



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei, nr. 53 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune către ANDREI (fostă Gheorghe) MĂDĂLINA

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 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei, nr. 53 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune către ANDREI (fostă Gheorghe) MĂDĂLINA, proiect din inițiativa primarului;

Luând în discuție Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Tulcea înregistrat sub nr. 44244/15.11.2021, Raportul întocmit de către Biroul Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații din cadrul Direcției Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea, înregistrat sub nr. 15404/15.11.2021 și Raportul de evaluare înregistrat la Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea sub nr. 6692/26.04.2021 întocmit de expert evaluator "proprietăți imobiliare" Benea Catalina, legitimat ANEVAR sub nr. 18345;

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

Ținând seama de prevederile Contractului de concesiune nr. G. 7852/19.11.2008;

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 18.166 euro fără TVA, echivalentul a 89.902 lei la cursul de schimb de 4,9489 lei/euro, respectiv 61,7 euro/mp fără TVA, stabilită pe baza raportului de evaluare al terenului în suprafață 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei, nr. 53.

(2) Raportul de evaluare nr. 6692/26.04.2021 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă vânzarea, la care se adaugă cota de TVA, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului în suprafață de 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei, nr. 53, către actualul concesionar ANDREI (fostă Gheorghe) MĂDĂLINA în calitate de proprietar al construcției existente pe acest amplasament.

(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.

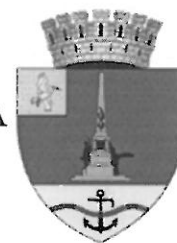
Art. 4. Se împuternicesc cu semnarea Contractului de vânzare-cumpărare Primarul Municipiului Tulcea, domnul Ilie Ștefan sau unul din cei doi Viceprimari, domnul Șinghi George ori domnul Simion Dragoș sau administratorul public al Municipiului Tulcea, domnul Bibu Nicolae-Florin..

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



Nr. 44.244/15.11.2021

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, strada Balizei, nr. 53 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune către ANDREI (fostă Gheorghe) MĂDĂLINA

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.

Vânzarea imobilului în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, str. Balizei, nr. 53 se realizează ca urmare a încheierii Contractului de Tranzacție nr. 17.960/14.05.2021, între creditorii Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea - Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea și debitorul Andrei (fostă Gheorghe) Mădălina, prin avocat Mariana Semedula, conform Împuternicirii Avocatiale nr. 32/10.05.2021.

Prin tranzacția amintită anterior, părțile semnatare înțeleg stingerea litigiului ce a facut obiectul Dosarului nr. 9172/327/2016 în sensul executării voluntare a obligațiilor de plată ce rezultă ca urmare a pronunțării instanțelor de judecată a Sentinței Civile nr. 325/2019 (Judecătoria Tulcea) și a Deciziei Civile nr. 618/2019 (Tribunalul Tulcea).

Conform Sentinței Civile nr. 325/2019 (Judecătoria Tulcea) și respectiv a Deciziei Civile nr. 618/2019 (Tribunalul Tulcea), debitorul Andrei (fostă Gheorghe) Mădălina înțelege a îndeplini voluntar obligația de plată, cu titlu de redevență, în sumă de 151.368,25 lei (compusă din 117.200 lei debit principal și 34.168,25 lei dobândă penalizatoare stabilită de către instanță și calculată până la data de 30.04.2021) și respectiv suma de 51.399,77 lei, cu titlu de redevență, ca urmare a folosinței imobilului (compusă din 45.998,00 lei debit principal și 5.401,77 lei dobândă penalizatoare, calculată până la data de 30.04.2021).

Facem precizarea că suma totală de **202.768,02 lei** a fost comunicată către debitorul Andrei (fostă Gheorghe) Mădălina la data de 17.05.2021, prin Factura Fiscala nr. 11671 PMTL și achitată prin OP nr.1/18.05.2021 (100.000,00 lei) și OP din 17.06.2021 (102.768,02 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 și va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

În urma achiziției directe a fost selectat ca expert evaluator "proprietăți imobiliare", Benea Cătălina, legitimată ANEVAR sub nr. 18.345 care a finalizat evaluarea terenului în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei, nr. 53, Cartea funciară nr. 36137, și a înaintat raportul de

evaluare către Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu unde a fost înregistrat sub nr. 6.692/26.04.2021.

Terenul în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei, nr. 53, face obiectul Contractului de concesiune nr. G 7852/19.11.2008, cu destinația de **“Locuință”**.

La stabilirea valorii, expertul a ținut seama de standardele naționale de evaluare ANEVAR-ED. 2020 - SEV 100 - Cadrul general, iar evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 - Documente 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 400), SEV 400 - Verificarea evaluării, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectându-se cerințele etice și profesionale.

Conform raportului de evaluare, terenul în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei, nr. 53 are valoarea de piață de 18.166 euro, fără TVA, echivalentul a 89.477,00 lei la cursul de schimb de 4.9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, **respectiv 61,7 euro/ mp, la care se va calcula TVA în conformitate cu prevederile legale.**

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese că a fost identificat și **un teren – Comparabil C – cu un preț corectat final de 61,7 euro/ mp – egal cu cel ales de evaluator în stabilirea valorii de piață finale, preț care nu conține T.V.A.**

Folosința terenului este de teren + construcții și în conformitate cu prevederile art. 292, alin.2, lit. f din Codul fiscal și cu ale Capitolului IX, pct. 55 alin. (6) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/ 2015, cu modificările și completările ulterioare,

“Art. 292 alin. (2) lit. f) - livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții 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.

Conform pct. 55 alin. (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 persoană care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține 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.”

În acest caz este vorba de **un teren intravilan curți construcții, astfel încât prețul final de vânzare al terenului va fi purtător de TVA.**

Prin adresa nr. 15687/19.11.2021, Benea Cătălina – Evaluator menține valoarea de piață specificată în Raportul de evaluare, fiind valabil pentru anul în curs, respectiv de 18.166 euro, fără TVA.

De asemenea, propunem spre aprobare cursul de referință BNR leu-euro de 4,9489 din data de 15.11.2021, dată de aprobare a prezentului raport., valoarea de piață a terenului fiind de 18.166 euro, fără TVA, echivalentul a 89.902,00 lei la cursul de schimb de 4.9489 lei/euro folosit la data efectuării de 15.11.2021.

În schimb, dacă până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare între părți, cursul valutar leu-euro, la acea dată, înregistrează o variație în plus de peste 1%, prețul vânzării în lei va fi stabilit prin raportare la cursul leu-euro mai avantajos pentru Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Tulcea.

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 că ne încadrăm 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. Prețul stabilit de evaluator de 61,7 euro/ mp este mai mare decât cel din ghidul notarilor, preț care nu conține T.V.A.**

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

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 vă rog să-l adoptați în forma și conținutul redactat.

**INIȚIATOR,
Primarul Municipiului Tulcea**

Ștefan ILIE

DIRECȚIA ÎNTREȚINERE ȘI ADMINISTRARE PATRIMONIU
BIROU CONCESIUNI, ÎNCHIRIERI TERENURI, SPAȚII

NR. 15.404/15.11.2021

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 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, strada Balizei, nr. 53 și vânzarea cu exercitarea dreptului de preempțiune către ANDREI (fostă Gheorghe) MĂDĂLINA

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.

Vânzarea imobilului în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, str. Balizei, nr. 53 se realizează ca urmare a încheierii Contractului de Tranzacție nr. 17.960/14.05.2021, între creditorii Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea - Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu Tulcea și debitorul Andrei (fostă Gheorghe) Mădălina, prin avocat Mariana Semedula, conform Împuternicirii Avocatale nr. 32/10.05.2021.

Prin tranzacția amintită anterior, părțile semnatare înțeleg stingerea litigiului ce a facut obiectul Dosarului nr. 9172/327/2016 în sensul executării voluntare a obligațiilor de plată ce rezultă ca urmare a pronunțării intanțelor de judecată a Sentinței Civile nr. 325/2019 (Judecătoria Tulcea) și a Deciziei Civile nr. 618/2019 (Tribunalul Tulcea).

Conform Sentinței Civile nr. 325/2019 (Judecătoria Tulcea) și respectiv a Deciziei Civile nr. 618/2019 (Tribunalul Tulcea), debitorul Andrei (fostă Gheorghe) Mădălina înțelege a îndeplini voluntar obligația de plată, cu titlu de redevență, în sumă de 151.368,25 lei (compusă din 117.200 lei debit principal și 34.168,25 lei dobândă penalizatoare stabilită de către instanță și calculată până la data de 30.04.2021) și respectiv suma de 51.399,77 lei, cu titlu de redevență, ca urmare a folosinței imobilului (compusă din 45.998,00 lei debit principal și 5.401,77 lei dobândă penalizatoare, calculată până la data de 30.04.2021).

Facem precizarea că suma totală de **202.768,02 lei** a fost comunicată către debitorul Andrei (fostă Gheorghe) Mădălina la data de 17.05.2021, prin Factura Fiscala nr. 11671 PMTL și achitată prin OP nr.1/18.05.2021 (100.000,00 lei) și OP din 17.06.2021 (102.768,02 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 și va fi aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

În urma achiziției directe a fost selectat ca expert evaluator “proprietăți imobiliare”, Benea Cătălina, legitimată ANEVAR sub nr. 18.345 care a finalizat evaluarea terenului în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei, nr. 53, Cartea funciară nr. 36137, și a înaintat raportul de evaluare către Direcția Întreținere și Administrare Patrimoniu unde a fost înregistrat sub nr. 6.692/26.04.2021.

Terenul în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei, nr. 53, face obiectul Contractului de concesiune nr. G 7852/19.11.2008, cu destinația de “**Locuință**”.

La stabilirea valorii, expertul a ținut seama de standardele naționale de evaluare ANEVAR-ED. 2020 - SEV 100 - Cadrul general, iar evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), SEV 102 - Documente și conformare (IVS 102), SEV 103 - Raportare (IVS 103), SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 - Abordari și metode de evaluare, SEV 230 -

Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), SEV 400 - Verificarea evaluării, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, respectându-se cerințele etice și profesionale.

Conform raportului de evaluare, terenul în suprafață de 294,23 mp, situat în Tulcea, Str. Balizei, nr. 53 are valoarea de piață de 18.166 euro, fără TVA, echivalentul a 89.477,00 lei la cursul de schimb de 4.9255 lei/euro folosit de evaluator la data efectuării evaluării, **respectiv 61,7 euro/ mp**, la care se va calcula TVA în conformitate cu prevederile legale.

Din raportul de evaluare, din analiza comparabilelor, reiese că a fost identificat și **un teren – Comparabila C – cu un preț corectat final de 61,7 euro/ mp – egal cu cel ales de evaluator în stabilirea valorii de piață finale, preț care nu conține T.V.A.**

Folosința terenului este de teren + construcții și în conformitate cu prevederile art. 292, alin.2, lit. f din Codul fiscal și cu ale Capitolului IX, pct. 55 alin. (6) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/ 2015, cu modificările și completările ulterioare,

“Art. 292 alin. (2) lit. f) - livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții 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.

Conform pct. 55 alin. (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 persoană care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține 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.”

În acest caz este vorba de **un teren intravilan curți construcții, astfel încât prețul final de vânzare al terenului va fi purtător de TVA.**

Prin adresa nr. 15687/19.11.2021, Benea Cătălina – Evaluator menține valoarea de piață specificată în Raportul de evaluare, fiind valabil pentru anul în curs, respectiv de 18.166 euro, fără TVA.

De asemenea, propunem spre aprobare cursul de referință BNR leu-euro de 4,9489 din data de 15.11.2021, dată de aprobare a prezentului raport., valoarea de piață a terenului fiind de 18.166 euro, fără TVA, echivalentul a 89.902,00 lei la cursul de schimb de 4.9489 lei/euro folosit la data efectuării de 15.11.2021.

În schimb, dacă până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare între părți, cursul valutar leu-euro, la acea dată, înregistrează o variație în plus de peste 1%, prețul vânzării în lei va fi stabilit prin raportare la cursul leu-euro mai avantajos pentru Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Tulcea.

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 că ne încadrăm 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. Prețul stabilit de evaluator de 61,7 euro/ mp este mai mare decât cel din ghidul notarilor, preț care nu conține T.V.A.

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

Consiliului Local al Municipiului Tulcea

1. Aprobarea raportului de evaluare, întocmit de către BENEĂ CĂTĂLINA-EVALUATOR, pentru estimarea valorii de piață a terenului în suprafață de 294,23 mp, identificat cu numărul cadastral 36137, carte funciară nr. 36137, aparținând domeniului privat al municipiului Tulcea, str. Balizei, nr. 53.
2. Aprobarea prețului de 61,7 euro/mp, la care se va adăuga cota de T.V.A. pentru vânzarea terenului din municipiul Tulcea, str. Balizei, nr. 53, cu exercitarea dreptului de preempțiune către ANDREI (fostă Gheorghe) MĂDĂLINA.
3. Prețul de vânzare stabilit prin prezentul Raport va fi achitat cu plată integrală, echivalentul în lei la cursul BNR aplicat în ziua perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Concesionarul va depune o cerere fermă de cumpărare a terenului, solicitând achiziționarea acestuia cu plată integrală.
 - Obligația de plată se va achita în 4 (patru) rate egale, pe o perioadă de 1 an, cu termene scadente. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară stabilită de BNR. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.
4. Prețul de la art. 2 se aplică tranzacțiilor inițiate/aprobate în cursul anului 2021.

p.Director,

Codruța CONSTANTIN-GAIDANUT

Șef Birou Juridic,

Carmen-Ionela GEORGESCU

Serviciul Financiar Contabil
Valeria RADU

Șef Birou Concesiuni, Închirieri Terenuri, Spații
Suzanne ISPAS