DUMITRACHE STELIAN IONUȚ, proiect din inițiativa primarului;

Luând în discuție Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea înregistrat sub nr.18642/20.05.2021, Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr.7584/20.05.2021 și Raportul de evaluare înregistrat la Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea sub nr. 6694/26.04.2021 întocmit de expert evaluator "proprietăți imobiliare" Benea Catalina, legitimat ANEVAR sub nr. 18345;

Reținând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Tinând seama de prevederile Contractului de concesiune nr. G.1415/29.02.2008;

Având în vedere prevederile:

- Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 266/19.12.2019 pentru vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune de către actualii concesionari a suprafețelor de teren aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, care au destinația de locuință;

- art. 292 alin. (2) lit. f) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (6) și (7) și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 199, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** (1) Se aprobă valoarea de piață în sumă de 91.274 lei, echivalentul a 18.531 euro la cursul de schimb de 4,9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, respectiv 61,7 euro/mp, stabilită pe baza raportului de evaluare al terenului în suprafață 300,14 mp, identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 38, care va fi prețul minim de pornire a negocierii directe.

(2) Raportul de evaluare nr. 6694/26.04.2021 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** (1) Se aprobă vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafață de 300,14 mp, identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 38, către actualul concesionar DUMITRACHE STELIAN IONUȚ în calitate de proprietar al construcției existente pe acest amplasament, pretul minim de pornire a negocierii directe fiind cel aprobat prin dispozițiile articolului 1.

(2) Toate cheltuielile ocazionate cu vânzarea terenului vor fi suportate de cumpărător.

**Art. 3** Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Tulcea se modifică în mod corespunzător.

**Art. 4** Se împuternicesc cu semnarea Contractului de vânzare-cumpărare Primarul Municipiului Tulcea, domnul Ilie Ștefan sau unul din cei doi Viceprimari, domnul Șinghi George ori domnul Simion Dragoș sau administratorul public al Municipiului Tulcea, domnul Bibu Nicolae-Florin..

**Art. 5** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Tulcea.

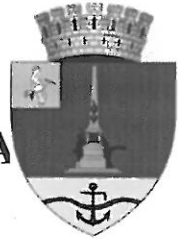
**Art. 6** Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei Hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

**VIZAT**  
**PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Leventh IUSUF**

**INIȚIATOR,**  
**Primarul Municipiului Tulcea**  
**Ștefan ILIE**



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



Nr.inreg.18642/20.05.2021

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 300,14 mp, identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 38 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin negociere directă către DUMITRACHE STELIAN IONUȚ**

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 266/19.12.2019 privind acordul de principiu pentru vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune de către actualii concesionari a suprafețelor de teren aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, care au destinația de locuință, se dă posibilitatea concesionarilor de teren, de bună credință din municipiul Tulcea să cumpere terenul aferent construcțiilor proprietate privată edificate pe respectivele amplasamente.

Vanzarea imobilului in suprafata de 300,14 mp, situat in Tulcea, str. Balizei Nr. 38 se realizeaza ca urmare a incheierii Contractului de Tranzactie nr. 17962/14.05.2021, intre creditorii Unitatea Administrativ-Teritoriala Municipiul Tulcea - Directia Intretinere si Administrare Patrimoniu Tulcea si debitorul Dumitrache Stelian Ionut, prin avocat Mariana Semedula, conform Imputernicirii Avocatale nr. 33/10.05.2021.

Prin tranzactia amintita anterior, partile semnatare inteleg stingerea litigiului ce a facut obiectul Dos. nr. 9168/327/2016 in sensul executării voluntare a obligatiilor de plata ce rezulta ca urmare a pronuntarii intantelor de judecata a Sentintei Civile nr. 3017/2018 (Judecatoria Tulcea ) si a Deciziei Civile nr. 617/2019 (Tribunalul Tulcea).

Conform Sentintei Civile nr. 3017/2018 (Judecatoria Tulcea ) si respectiv a Deciziei Civile nr. 617/2019 (Tribunalul Tulcea), debitorul Dumitrache Stelian Ionut intelege a indeplini voluntar obligatia de plata, cu titlu de redeventa, in suma de 116935,35 lei (compusa din 86400 lei debit principal si 30535,35 dobanda penalizatoare stabilita de catre instanta si calculata pana la data de 30.04.2021) si respectiv suma

de 63916,89, cu titlu de redeventa, ca urmare a folosintei imobilului (compusa din 55510 lei debit principal si 8406,89 dobanda penalizatoare, calculata pana la data de 30.04.2021).

Facem precizarea ca suma totala de **180.852,19** lei a fost comunicata catre debitorul Dumitrache Stelian Ionut la data de 17.05.2021, prin Factura Fiscala nr. 11653 PMTL. si achitata prin OP nr.1/17.05.2021 (90.426 lei) si OP din 17.05.2021 (90.426,20 lei) .

Articolul nr. 2 al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 266/19.12.2019 prevede că valoarea terenului se va stabili pe baza unui raport de evaluare întocmit de o persoană autorizată si va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

In urma achizitiei directe a fost selectat ca expert evaluator “proprietati imobiliare”, Benea Catalina, legitimata ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului in suprafata de 300,14 mp, situat in Tulcea, Str. Balizei Nr. 38, Cartea funciara nr. 36099, si a inaintat raportul de evaluare catre Directia Intretinere si Administrare Patrimoniu unde a fost inregistrat sub nr.6694/26.04.2021.

Terenul in suprafata de 300,14 mp, situat in Tulcea, Str. Balizei Nr. 38, face obiectul Contractului de concesiune nr. G.1415/29.02.2008, cu destinatia de “**Locuinta**”.

La stabilirea valorii, expertul a tinut seama de standardele nationale de evaluare ANEVAR-ED. 2020-SEV 100 Cadrul general, iar evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 - Documente si conformare (IVS102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), sev 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104),SEV 105 - Abordari si metode de evaluare, SEV 230 - Drepturile asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluarii, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile respectandu-se cerintele etice si profesionale.

*Conform raportului de evaluare, terenul in suprafata de 300,47 mp, situat in Tulcea, Str. Balizei Nr. 38 are valoarea de piata de 18.531 euro, fara TVA, echivalentul a 91.274 lei la cursul de schimb de 4.9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuarii evaluarii, **respectiv 61,7 euro/ mp.***

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese ca a fost identificat si **un teren – Comparabila C – cu un pret corectat final de 61,7 euro/ mp – egal cu cel ales de evaluator in stabilirea valorii de piata finale.**

Folosinta terenului este de teren + constructii si in conformitate cu prevederile art. 292, alin. 2, lit. f din Codul fiscal si cu ale Capitolul IX, pct. 55 alin. (6) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/ 2015, cu modificarile si completarile ulterioare,

“Art. 292 - Scutiri pentru anumite activități de interes general si scutiri pentru alte activități

(1) Următoarele operatiuni de interes general sunt scutite de taxă:

f) livrarea de constructii/părți de constructii si a terenurilor pe care sunt construite, precum si a oricăror altor terenuri. Prin exceptie, scutirea nu se aplică pentru livrarea de constructii noi, de părți de constructii noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;

2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;

4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile.

În cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare; Norme metodologice  
Norme:

(6) În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din certificatul de urbanism. În situația în care livrarea unui teren pe care se află o construcție are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care detine și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care detine numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construibil în sensul art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.”

Pretul final de vânzare al terenului va fi scutit de la plata T.V.A, conform art. 292, din Codul fiscal.

Conform cap. III art. 364 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrative - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile cap. III, art. 363, alin. 7 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

De asemenea, potrivit art. 363, alin. 6 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ”cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul

*minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului”.*

Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Tulcea, iar în ceea ce privește valoarea de inventar a bunului facem precizarea ca ne încadram pe excepția prevăzută la art. 364 (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *“(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”*

**In ghidul notarilor valoarea minima a terenului este de 50 euro/ mp – Lotizare, teren intravilan curti constructii - construit. Pretul stabilit de evaluator de 61,7 euro/ mp este mai mare decat cel din ghidul notarilor.**

Toate cheltuielile ocazionate cu vânzarea terenului vor fi suportate de cumparator.

În urma celor exemplificate anterior coroborat cu dispozițiile art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 199, art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (6) și (7) și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care va rog să-l adoptați în forma și conținutul redactat.

**INITIATOR,  
Primarul Municipiului Tulcea,**

**Ștefan ILIE**

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU  
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

**Nr.7584/20.05.2021**

**Aprob,**

**p.Primarul Municipiului Tulcea  
Nicolae – Florin BIBU  
Administrator Public**

**Director Executiv  
Alina ANTONESCU**

**RAPORT**

**privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 300,14 mp,  
identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând  
domeniului privat al municipiul Tulcea, str. Balizei nr. 38 și vânzarea cu exercitarea  
dreptului de preempțiune, prin negociere directă către DUMITRACHE STELIAN  
IONUȚ**

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 266/19.12.2019 privind acordul de principiu pentru vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune de către actualii concesionari a suprafețelor de teren aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, care au destinația de locuință, se dă posibilitatea concesionarilor de teren, de bună credință din municipiul Tulcea să cumpere terenul aferent construcțiilor proprietate privată edificate pe respectivele amplasamente.

Vanzarea imobilului in suprafata de 300,14 mp, situat in Tulcea, str. Balizei Nr. 38 se realizeaza ca urmare a incheierii Contractului de Tranzactie nr. 17962/14.05.2021, intre creditorii Unitatea Administrativ-Teritoriala Municipiul Tulcea - Directia Intretinere si Administratre Patrimoniul Tulcea si debitorul Dumitrache Stelian Ionut, prin avocat Mariana Semedula, conform Imputernicirii Avocatiale nr. 33/10.05.2021.

Prin tranzactia amintita anterior, partile semnatare inteleg stingerea litigiului ce a facut obiectul Dos. nr. 9168/327/2016 in sensul executării voluntare a obligatiilor de plata ce rezulta ca urmare a pronuntarii intantelor de judecata a Sentintei Civile nr. 3017/2018 (Judecatoria Tulcea ) si a Deciziei Civile nr. 617/2019 (Tribunalul Tulcea).

Conform Sentintei Civile nr. 3017/2018 (Judecatoria Tulcea ) si respectiv a Deciziei Civile nr. 617/2019 (Tribunalul Tulcea), debitorul Dumitrache Stelian Ionut intelege a indeplini voluntar obligatia de plata, cu titlu de redeventa, in suma de 116935,35 lei (compusa din 86400 lei debit principal si 30535,35 dobanda penalizatoare stabilita de catre instanta si calculata pana la data de 30.04.2021) si respectiv suma de 63916,89, cu titlu de redeventa, ca urmare a folosintei imobilului (compusa din 55510 lei debit principal si 8406,89 dobanda penalizatoare, calculata pana la data de 30.04.2021).

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU  
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

Facem precizarea ca suma totala de **180.852,19** lei a fost comunicata catre debitorul Dumitrache Stelian Ionut la data de 17.05.2021, prin Factura Fiscala nr. 11653 PMTL. si achitata prin OP nr.1/17.05.2021 (90.426 lei) si OP din 17.05.2021 (90.426,20 lei) .

Articolul nr. 2 al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 266/19.12.2019 prevede că valoarea terenului se va stabili pe baza unui raport de evaluare întocmit de o persoană autorizată si va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

In urma achizitiei directe a fost selectat ca expert evaluator “proprietati imobiliare”, Benea Catalina, legitimata ANEVAR sub nr. 18345 care a finalizat evaluarea terenului in suprafata de 300,14 mp, situat in Tulcea, Str. Balizei Nr. 38, Cartea funciara nr. 36099, si a inaintat raportul de evaluare catre Directia Intretinere si Administrare Patrimoniu unde a fost inregistrat sub nr.6694/26.04.2021.

Terenul in suprafata de 300,14 mp, situat in Tulcea, Str. Balizei Nr. 38, face obiectul Contractului de concesiune nr. G.1415/29.02.2008, cu destinatia de “**Locuinta**”.

La stabilirea valorii, expertul a tinut seama de standardele nationale de evaluare ANEVAR-ED. 2020-SEV 100 Cadrul general, iar evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101), SEV 102 - Documente si conformare (IVS102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), sev 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104),SEV 105 - Abordari si metode de evaluare, SEV 230 - Drepturile asupra proprietatii imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluarii, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile respectandu-se cerintele etice si profesionale.

*Conform raportului de evaluare, terenul in suprafata de 300,47 mp, situat in Tulcea, Str. Balizei Nr. 38 are valoarea de piata de 18.531 euro, fara TVA, echivalentul a 91.274 lei la cursul de schimb de 4.9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuarii evaluarii, **respectiv 61,7 euro/ mp**.*

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese ca a fost identificat si **un teren – Comparabila C – cu un pret corectat final de 61,7 euro/ mp – egal cu cel ales de evaluator in stabilirea valorii de piata finale.**

Folosinta terenului este de teren + constructii si in conformitate cu prevederile art. 292, alin. 2, lit. f din Codul fiscal si cu ale Capitolul IX, pct. 55 alin. (6) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/ 2015, cu modificarile si completarile ulterioare,

“Art. 292 - Scutiri pentru anumite activități de interes general si scutiri pentru alte activități

(1) Următoarele operatiuni de interes general sunt scutite de taxă:

f) livrarea de constructii/părți de constructii si a terenurilor pe care sunt construite, precum si a oricăror altor terenuri. Prin exceptie, scutirea nu se aplică pentru livrarea de constructii noi, de părți de constructii noi sau de terenuri construibile. În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU  
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa constructii, conform legislatiei în vigoare;

2. constructie înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. livrarea unei constructii noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a constructiei sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;

4. o constructie nouă cuprinde și orice constructie transformată sau parte transformată a unei constructii, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea constructiei sau a părții din constructie, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidenta contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internationale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile.

În cazul în care se înstrăinează doar o parte din constructie, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare; Norme metodologice  
Norme:

(6) În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din certificatul de urbanism. În situația în care livrarea unui teren pe care se află o constructie are loc ulterior livrării constructiei sau independent de livrarea constructiei, livrarea fiind realizată de persoana care detine și titlul de proprietate asupra constructiei ori de altă persoană care detine numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construibil în sensul art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.”

Pretul final de vânzare al terenului va fi scutit de la plata T.V.A, conform art. 292, din Codul fiscal.

Conform cap. III art. 364 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrative - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Precizăm că, în conformitate cu prevederile cap .III, art. 363, alin. 7 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

**DIRECTIA INTRETINERE SI ADMINISTRARE PATRIMONIU  
BIROU CONCESIUNI INCHIRIERI TERENURI SPATII**

De asemenea, potrivit art. 363, alin. 6 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ”cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului”.

Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Municipiului Tulcea, iar în ceea ce privește valoarea de inventar a bunului facem precizarea că ne încadram pe excepția prevăzută la art. 364 (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, “(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

În ghidul notarilor **valoarea minimă a terenului este de 50 euro/ mp – Lotizare**, teren intravilan curți construcții - construit. **Pretul stabilit de evaluator de 61,7 euro/ mp este mai mare decât cel din ghidul notarilor.**

Toate cheltuielile ocazionate cu vânzarea terenului vor fi suportate de cumpărător.

Astfel față de cele exemplificate mai sus, în baza art. 87 alin. (5), art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 199, art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (6) și (7) și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 300,14 mp, identificat cu numărul cadastral 36099, carte funciară nr. 36099, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei nr. 38 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune, prin negociere directă către DUMITRACHE STELIAN IONUȚ.

**p.Director,**

**Bogdan VASILESCU**

**Director Adjunct**

**Sef Birou Concesiuni, Inchirieri**

**Fabia-Bristena PURICE**

**Contabil Sef,**

**Codruta CONSTANTIN-GAIDANUT**

**Sef Birou Juridic**

**Carmen-Ionela GEORGESCU**