



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. *205/20.07.2026*

**privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța
cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în
Cartea funciară nr. 260910**

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 24856/20.07.2026 în calitatea sa de inițiator:

Luând act de raportul de informare nr.23857/13.07.2026 al Comisiei de negociere desemnată prin HCJ nr. 66/ 30.03.2026 și 165/15.06.2026 cu privire la rezultatul negocierilor desfășurate în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune asupra imobilului monument istoric, situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr 38;

Oferta de vânzare transmisă de către societatea Metropol Star SRL, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 23693/10.07.2026; Oferta de vânzare transmisă de către societatea Metropol Star SRL, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 15807/11.05.2026; Documentația privind intenția de vânzare transmisă de către societatea Metropol Star SRL, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 6786/03.03.2026;

Adresa Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026;

Adresa Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 5861/24.02.2026;

Nota de informare nr. 8619/18.03.2026 privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38;

Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu nr.10101/27.03.2026;

HCJ nr. 66/2026 privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910, completată de HCJ nr. 165/2026 privind menținerea prerogativelor de negociere ale comisiei constituită prin HCJ nr. 66/30.03.2026

Văzând: raportul de specialitate nr. 24859/20.07.2026 al Serviciului Acte Administrative și Arhivă; raportul de specialitate nr. *25004/21.07.2026* al Direcției Patrimoniu; raportul de specialitate nr. *25041/21.07.2026* al Direcției Generale Administrație Locală – Serviciul Juridic și Guvernanță Corporativă privind inexistența litigiilor;

În baza: dispozițiilor art. 4 alin. (4), alin. (8) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 173 alin. (1) lit. c) și f). din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 1730 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 80 și 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare și de dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE

Art. 1 Aprobarea exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, județul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 260910, parte din Situl arheologic Necropola Orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015, la valoarea de vânzare de 350.000 EURO, la care se adaugă TVA.

Art. 2 Direcția Generală Economico-Financiară, Direcția Patrimoniu și Direcția Generală Administrație Locală din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța duc la îndeplinire prevederile prezentului act administrativ, după adoptare.

Art. 3 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței din luna iulie 2026, se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii de specialitate: Juridică, Administrație și Ordine Publică, Comisia Buget – Finanțe, Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism și Protecția Mediului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR PREȘEDINTELE CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI

Avizează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Nesrin Geafar

REFERAT DE APROBARE
privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului
Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr.
38 , înscris în Cartea funciară nr. 260910

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

Descriere situației actuale:

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 6786/03.03.2026, societatea Metropol Star SRL, prin reprezentant legal Ciote Cristina Steliana, în calitate de proprietar al imobilului intravilan situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța alcătuit din teren în suprafață de 440 mp, nr. cad. 260910 și construcție tip hipogeu (subteran), compusă din trei camere și dependințe, suprafață construită la sol de 91,4 mp., nr. cad. 260910-C1 și două camere și dependințe, suprafață construită la sol de 40 mp, nr. cad. 260910-C2, ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare a imobilului anterior menționat. Societatea Metropol Star SRL ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune..

Documentația transmisă de societatea Metropol Star SRL privind intenția de vânzare a imobilului anterior menționat cuprinde și Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025, înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025, prin care responsabilul științific dr. al cercetării, arheologul Constantin Băjenaru propune: *„conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune)”*.

Având în vedere valoarea istorică și arheologică deosebită a obiectivului, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în temeiul art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus prin adresa nr. 3854/02.12.2025 declanșarea procedurii de clasare de urgență pentru Complexul Funerar Hipogeu datat în sec. IV p.Chr., situat în strada Sabinelor nr. 38, municipiul Constanța. Așadar, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea acesteia, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al monumentelor istorice.

Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

Potrivit adresei Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 5861/24.02.2026, Ministerul Culturii **NU** își exercită dreptul de preempțiune, situație față de care devin incidente prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind protejarea monumentelor istorice, potrivit cărora: *„În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune [...] acest drept se transferă autorităților publice locale.”*

Prin adresa nr. 7528/10.03.2026, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026, Muzeul de Istorie și Arheologie Națională și Arheologie Constanța consideră că dreptul de preempțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

În scopul însușirii recomandărilor exprimate de specialiștii din cadrul Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, cu privire la necesitatea exercitării dreptului de preempțiune al Consiliului Județean Constanța cu privire la imobilul situat în Sabinelor nr. 38 din municipiul Constanța, la nivelul Consiliului Județean Constanța a fost întocmită Nota de informare privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, nr. 8619/18.03.2026.

Raportat la prevederile Ordinului nr. 3143/2019 în cadrul procedurii de determinare a exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța asupra imobilul din strada Sabinelor nr. 38, a fost solicitat și întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu nr. 10101/27.03.2026 în scopul determinării valorii de piață a imobilului sus amintit.

Astfel, în procesul de evaluare a oportunității de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune asupra imobilului sus-amintit, a fost adoptată HCJ nr. 66/30.03.2026 privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciara numărul 260910.

Prin actul administrativ de numire a comisiei au fost stabilite expres limitele de competență ale membrilor și atribuțiile acestora, după cum urmează:

- a) Trasmiserea către proprietar a intenției Consiliului Județean Constanța de negociere;
- b) analizează oferta de vânzare depusă;
- c) negociază prețul în baza Raportului de evaluare, ținând cont de suma de pornire a negocierii și de concluziile Raportului de evaluare;
- d) negociază posibilitatea plății prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu perioada maximă de plată a prețului;
- e) întocmește procesul verbal de negociere;

- f) aduce la cunoștința președintelui Consiliului Județean și Consiliului Județean procesul verbal ce trebuie să cuprindă inclusiv suma minimă pe care o acceptă proprietarul, fără ca această sumă să oblige Consiliul Județean Constanța în vreun fel, urmând ca exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune să se realizeze în urma emiterii unei noi hotărâri de Consiliu Județean.

Ținând cont de faptul că prima rundă de negocieri nu s-a soldat cu o înțelegere bilaterală, precum și de faptul că prerogativele de negociere ale comisiei constituită prin HCJ nr. 66/30.03.2026 au operat exclusiv asupra ofertei inițiale de vânzare, iar raportat la faptul că procesul de negociere presupune depunerea de multiple oferte de vânzare, a fost necesară adoptarea HCJ nr. 165/15.05.2026 privind menținerea prerogativelor de negociere ale comisiei constituită prin HCJ nr.66/30.03.2026, astfel prin actul administrativ s-au menținut prerogativele de negociere ale Comisiei atât asupra ofertei de vânzare depuse înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 15807/11.05.2026.

Ca urmare a activității desfășurate de membrii comisiei de negociere, în ședințe succesive, în virtutea atribuțiilor ce le revin prin HCJ nr. 66/2026, a fost întocmit și înaintat Președintelui Consiliului Județean Constanța Raportul de informare nr.23857/13.07.2026.

Documentul în cauză stipulează faptul că, proprietarul imobilului intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța compus din imobil monument istoric – construcție tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite și teren intravilan în suprafață de 440 mp, a transmis oferta de vânzare înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 23693/10.07.2026, în quantum de 350.000 Euro, la care se adaugă TVA.

Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:

În vederea valorificării recomandărilor formulate de specialiștii din cadrul Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, la nivelul Consiliului Județean Constanța a fost întocmită Nota de informare nr. 8619/18.03.2026 privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii, precum și a demarării măsurilor necesare pentru conservarea, restaurarea și punerea în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38.

Având în vedere unicitatea Complexului funerar de tip hipogeu, monument de o valoare istorică, arheologică, științifică și culturală excepțională, unic în Dobrogea și deosebit de valoros în contextul patrimoniului arheologic din spațiul balcanic, de amplasarea acestuia în municipiul Constanța, se apreciază că introducerea în circuitul cultural va contribui la punerea în valoare și promovarea patrimoniului județului Constanța. Totodată, intervențiile de valorificare a acestui monument istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr. vor contribui la conservarea și promovarea patrimoniului arheologic, precum și la creșterea atractivității culturale și turistice a zonei prin introducerea acestuia în circuitul de vizitare și punerea în valoare a potențialului său istoric.

Ținând cont de faptul că imobilul ce urmează a fi înstrăinat face parte din Situl arheologic „Necropola orașului antic Tomis“, cod LMI CT-I-s-A-02555 și este considerat „Monument istoric, sunt incidente prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră „*Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului*

român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrative teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.

Potrivit art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de preempțiune la vânzarea imobilelor monumente istorice este exercitat, în ordine, de statul român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia, iar în situația în care acesta nu îl exercită în termenul legal, dreptul se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita sau, după caz, comunica neexercitarea acestuia, în termenele și condițiile prevăzute de lege. Sub aspectul identificării titularului acestui drept la nivel județean, art. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, enumeră, în mod exhaustiv, autoritățile administrației publice locale: consiliile locale, primarii și consiliile județene - președintele consiliului județean nefiind enumerat, ca atare, printre acestea.

Rezultă, prin coroborarea acestor texte, că titularul dreptului transferat potrivit art. 4 din Legea nr. 422/2001, la nivelul județului, este consiliul județean, ca autoritate a administrației publice locale, iar nu președintele consiliului județean, în calitatea sa de autoritate executivă, respectiv de ordonator principal de credite.

Concluzia este confirmată și de natura patrimonială a deciziei în discuție: exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune produce, după caz, efecte patrimoniale directe asupra județului – fie prin angajarea unei operațiuni de dobândire a unui imobil, cu utilizarea de fonduri publice, fie prin renunțarea la această posibilitate – aspecte care se circumscriu atribuțiilor privind gestionarea patrimoniului județului, prevăzute la art. 173 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, atribuții ce revin, potrivit legii, exclusiv consiliului județean, prin adoptarea unei hotărâri.

Președintele consiliului județean, în calitate de ordonator principal de credite, exercită, conform art. 23 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, atribuții de angajare, lichidare, ordonanțare și plată a creditelor bugetare exclusiv în limita și pe baza destinațiilor aprobate de autoritatea deliberativă, neavând competența de a decide, prin dispoziție proprie, asupra unei operațiuni cu efecte patrimoniale.

Pentru aceste considerente, decizia privind exercitarea dreptului de preempțiune reprezintă un act de dispoziție cu implicații patrimoniale și bugetare directe asupra UAT Județul Constanța, motiv pentru care adoptarea acestei hotărâri excedează competențelor executive ale Președintelui Consiliului Județean Constanța, în calitatea sa de ordonator principal de credite.

Potrivit art. 173 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, administrarea patrimoniului județului, precum și hotărârea privind achiziționarea de bunuri reprezintă atribuții exclusive ale autorității deliberative.

Prin urmare, oportunitatea dobândirii unui imobil sau a renunțării la acest drept de prioritate este un atribut suveran și exclusiv al plenului Consiliului Județean Constanța, rolul ordonatorului de credite fiind exclusiv unul subsecvent, de punere în executare a voinței exprimate de plen prin hotărârea adoptată.

Situația expusă este temeinic justificată pentru a iniția proiectul de hotărâre de consiliu privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la

imobilul situat în municipiul Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 260910 fiind avute în vedere prevederile :

- art. 173 alin. (1) lit. c) lit. (f) privind Codul administrativ, cu modificările completările ulterioare;
- art. 1730 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 4 alin. (8) și alin. (9) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Schimbări preconizate:

Nu este cazul

Impactul socio-economic:

Nu este cazul.

Impactul financiar asupra bugetului:

În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța, bugetul județului va fi impactat cu contravaloarea în lei la Cursul BNR din ziua efectuării plății a sumei de 350.000 euro (treisutecincizeci de mii de euro), la care se adaugă TVA.

În cazul neexercitării dreptului de preempțiune bugetul județului nu va fi impactat.

Impactul asupra sistemului juridic:

Nu este cazul.

Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județul Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Generale Economico-Financiară, Direcției Patrimoniu și Direcției Generale Administrație

Locală, pentru punerea în aplicare.

Hotărârea Consiliului Județean Constanța privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preemțiune are termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emisă, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori, respectiv până la data de 31.12.2026.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării Consiliului Județean Constanța, proiectul de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preemțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară nr. 260910.

**PREȘEDINTE
FLORIN MITROI**

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului
Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr.
38 , înscris în Cartea funciară nr. 260910**

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 6786/03.03.2026, societatea Metropol Star SRL, prin reprezentant legal Ciote Cristina Steliana, în calitate de proprietar al imobilului intravilan situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța alcătuit din teren în suprafață de 440 mp, nr. cad. 260910 și construcție tip hipogeu (subteran), compusă din trei camere și dependințe, suprafață construită la sol de 91,4 mp., nr. cad. 260910-C1 și două camere și dependințe, suprafață construită la sol de 40 mp., nr. cad. 260910-C2, ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare a imobilului anterior menționat. Societatea Metropol Star SRL ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune.

Documentația transmisă de societatea Metropol Star SRL privind intenția de vânzare a imobilului anterior menționat cuprinde și Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025 înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025 prin care responsabilul științific dr. al cercetării, arheologul Constantin Băjenaru , propune: *„conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune)”*.

Având în vedere valoarea istorică și arheologică deosebită a obiectivului, precum și pericolul iminent de degradare în care acesta se află, în temeiul art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus prin adresa nr. 3854/02.12.2025 declanșarea procedurii de clasare de urgență pentru Complexul Funerar Hipogeu datat în sec. IV p. Chr., epoca romană, situat în strada Sabinelor nr. 38, municipiul Constanța. Așadar, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea acesteia, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al al monumentelor istorice.

Potrivit adresei Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 5861/24.02.2026, Ministerul Culturii NU își exercită dreptul de

preempțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) potrivit căroră: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”

Consiliul Județean Constanța a solicitat, prin adresa nr. 7528/10.03.2026, punctul de vedere Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026, Muzeul de Istorie și Arheologie Națională și Arheologie Constanța consideră că dreptul de preempțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

În scopul însușirii recomandărilor exprimate de specialiștii din cadrul Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, cu privire la necesitatea exercitării dreptului de preempțiune al Consiliului Județean Constanța cu privire la imobilul situat în Sabinelor nr. 38 din municipiul Constanța, la nivelul Consiliului Județean Constanța a fost întocmită Nota de informare privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, nr. 8619/18.03.2026.

Raportat la prevederile Ordinului nr. 3143/2019 în cadrul procedurii de determinare a exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța asupra imobilul din strada Sabinelor nr. 38, a fost solicitat și întocmit Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu nr. 10101/27.03.2026 în scopul determinării valorii de piață a imobilului sus amintit.

Astfel, în procesul de evaluare a oportunității de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune asupra imobilului sus-amintit, a fost adoptată H CJ nr. 66/30.03.2026 privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciara numărul 260910.

Prin actul administrativ de numire a comisiei au fost stabilite expres limitele de competență ale membrilor și atribuțiile acestora, după cum urmează:

- a) Trasmitemea către proprietar a intenției Consiliului Județean Constanța de negociere;
- b) analizează oferta de vânzare depusă;
- c) negociază prețul în baza Raportului de evaluare, ținând cont de suma de pornire a negocierii și de concluziile Raportului de evaluare;
- d) negociază posibilitatea plății prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu perioada maximă de plată a prețului;
- e) întocmește procesul verbal de negociere;
- f) aduce la cunoștința președintelui Consiliului Județean și Consiliului Județean procesul verbal ce trebuie să cuprindă inclusiv suma minimă pe care o acceptă proprietarul, fără ca această sumă să oblige Consiliul Județean Constanța în vreun fel, urmând ca

exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune să se realizeze în urma emiterii unei noi hotărâri de Consiliu Județean.

Ținând cont de faptul că prima rundă de negocieri nu s-a soldat cu o înțelegere bilaterală, precum și de faptul că prerogativele de negociere ale comisiei constituită prin HCJ nr. 66/30.03.2026 au operat exclusiv asupra ofertei inițiale de vânzare, iar raportat la faptul că procesul de negociere presupune depunerea de multiple oferte de vânzare, a fost necesară adoptarea HCJ nr. 165/15.05.2026 privind menținerea prerogativelor de negociere ale comisiei constituita prin HCJ nr.66/30.03.2026, astfel prin actul administrativ s-au menținut prerogativele de negociere ale Comisiei atât asupra ofertei de vânzare depuse înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 15807/11.05.2026.

Ca urmare a activității desfășurate de membrii comisiei de negociere, în ședințe succesive, în virtutea atribuțiilor ce le revin prin HCJ nr. 66/2026, a fost întocmit și înaintat Președintelui Consiliului Județean Constanța Raportul de informare nr.23857/13.07.2026.

Documentul în cauză stipulează faptul că, proprietarul imobilului intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța compus din imobil monument istoric – construcție tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite și teren intravilan în suprafață de 440 mp, a transmis oferta de vânzare înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 23693/10.07.2026, în cuantum de 350.000 Euro, la care se adaugă TVA.

În vederea exercitării/néexercitării dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul teren în suprafață de 440 mp situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, județul Constanța, înscris în Cartea funciară numărul 260910, parte a sitului arheologic Necropola Orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, devin aplicabile prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, respectiv ale art. 4, care la:

- alin. (4) prevede faptul că *„Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”*,

-alin. (7) prevede faptul că *„termenul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național; titularii dreptului de preempțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preempțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul”*,

-alin. (8) prevede faptul că *„Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut la alin. 7, acest drept se transferă autorităților publice locale”*.

Sub aspectul identificării titularului dreptului de preempțiune la nivel județean, dispozițiile art. 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, enumeră autoritățile administrației publice locale,

respectiv consiliile locale, primarii și consiliile județene, președintele consiliului județean nefiind enumerat, ca atare, printre acestea.

Prin coroborarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu dispozițiile Codului administrativ, rezultă că titularul dreptului de preempțiune la nivelul județului este Consiliul Județean, iar nu președintele consiliului județean, în calitate sa de autoritate executivă, respectiv de ordonator principal de credite.

Această concluzie este susținută și de natura patrimonială a deciziei în discuție: exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune produce, după caz, efecte patrimoniale directe asupra județului – fie prin angajarea unei operațiuni de dobândire a unui imobil, cu utilizarea de fonduri publice, fie prin renunțarea la această posibilitate – aspecte care se circumscriu atribuțiilor privind gestionarea patrimoniului județului, prevăzute la art. 173 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, atribuții ce revin, potrivit legii, exclusiv consiliului județean, prin adoptarea unei hotărâri.

Totodată, potrivit prevederilor Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, președintele Consiliului Județean, în calitate de ordonator principal de credite, exercită atribuții privind angajarea, lichidarea, ordonanțarea și plata cheltuielilor bugetare numai în limitele și în conformitate cu destinațiile aprobate de autoritatea deliberativă, fără a avea competența de a decide, prin act propriu, asupra unei operațiuni care implică modificarea patrimoniului județului.

În consecință, decizia privind exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune reprezintă un act de dispoziție cu implicații patrimoniale și bugetare directe asupra UAT Județul Constanța, motiv pentru care adoptarea acestei hotărâri excedează competențelor executive ale Președintelui Consiliului Județean Constanța, în calitate sa de ordonator principal de credite.

Față de cele menționate anterior, considerăm că proiectul de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară nr. 260910, imobil parte din Situl arheologic Necropola Orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și întrunește condițiile de legalitate pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Județean Constanța.

Elaborat inspector superior,
Ana Ionescu

RAPORT DE SPECIALITATE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară nr. 260910

Referitor la Proiectul de hotărâre nr. 205/20.07.2026

Luând act de documentația privind intenția de vânzare transmisă de Metropol Star SRL, prin reprezentant legal, doamna Ciote Cristina Steliana, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 6786/03.03.2026, formulăm următoarele concluzii:

- Imobilul teren în suprafață din acte de 440 mp și construcțiile cu numerele cadastrale: 260910-C1 în suprafață construită la sol de 91,4 mp, suprafață desfășurată de 91,4 mp – locuință parter, cu 3 camere și dependințe; 260910-C2 în suprafață construită la sol de 40 mp, suprafață desfășurată de 40 mp – locuință parter, cu 2 camere și dependințe, este proprietate privată a METROPOL STAR SRL, în cotă actuală de 1/1. De asemenea din cartea funciară nr. 260910 reiese că este notată o interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare notată sub poziția B10, precum și faptul că imobilul este grevat de o ipotecă în favoarea CEC BANK SA înscrisă la poziția C1.

Prin adresa nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța consideră că dreptul de preempțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

Având în vedere amplasamentul imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, județul Constanța, facem mențiunea că unitatea administrativ teritorială Județul Constanța nu deține în proprietate niciun imobil situat în proximitatea imediată a imobilului menționat anterior.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională

Având în vedere cele menționate, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre **privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară nr. 260910.**

Director Executiv,
Voitinovici Diana – Roxana

Șef Serviciu,
Rancichi Sebastian

Întocmit,
Iacob Monica

RAPORT DE SPECIALITATE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preemțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Constanța, str.Sabinelor nr.38, înscris în Cartea funciară nr. 260910

Prin proiectul de hotărâre nr. 205 din 20.07.2026 se propune exercitarea/neexercitarea dreptului de preemțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul str. Sabinelor nr.38, înscris în Cartea funciară nr. 260910, parte din Situl arheologic Necropola Orașului Antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015, astfel cum a fost motivat de către compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța.

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reglementează regimul juridic general al monumentelor istorice.

La art. 4 alin. (4) din actul normativ indicat anterior se stipulează: „*Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.*”

Conform art. 4 alin. (5), (8) și (8¹) din același act normativ: „(5) *Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național.*

(...)

(8) *În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale.*

(8¹) *Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preemțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preemțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.*”

Cu privire la normele de competență incidente activității autorității publice județene, indicăm dispozițiile art. 173 alin. (1) lit. f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia consiliul județean îndeplinește și alte atribuții prevăzute de lege.

Concluzionând, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre, acesta fiind fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și îndeplinește condițiile de legalitate spre a fi supus dezbaterii și adoptării.

Director General D.G.A.L.
Dana - Mariana CONSTANTINESCU

DIRECTOR GENERAL ADJ./D.G.A.L.,
Virginia Voicu

Consilier juridic,
Luminița Beca



Nr. Reg.: 23857/13.07.2026

Avizat,
Președinte
Florin MITROI

RAPORT INFORMARE
PRIVIND REZULTATUL NEGOCIERILOR DESFĂȘURATE ÎN CADRUL PROCEDURII DE
EXERCITARE/NEEXERCITARE A DREPTULUI DE PREEMPTIUNE ASUPRA
IMOBILULUI SITUAT ÎN MUNICIPIUL CONSTANȚA, STR. SABINELOR, NR.38

Prin Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.66/2026 a fost constituită Comisia de negociere în vederea analizării condițiilor financiare și juridice aferente exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune asupra imobilului monument istoric situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor, nr.38.

Ulterior, la data de 15 iunie 2026 Consiliul Județean Constanța a adoptat Hotărârea numărul 165 prin care s-au menținut prerogativele de negociere ale comisiei constituită prin HCJ nr.66/30.03.2026.

În desfășurarea mandatului acordat, comisia s-a întrunit succesiv în ședințele din data de 23.04.2026, 11.05.2026 și 01.07.2026, ocazie cu care au fost analizate oferta de vânzare, documentele justificative prezentate de proprietar, raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat și pozițiile exprimate de reprezentanții proprietarului.

În cadrul negocierilor, proprietarul a formulat inițial o ofertă de vânzare în cuantum de 455.000 euro, ulterior prezentând o ofertă revizuită în cuantum de 380.000 euro, la care se adaugă TVA, însoțită de un centralizator al cheltuielilor efectuate asupra imobilului și de un raport de evaluare întocmit la solicitarea sa.

Comisia a analizat raportul de evaluare întocmit pentru autoritatea publică, din care rezultă valoarea de piață a imobilului, acesta constituind reperul obiectiv al negocierii și al fundamentării prețului ce poate fi angajat din fonduri publice.

Totodată, au fost analizate documentele depuse de proprietar privind cheltuielile efectuate asupra imobilului, apreciindu-se că acestea reprezintă costuri asumate de proprietar și nu pot fi transferate în sarcina autorității publice în lipsa unui temei legal expres. Comisia a reținut că asemenea cheltuieli nu influențează valoarea de piață a imobilului astfel cum rezultă din raportul de evaluare și nu pot constitui elemente distincte de majorare a prețului.

În cadrul ultimei ședințe de negociere, reprezentanții legali ai proprietarului au declarat că își mențin oferta financiară în cuantum de 380.000 euro, la care se adaugă TVA.

Autoritatea contractantă a comunicat proprietarului, prin adresa nr.22477 din data de 01 iulie 2026 (pe email), poziția sa cu privire la prețul de înstrăinare a bunului imobil.





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Ulterior, prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 23693/10.07.2026, proprietarul a comunicat răspunsul la propunerea autorității contractante, revizuiindu-și oferta de vânzare a imobilului teren și formulând o nouă oferta de vânzare în cuantum de 350.000 euro, la care se adaugă TVA.

Comisia de negociere nu are competența de a decide exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune, atribuția sa limitându-se la desfășurarea negocierii și la formularea unei propuneri motivate.

În aceste condiții, Comisia apreciază că mandatul conferit prin Hotărârile Consiliul Județean Constanța numărul 66 și numărul 165/2026 a fost îndeplinit, însă negocierile nu au condus la stabilirea unui preț acceptat de ambele părți.

Decizia finală aparține plenului Consiliului Județean Constanța, care va aprecia oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune în raport cu rezultatul negocierii, valoarea de piață a imobilului, interesului public și resursele bugetare disponibile.

Având în vedere concluziile rezultate în urma negocierilor, documentele analizate, precum și obligația autorității publice de a administra fondurile publice cu respectarea principiilor legalității, economicității, eficienței și bunei gestiuni financiare, Comisia de negociere înaintează prezentul raport de informare *privind rezultatul negocierilor desfășurate în cadrul procedurilor de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune asupra imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor, nr.38* spre analiză și propune inițierea demersurilor necesare supunerii spre aprobarea plenului Consiliului Județean Constanța a proiectului de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune asupra imobilului, raportat la oferta finală în cuantum de 350.000 euro, la care se adaugă TVA, astfel cum aceasta a fost menținută de proprietar și prin raportare la concluziile rezultate din activitatea Comisiei de negociere.

PRESEDINTE,

DANA-MARIANA CONSTANTINESCU

MEMBRI:

DELIA ROXANA CORNEA

DIANA ROXANA VOITINOVICI

EMILIA GEORGETA ȚUȚUI

GABRIEL FELICIAN CROITORU

ANDREEA GHEORGHE

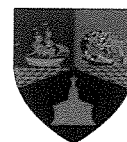
IULIAN SORIN ISTRATE

Elaborat, Secretar Comisie de negociere, conform Hcjc nr.165/2026 privind menținerea prerogativelor de negociere ale comisiei constituită prin HCJ nr.66/30.03.2026

| Viviana Mirică



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO - FINANCIARĂ



• Tel.: +40-241.488.001 / Fax: +40-372.007.000 • e-mail: consjud@cjc.ro •

Nr. 25193/22.07.2026

Către,
Secretarul General al Județului Constanța
- în atenția domnișoarei Nesrin Geafar

referitor : adresa nr. 24727/20.07.2026

Cu privire la adresa rubricată mai sus, vă transmitem următoarele :

➤ în conformitate cu prevederile **art. 14, alin. 2 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale**, *Cheltuielile bugetare au destinație precisă și limitată și sunt determinate de autorizările conținute în legi speciale și în legile bugetare anuale.* În lumina acestei prevederi legale, vă comunicăm că în BVC an 2026 aprobat prin HCJ nr. 94/05.05.2026 nu au fost prevăzute sume necesare exercitării dreptului de preemțiune. Mai mult decât atât, în conformitate cu **art. 44, alin. 1 din Legea 273/2006**, *Obiectivele de investiții și celelalte cheltuieli asimilate investițiilor se cuprind în programele de investiții anuale, anexe la buget, numai dacă, în prealabil, documentațiile tehnico-economice, respectiv notele de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor asimilate investițiilor, au fost elaborate și aprobate potrivit dispozițiilor legale*, pe cale de consecință în lipsa unei note de fundamentare sau a indicatorilor tehnico economici aprobați, nu pot fi incluse în buget cheltuieli de natura celor menționate în adresa dumneavoastră.

➤ în conformitate cu prevederile **art. 36, alin. 4 din Legea 273/2006 completată de OUG 7/2026**, *În bugetele locale se poate înscrie Fondul de regenerare locală la dispoziția consiliului local, județean și a Consiliului General al Municipiului București, precum și a sectoarelor municipiului București, după caz, în cotă de până la 5% din totalul veniturilor proprii încasate anul anterior. Acesta se utilizează la propunerea ordonatorilor principali de credite, pe bază de hotărâri ale consiliilor respective, în scopul prezervării fondului imobiliar valoros din punct de vedere cultural, istoric și arhitectural*, prin BVC an 2026 aprobat prin HCJ nr.94/05.05.2026 pentru **fondul de regenerare locală** s-a prevăzut suma de **1.500 mii lei**, fond care poate fi utilizat la propunerea ordonatorului de credite pentru prezervarea fondului imobiliar și care, în opinia DGEF poate fi utilizat în scopul menționat în adresa transmisă DGEF.

➤ cu privire la transmiterea unui punct de vedere cu privire la existența disponibilității fondurilor necesare includerii acestuia în documentația aferentă proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile legale menționate mai sus, facem mențiunea că fondul de regenerare locală se suplimentează din disponibilitățile de credite bugetare care nu mai sunt necesare până la sfârșitul anului, dar având în vedere

Page 1 of 2



Bd.Tomis nr.51, Constanța, cod poștal 900725, website: www.cjc.ro



ISO 37001
B-C Certification

faptul că din anul 2026 au trecut doar 6 luni nu putem identifica astfel de situații. Cu toate acestea, în conformitate cu prevederile **art. 45, alin. 2 din Legea nr. 273/2006, Ordonatorii principali de credite stabilesc prioritățile în repartizarea sumelor pe fiecare obiectiv înscris în programul de investiții, în limita fondurilor cuprinse în proiectul de buget cu aceasta destinație, asigurând totodată realizarea obiectivelor de investiții în cadrul duratelor de execuție aprobate**, opinăm că în urma analizării execuției bugetare și a prioritizării cheltuielilor funcție de gradul de realizare și de graficele de execuție, pot fi identificate fonduri pentru completarea sumei necesare exercitării dreptului de preemțiune în completarea celor existente în fondul de regenerare locală.

Cu stimă,

Director General DGEF,

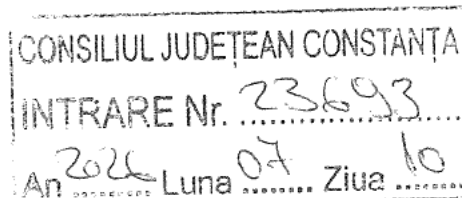
Țuțui Emilia-Georgeta

Tutui Emilia-
Georgeta

Digitally signed by
Tutui Emilia-Georgeta
Date: 2026.07.22
19:53:16 +03'00'



METROPOL STAR SRL
Reg.Com. J20020022500139/18.03.2025
CUI RO15029862
Constanța, str.Sabinelor, nr.38



CĂTRE

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

OFERTĂ

de vânzare a imobilului teren,

situat în Constanța, str. Sabinelor nr.38,

Sit arheologic – necropola orașului antic Tomis (cod LMI CT-I-s-A-02555)

Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare *RO15029862*,
prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu numărul

Având în vedere discuțiile purtate în cadrul negocierilor, vă comunicăm că prețul propus de Consiliul Județean Constanța, în baza mandatului de negociere, este inferior valorii reale a imobilului și nu acoperă costurile suportate pentru achiziția și punerea în valoare a acestuia.

În spiritul bunei-credințe și al identificării unei soluții amiabile, înțelegând interesul public privind conservarea și valorificarea acestui monument istoric, societatea noastră își revizuiește poziția și formulează o nouă ofertă de vânzare în cuantum de **350.000 EUR + TVA**.

Acest preț reflectă atât costurile de achiziție ale imobilului, cât și investițiile realizate ulterior pentru cercetarea, conservarea și punerea în valoare a sitului arheologic, investiții care au contribuit la protejarea și valorificarea patrimoniului cultural existent pe teren.

Totodată, menționăm că, de la data achiziției și până în prezent, piața imobiliară a înregistrat o creștere semnificativă a valorilor de tranzacționare, astfel încât prețul propus este unul rezonabil.

În cadrul ședinței de negociere v-am pus la dispoziție situația cheltuielilor efectuate până în prezent, precum și raportul de evaluare care reflectă valoarea de piață a imobilului. De asemenea, apreciem că evaluarea întocmită pentru Consiliul Județean Constanța, bazată pe grila notarială, reprezintă un instrument utilizat în principal în scop fiscal și nu exprimă valoarea reală de piață a proprietății.

Prezenta ofertă reprezintă o concesie semnificativă din partea societății noastre, formulată exclusiv în vederea finalizării pe cale amiabilă a negocierilor și a facilitării dobândirii imobilului de către Consiliul Județean Constanța.

CIOTE CRISTINA STELIANA

Administrator



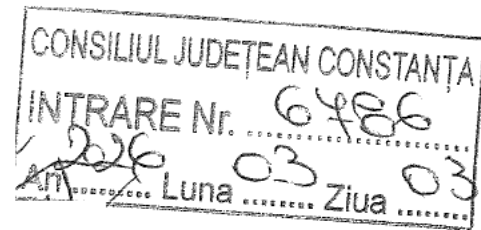
Data: 09.07.2026

Subject: raspuns adresa 6037/25.02.2026 Sabinelor 38

From: Cristina Ciote <cristinaciot@yahoo.com>

Date: 03.03.2026, 14:36

To: "cic@cjc.ro" <cic@cjc.ro>



Stimate Domnule Președinte,

Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare **RO15029862**, prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu

Având în vedere că:

- imobilul sus amintit este în plină procedură de **clasare ca monument istoric**,
- potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, statul roman, prin Ministerul Culturii sau, după caz, prin serviciile publice deconcentrate, beneficiază de un drept de preempțiune, drept care, în caz de neexercitare de către autoritățile sus menționate, potrivit art. 4 alin. (8) "se transferă autorităților publice locale care îl pot exercita în maximum 30 zile"
- **adresa nr. 1069/17.02.2026** prin care Ministerul Culturii ne informează cu privire la neexercitarea dreptul de preempțiune

vă înaintăm documentele solicitate prin adresa 6037/25.02.2026.

Cu stima,

Cristina CIOTE, PhD

Certified Project Manager

(

— Attachments: —

act proprietate Sabinelor 38.pdf	3,2 MB
CUI METROPOL 2025.pdf	6,4 MB
plan monument istoric.pdf	214 KB
Raport arheologie Metropol Star-min.pdf	5,3 MB
Cerere cj constanta hypogeu 3 martie 2026.pdf	529 KB

Către **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**
De la **METROPOL STAR SRL**

Ref. **vânzare imobil monument istoric** construcție de tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite și teren în suprafață de 440 mp situat în *Constanța, str. Sabinelor nr.38*

Stimate Domnule Președinte,

Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare *RO15029862*, prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu

Având în vedere că:

- imobilul sus amintit este în plină procedură de **clasare ca monument istoric**,
- potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, statul roman, prin Ministerul Culturii sau, după caz, prin serviciile publice deconcentrate, beneficiază de un drept de preempțiune, drept care, în caz de neexercitare de către autoritățile sus menționate, potrivit art. 4 alin. (8) "se transferă autorităților publice locale care îl pot exercita în maximum 30 zile"
- **adresa nr. 1069/17.02.2026** prin care Ministerul Culturii ne informează cu privire la neexercitarea dreptul de preempțiune

vă înaintăm prezenta

ADRESĂ

prin care vă rugăm, în mod respectuos, să ne informați în termenul de 30 zile prevăzut de art.4 alin. (8) din legii nr. 422/2001 dacă înțelegeți să vă exercitați dreptul de preempțiune transferat în favoarea dvs. odată cu refuzul de exercitare comunicat potrivit celor de mai sus de către ministerul Culturii.

Precizăm, totodată că imobilul este supus vânzării în integralitatea sa, fiind alcătuit din:

- teren în suprafață de 440 mp
- structura și clădirea de tip hipogeu (subterană) cu planul în cruce, datând din sec. IV (valoare arheologică, unicitate, patrimoniu istoric).

Valoarea de vânzare este de 455.000 EUR.

Anexat depunem:

- copie a actului de proprietate conform cu originalul;
- copie a certificatului de înregistrare fiscal;
- plan monument istoric;
- raport de cercetare arheologică preventivă realizat de Muzeul De Istorie Națională și Arheologie Constanța,

Vă rugăm să ne comunicați decizia dumneavoastră în termenul prevăzut de lege la următoarea adresă: *Constanța*,

METROPOL STAR SRL

CIOTE CRISTINA STELIANA,
ADMINISTRATOR
Data 03.03.2026

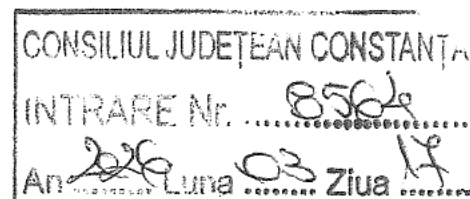


Subject: Re: raspuns adresa 8082/13.03.2026 si 6037/25.02.2026 Sabinelor 38

From: Cristina Ciote <cristinaciot@yahoo.com>

Date: 17.03.2026, 14:19

To: "cic@cjc.ro" <cic@cjc.ro>, "consjud@cjc.ro" <consjud@cjc.ro>



Buna ziua.

Urmare a primirii adresei cu nr. 8082/13.03.2026, va trimit atasat extrasul CF solicitat.

Cristina CIOTE, PhD
Certified Project Manager

On Tuesday, March 3, 2026 at 02:36:59 PM GMT+2, Cristina Ciote <cristinaciot@yahoo.com> wrote:

Stimate Domnule Președinte,

Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare RO15029862, prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu

Având în vedere că:

· imobilul sus amintit este în plină procedură de **clasare ca monument istoric**,

· potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, statul roman, prin Ministerul Culturii sau, după caz, prin serviciile publice deconcentrate, beneficiază de un drept de preempțiune, drept care, în caz de neexercitare de către autoritățile sus menționate, potrivit art. 4 alin. (8) "se transferă autorităților publice locale care îl pot exercita în maximum 30 zile"

· **adresa nr. 1069/17.02.2026** prin care Ministerul Culturii ne informează cu privire la neexercitarea dreptul de preempțiune

vă înaintăm documentele solicitate prin adresa 6037/25.02.2026.

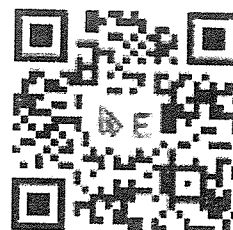
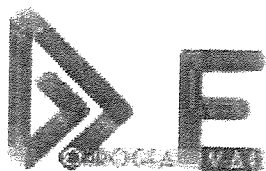
Cu stima,

Cristina CIOTE, PhD
Certified Project Manager

— Attachments: —

Extras_Informare_66753.pdf

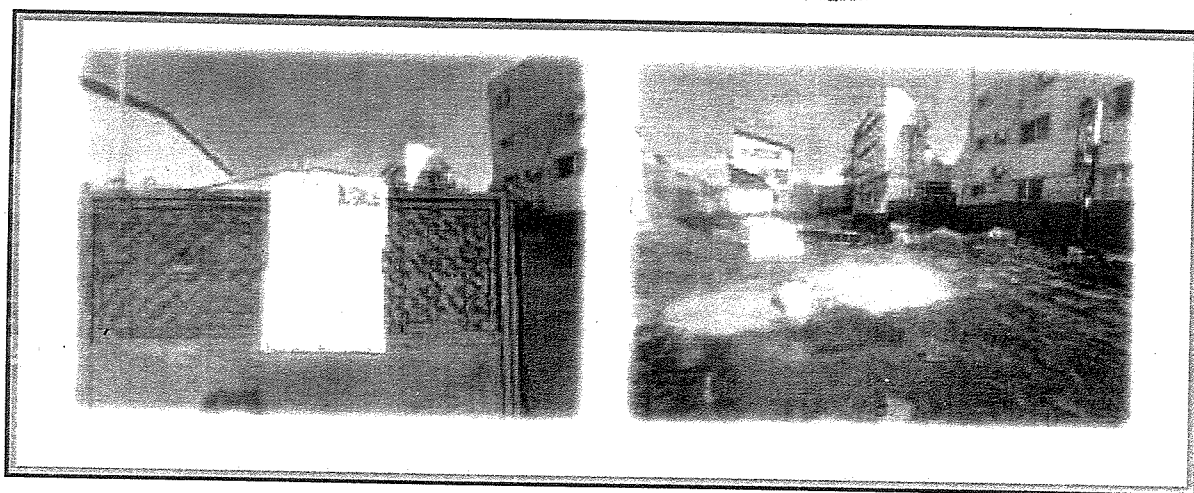
120 KB



MINISTERUL ECONOMIEI ȘI FINANTELOR
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ DE EVALUARE ȘI VALORI DE ACTIVITATE REALĂ

RAPORT DE EVALUARE

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA
INTRARE Nr. 10101
An 2026 Luna 03 Ziua 24



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 440.0 m²) situată in
mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta**

Proprietar: METROPOL STAR SRL SRL

Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Utilizator: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Data evaluării: 26.03.2026

Prezentul raport este un document confidențial și este destinat exclusiv utilizatorului indicat în titlu.

Orice reproducere sau utilizare neautorizată a conținutului acestui raport este strict interzisă.

Orice încălcare a acestor condiții de utilizare poate duce la acțiuni legale împotriva responsabililor.

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 440.0 m ² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026)	
Proprietar	METROPOL STAR SRL SRL	
Client	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Utilizator	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu sunt	
Utilizarea desemnată	Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Data inspecției	26.03.2026	
Data evaluării	26.03.2026	
Data raportului	26.03.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0953 LEI	
Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	210.613	1.073.135

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian



În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✦ Datele de identificare ale evaluatorului:

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✦ angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✦ dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



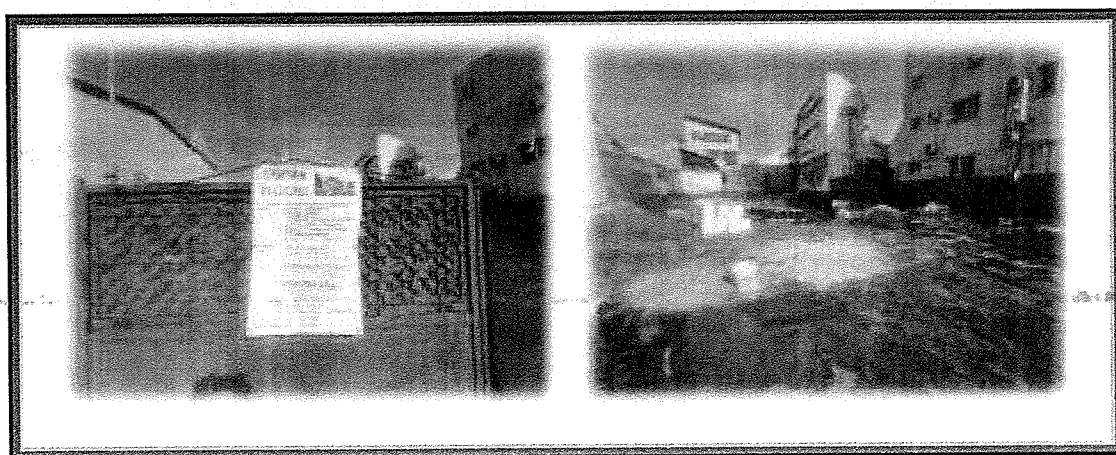
CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI	4
1. Identificarea evaluatorului si a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului	
3. Identificarea altor utilizatori desemnați	
4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Moneda evaluării	
6. Utilizarea desemnată	
7. Tipul de valoare	
8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	
13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definirea pieței specifice	
3. Analiza cererii	
4. Analiza ofertei	
5. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta	
6. Previziunea absorbției proprietății subiect in piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETATII	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	



MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUȚA NR. 10, CUIO 53916538

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 440.0 m²) situată în
mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta**

Proprietar: METROPOL STAR SRL SRL

Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Utilizator: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Data evaluării: 26.03.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri

decât cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale

nu implică sub nici o formă evaluatorul și nu are acordul acestuia.

2. Identificarea clientului

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

3. Utilizatorul desemnat

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil alcătuit din teren intravilan în suprafață 440.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026), situat în mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta, având destinația actuală- intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut- conform SEV 230, editia 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), confera titularului de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea METROPOL STAR SRL conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026. Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel, dar și în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

5. Moneda evaluării: Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR= 5.0953 LEI

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Evaluarea drepturilor de proprietate deținute pentru determinarea valorii de vânzare. Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: valoarea de piață.

Definiția tipului de valoare: de piață este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă) „Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzari fortate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului- SEV 101.

Data evaluării: 26.03.2026. Toate estimările și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la această dată.

Data inspecției: 26.03.2026. Inspectia a fost realizată de către evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet.

Data raportului: 26.03.2026

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesară au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informațiilor obținute în urma inspecției privind amplasarea, vecinătățile, componenta, starea de funcționare, uzura și modul de întreținere a proprietății. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentația pusă la dispoziție de către client cu realitatea constatată în teren.
- Analiza ariei de piață specifică: au fost culese informații dintr-un număr de surse considerate suficiente și de încredere. A fost analizată piața proprietăților de tip - terenuri situate în loc. Constanta.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispoziție de către proprietar
- În privința identificării s-au obținut informații de la proprietar și din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informațiile privind piața specifică au fost preluate de la agenții imobiliare, internet (www.imobiliarelibertal.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la proprietăți comparabile
- Verificarile și constatările făcute în teren, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă
- Publicații privind piața imobiliară specifică proprietății de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie), fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispoziție – planuri de situații, relevee, schiță cadastrală se presupun a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel;
- e) Se presupune că proprietățile sunt detinute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora;
- f) Se consideră că informațiile furnizate sunt reale și autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei veridicității lor;
- g) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- i) Estimările făcute pentru "valoarea prezentă" sunt bazate pe condiții actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;
- j) Valoarea de piață estimată în prezentul raport este valabilă pentru proprietatea ca întreg, așa cum este prezentată în raport. Valoarea de piață pentru proprietatea dezmembrată trebuie estimată printr-un nou raport cu analizarea și descrierea fiecărei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informați de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipoteze speciale :

- Nu este cazul

12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)- conform SEV 100: nu este cazul

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare:

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă - A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Nu s-a prezentat CPE, însă, conform analizei de piață, aceasta nu percepe încadrarea în clasa energetică ori factorii ESG, având o influență asupra valorii de piață.

Analiza impactului factorilor ESG în stabilirea valorii de piață urmărește aspecte legate de:

1. Factori de mediu: în ce mod proprietatea poluează mediul înconjurător (aerul, pământul, apa) sau care este influența mediului înconjurător asupra proprietății

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față, deșeurile sunt doar de natură menajeră; nu am identificat informații cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea și gestionarea deșeurilor.

- Poluare fonică - nu am identificat informații cu privire la nivelul intensității zgomotului în zonă sau alte posibile situații producătoare de zgomot în afara faptului că zona este una în dezvoltare, iar disconfortul temporar poate veni de la șantierele de construcții în lucru din zonă.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informații cu privire la nivelul de poluare a aerului din zonă în afara prafului și noxelor generate de edificarea construcțiilor din împrejurimi și traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructură, transport - proprietatea beneficiază de infrastructura zonei/localității de transport public (linii de transport în comun), de utilități (curent și gaz natural).

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
- c) Continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: METROPOL STAR SRL

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026;
- ✓ Contract de vanzare, autentificare nr. 413/28.02.2025, SPN BORUNA CHIRATA SI ASOCIATII.

Numar cadastral: 260910

Carte funciara nr.: 260910/Constanta

Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

Constanța este municipiul de reședință al județului cu același nume, Dobrogea, România, format din localitățile componente Constanța (reședința), Mamaia și Palazu Mare.

Portul Constanța acoperă o suprafață de 39,26 km², are o lungime de aproape 30 km, este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Constanța se ridică la 263.688 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 283.872 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (76,47%), cu minorități de tătari (2,58%) și turci (1,66%), iar pentru 17,82% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (73,44%), cu o minoritate de musulmani (4,49%), iar pentru 19,37% nu se cunoaște apartenența confesională.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul mun. Constanta, Zona Tomis 1/ Piata Balada.

Tip Localitate: urban

Transport public: Autobuze/ Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: Piata Balada

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din str. Sabinelor, drum public cu o banda de circulatie pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan;

Suprafața

440.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerer)

Deschidere

14.20 ml

Configurația

Configuratia terenului este plan, forma regulata, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare fata de utilități: la limita terenului- apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informatie indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Imobilul evaluat- teren, a fost dobândit de către SC METROPOL STAR SRL conform Contract de vânzare, autentificare nr. 413/28.02.2025, SPN BORUNA CHIRATA SI ASOCIATII.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Ținând cont de vecinătăți și de forma terenului considerăm că cea mai bună utilizare a imobilului subiect este cea rezidențială. Va genera confort și tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretențiile persoanelor interesate în segmentul rezidențial.
- Având în vedere că este situat într-o zonă centrală a mun. Constanta, iar terenul subiect are o suprafață suficient de mare pentru a putea susține un spațiu rezidențial, este indicată dezvoltarea unei investiții rezidențiale, aceasta fiind o soluție fezabilă.
- Investiția turistică nu asigură fezabilitatea economică. Trebuie ținut cont de faptul că imobilul subiect se află la aproximativ 1.0 km de malul Mării Negre.

2. Definirea pieței specifice

În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411). La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Tot mai mulți oameni pleacă din orașele mici, din mediul rural, spre marile aglomerații urbane unde pun o presiune puternică pe piața imobiliară. Acesta este și motivul pentru care cele mai multe tranzacții se fac în zona marilor orașe și la prețuri în continuare foarte mari. Confrunțați cu o cerere în creștere, dezvoltatorii n-au practic niciun motiv să reducă prețurile. Acest fenomen probabil va lua amploare, iar creșterea prețurilor în marile orașe va continua. Nu suntem singurii în această situație. Peste tot în Europa de Est se întâmplă acest fenomen, la unii mai repede, la alții mai încet, în funcție de puterea de cumpărare.

La nivel național, numărul ipotecilor a fost de 34.084, cu 4.268 mai puține decât în octombrie 2024. Cele mai multe au fost înregistrate în București (4.381), Constanța (2.942) și Ilfov (2.876). La polul opus se află județele Sălaj (82), Harghita (88) și Covasna (102).

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din mun. Constanța este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni medii, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au turismul, comerțul, Portul Constanța, factori ce sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în mun. Constanța, Zona Tomis 1/ Piața Balada, zonă dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – străzi amenajate, cu utilități, dar cele aflate în proxima vecinătate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona Centru.

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri, situate în mun. Constanța, Zona Tomis 1/ Piața Balada, provenind din partea persoanelor fizice și juridice cu venituri peste medie interesate de investiții în segmentul rezidențial.

Cererea de terenuri este mică, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

4. Analiza ofertei

Există un număr satisfactor de informații privind oferte de teren în zonă.

Oferta de proprietăți imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderată, în stagnare.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. Piața pentru acest segment se află în dezechilibru, fiind o piață a comparatorului.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

O concluzie a pieței analizate este aceea că oferta în zonă analizată este suficientă pe piață, iar cererea este mai scăzută.

Estimez că proprietatea evaluată necesită o perioadă de expunere pe piață de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidentiala.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie rezidentiala.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie rezidentiala.

Nivelul maxim al rentabilității – avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala si orizontala.

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind prețurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumparare,
- condițiile de piata.

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic si economic de imobilul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numarul de ajustari aplicate fiecarei proprietati;
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta - valoric si procentual);
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta - valoric si procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	210.613	1.073.135

Evaluator Autorizat ANEVAR– EPI, EBM
Membru Titular



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Nr. ordine 58194
Ziua 10
Luna 03
Anul 2026

Cod verificare
100/00063612



ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 260910 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260910	440	Teren împrejmuit: Împrejmuit cu gard între punctele 12-1, cu gard și construcții pe limita între punctele 11-12 și construcții pe limita între punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	260910-C1	Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91.4 mp; S. construita desfasurata:91.4 mp; Locuinta parter, cu 3 camere si dependinte, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 91.4 mp.
A1.2	260910-C2	Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 40.0 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49319 / 03/03/2025		
Act Notarial nr. 413, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) METROPOL STAR S.R.L	A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;		
B10	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare in favoarea 1) CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2
171683 / 15/07/2025		
Act Administrativ nr. 623, din 10/07/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA;		
B11	Se noteaza autorizatia de construire nr.623/10.07.2025 avand ca obiect desfiintare constructii C1 locuinta parter si C2 locuinta parter, construire locuinta individuala S+P+1E cu birou profesioni libereale la nivelul parterului si imprejmuire teren	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
49319 / 03/03/2025		
Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:950000 LE si celelalte obligatii aferente creditului 1) CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2

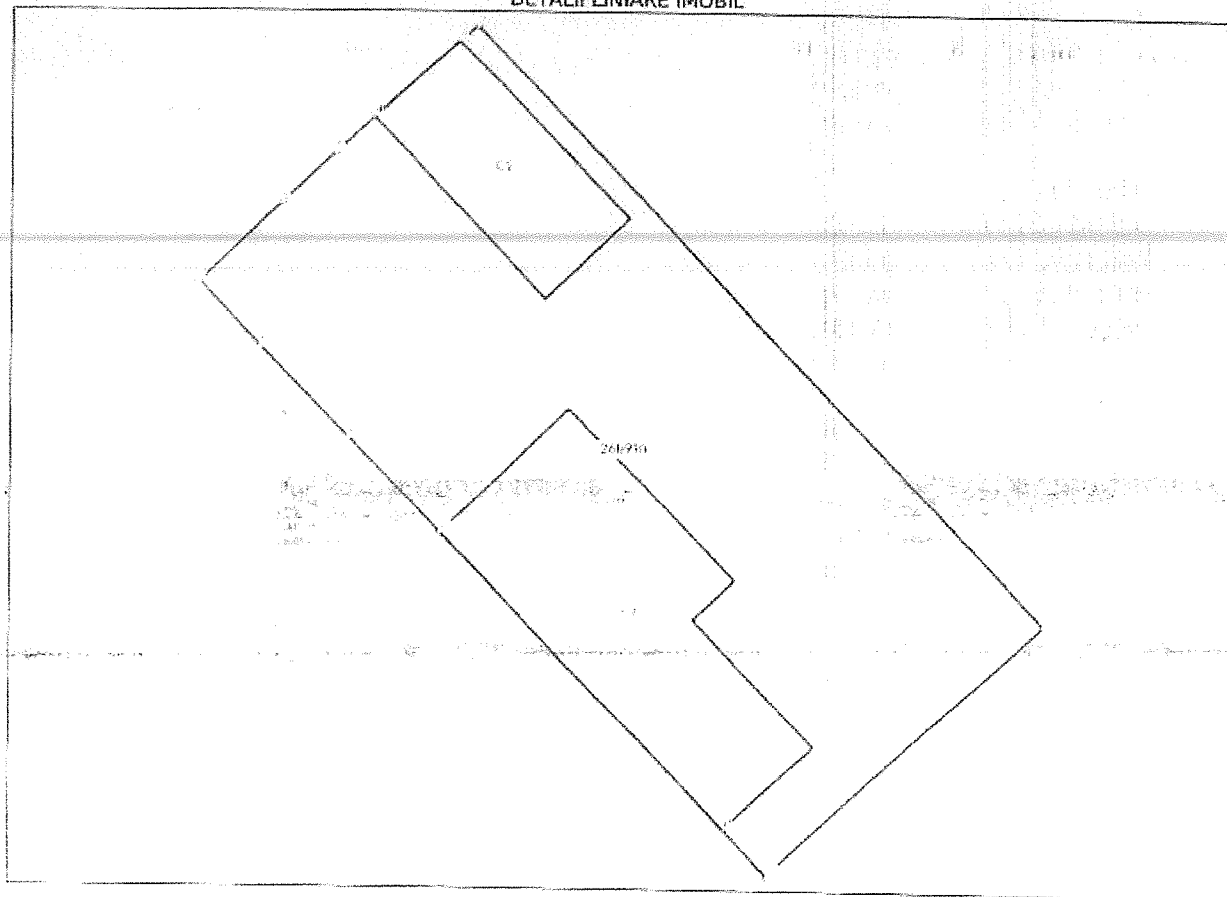
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
260910	440	Imprejmuit cu gard intre punctele 12-1, cu gard si constructii pe limita intre punctele 11-12 si constructii pe limita intre punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	440	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	260910-C1	constructii de locuinte	91,4	Cu acte	S. construita la sol:91.4 mp; S. construita desfasurata:91.4 mp; Locuinta parter, cu 3 camere si dependinta, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 91.4 mp.
A1.2	260910-C2	constructii de locuinte	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinta, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 40.0 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.98
2	3	0.906
3	4	4.32
4	5	1.995
5	6	2.704
6	7	4.27
7	8	3.358
8	9	4.767
9	10	5.055
10	11	15.433
11	12	2.4
12	1	14.2

** 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.

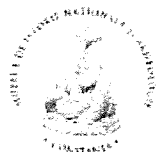
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 institutiei 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, 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,

10/03/2026, 09:46

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

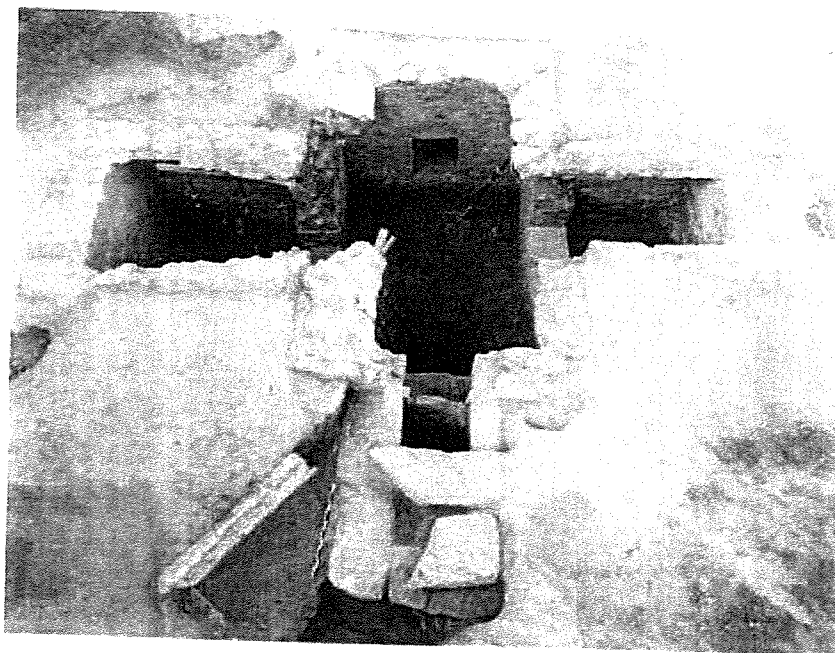


Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța
PIAȚA OVIDIU, NR. 12, 900745 CONSTANȚA op. 13, ep. 13-19
Site: www.minac.ro E-mail: minaconstanta@gmail.com
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

Constanța
Str. Sabinelor, nr. 38

Beneficiar: Metropol Star SRL



Constanța
2025

CUPRINS

FIȘĂ TEHNICĂ DE CERCETARE PREVENTIVĂ	3
--	---

RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ	4
--	---

1. Introducere
2. Cadrul fizico-geografic
3. Istoricul cercetării
4. Obiectivele cercetării
5. Scurtă descriere a metodologiei de cercetare
6. Prezentarea rezultatelor imediate ale cercetării
 - 6.1. Stratigrafia generală a sectorului
 - 6.2. Prezentarea principalelor descoperiri
 - 6.3. Elemente de cronologie relativă și absolută
7. Concluzii
8. Propuneri

ILUSTRAȚIA	10
------------------	----

ANEXE

- Anexa 1 - Plan de amplasament proiect investiție
- Anexa 2 - Autorizația de cercetare arheologică preventivă
- Anexa 3 - Documentație topografică (format electronic)

**FIȘĂ TEHNICĂ
CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ**

1. **Numele sitului:** Tomis - necropola orașului antic
2. **Cod RAN:** 60428.16
3. **Cod LMI:** CT-I-s-A-02555
4. **Nr. autorizație de cercetare preventivă:** 498 / 29.08.2025
5. **Localizare administrativă:** Constanța, str. Sabinelor, nr. 38
6. **Cauza cercetării:** Desființare corpuri C1 și C2 și construire locuință S+P+1E
7. **Investitor:** Metropol Star SRL
8. **Data începerii cercetării:** august 2025
9. **Nr. Contract:** 49/C/2025
10. **Data încheierii cercetării:** septembrie 2025
11. **Responsabil:** Constantin Băjenaru
12. **Instituția organizatoare a cercetării:** MINAC
13. **Descriere tehnică:** Cercetare în suprafață prin decupare mecanizată și răzuire manuală succesivă pentru identificarea complexelor arheologice.
14. **Suprafața afectată de proiect:** 250 mp
15. **Suprafața cercetată:** 250 mp
16. **Rezultate:** S-au descoperit patru morminte din perioada elenistică, două morminte din perioada romană târzie (sec. IV) și o construcție de tip hipogeu cu plan în cruce, compusă din trei încăperi (datat în a doua jumătate a sec. IV).
17. **Instituția unde se depune Raportul de cercetare preventivă:** MINAC
18. **Nr. certificat de descărcare/Instituția emitentă**

Confirm exactitatea informațiilor de mai sus. Orice informație falsă este sancționabilă conform legilor penale în vigoare

Data completării... **12.09.2025**

Semnătură arheolog
C. Băjenaru



RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

Constanța

Str. Sabinelor, nr. 38

Beneficiar: Metropol Star SRL

1. Introducere

Conform contractului de cercetare nr. 49C/2025 încheiat între Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța și beneficiarul Metropol Star SRL, s-a efectuat cercetarea arheologică preventivă pe terenul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor, nr. 38. Conform proiectului investiției, realizat de ConstruiM Cât Putem SRL Constanța (arh. Ismail Enghin), se propune desființarea unor imobile existente pe amplasament și construirea unei locuințe S+P+1E, pe o suprafață totală afectată la sol de 115 mp.

2. Cadrul fizico-geografic

Proprietatea Metropol Star, în suprafață de 440 mp. se află în intravilanul municipiului Constanța, în cartierul Piața Griviței – perimetrul rezervat locuințelor individuale, dezvoltat încă din prima jumătate a sec. XX. Zona este în plin proces de regenerare urbană, vechile case fiind în general demolate și înlocuite cu imobile noi. Amplasamentul este situat în zona centrală a orașului, pe latura dinspre NV a străzii Sabinelor, sectorul cuprins între strada IG Duca și bulevardul Mamaia.

3. Istoricul cercetării

Terenul pe care se propune construcția imobilului este situat în sectorul central-vestic al necropolelor tomitane de epocă elenistică și romană, în apropierea unui nucleu important de morminte elenistice și romane timpurii, dar și la limita cu necropola romană târzie (sec. IV-V p.Chr) din zona Str. Avram Iancu – Bd. Alexandru Lăpușneanu (Casa de Cultură). În perimetrul studiat s-au făcut numeroase descoperiri de-a lungul timpului. Cele mai apropiate sunt mormintele de înhumăție cercetate de Vasile Barbu în anul 1968 pe strada Olteniei, nr. 7, strada Griviței nr. 46, la intersecția dintre str. Griviței, nr. 44 și str. Olteniei, precum și la intersecția dintre str. Griviței și str. Atelierelor (informații din arhiva MINAC). Către Sud și SE se cunosc mormintele cercetate pe str. Ștefan cel Mare

nr. 80 (informație C. Chera, anul 1994), dar și mormintele din sec. I-II p.Chr. identificate la intersecția străzilor IG Duca și Cuza Vodă (M. Bucovală 1968, C. Chera 1979). Alte complexe funerare sunt localizate pe strada IG Duca nr. 21A (cercetare C. Chera, O. Mitroi în anul 2016), pe strada Jupiter (anul 1968, mormânt de incinerare din sec. I p.Chr.) sau la intersecția dintre str. IG Duca și str. Ștefan cel Mare (mormânt cu *osella* cercetat de M. Bucovală în anul 1973).

În cursul anului 2019 s-au desfășurat ample cercetări arheologice preventive în două locații aflate în apropiere: str. Ateliereilor, nr. 8 și str. Grivitei, nr. 40. Alături de identificarea unor noi arii funerare romane timpurii (sec. II p.Chr.), delimitate prin șanturi de mari dimensiuni, remarcăm prezența constantă a înmormântărilor din perioada romano-bizantină (sec. V-VI p.Chr.), prin morminte în gropi simple sau în fride laterale.

4. Obiectivele cercetării

Cercetarea a avut drept scop identificarea de noi complexe funerare în nucleul din zona central-vestică a necropolei elenistice și romane. Pe baza cartării descoperirilor funerare din ultimii ani, se va încerca corelarea eventualelor descoperiri cu ceea ce există în baza de date MINAC și îndeosebi cu descoperirile recente din zone relativ apropiate. Un obiectiv esențial al cercetărilor din această zonă este delimitarea pe cât posibil a loturilor elenistice și romane din spațiului funerar tomitan.

5. Scurtă descriere a metodologiei de cercetare

Într-o primă fază s-a executat o casetă de 2 x 2 m pentru introducerea unui pilon din beton cu rolul de a sprijini peretele imobilului vecin de la SV. Ulterior cercetarea s-a efectuat în suprafața delimitată de fundațiile propuse pentru noul imobil (18 x 14 m), cu păstrarea unui martor de 1 m față de imobilul vecin. Săpătura s-a efectuat prin decapare mecanizată și răzuiri manuale succesive pentru identificarea contextelor arheologice.

6. Prezentarea rezultatelor imediate ale săpăturii

6.1. Stratigrafia generală a sectorului

Succesiunea stratigrafică rezultată în urma cercetării este următoarea :

- strat de depuneri moderne (0,20/0,30 m);
- strat vegetal de culoare negru-brun (0,40/0,50 m);

- strat brun steril (0,30 m);
- pământ galben viu (loess), surprins la -0,90/-1,00 m sub nivelul actual.

6.2. Prezentarea (catalogul) principalelor descoperiri (complexe și elemente de inventar)

În suprafața cercetată au fost identificate câteva intruziuni moderne : groapă de var, puțin adâncită în loess, groapă în formă de L cu destinație incertă, gropi pentru introducerea unor sprijiniri pentru gardul vecin dinspre NE, beci construit din piatră și cărămidă aparținând de vechea construcție (demolată în prima fază a proiectului).

Cercetarea a condus la identificarea a șapte contexte arheologice – șase morminte și o construcție de tip hipogeu.

M1 – mormânt de incinerare. Afectat parțial de implantarea unei gropi moderne. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 2,05 x 1,20 m), cu alveole săpate la colțuri pentru amplasarea patului funerar. O alveolă aproximativ circulară în zona centrală asigură tirajul focului, ulterior în ea fiind depuse o parte din obiectele de inventar (post-cremație). S-au recuperat oase calcinate, deși arsura nu este foarte puternică. Inventar: lagynos, oală fragmentară, lekythos cu gura trilobată, două opaițe. Datare: sec. III-II a.Chr.

M2 – mormânt de înhumare în fîridă longitudinală. Groapa de acces nu s-a putut comura. Se păstrează fîridă orientată V-E, în care a fost depus un *infans*, din ale cărui oase s-au păstrat fragmente foarte mici. Fără inventar. Datare: sec. IV-V p.Chr.

M3 – mormânt de înhumare în fîridă longitudinală. Groapa de acces (cu lățimea de 0,75 m) se află în matorul dinspre imobilul învecinat de la SV. Fîridă săpată către est (dimensiuni 1,50 x 1,00 m), blocată cu o țiglă. În mormânt au fost depuși doi copii de vârste diferite: d. 1 – la nord – probabil *infans*, cu oasele slab conservate, depus pe o treaptă mai înălțată; d. 2 – la sud – vîrstă probabil 3-4 ani, oasele relativ bine conservate. Orientare V(cap)- E. Fără inventar. Datare: sec. IV-V p.Chr.

M4 – mormânt de incinerare. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 1,60 x 1,15 m). Șanțul de tiraj este de formă ovală, pe limitele acestuia fiind ulterior

amplasate țigle care protejau inventarul depus post-cremație. S-au recuperat numeroase oase calcinate. Inventar: lagynos, lekythos, cană cu pastilă, bol cu decor în relief, unguentarium, două opaite, polonic din bronz, aplice din os și lot pentru costum, fibulă de bronz, cuțit de fier, strigiliu de fier. Datare: sec. III-II a.Chr.

M5 – mormânt de incinerare. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 2,15 x 1,30 m), cu alveole săpate la colțuri pentru amplasarea patului funerar. Santul de tiraj este de formă ovală, puțin adâncit, în el fiind depus inventarul post-cremație. S-au recuperat oase calcinate, deși arsura nu este foarte puternică. Inventar: lagynos, lekythos, două boluri echinus, unguentarium, opaie, oglindă de bronz. Datare: sec. III-II a.Chr.

M6 – mormânt de înhumare în fîridă laterală. Situat în imediata apropiere a mormântului de incinerare M1. Groapă de acces de formă rectangulară (dimensiuni 1,80 x 0,80 m), fîridă săpată în peretele lateral dinspre sud, blocată cu pietre și câteva fragmente de țigle. Posibil jefuit din antichitate, s-au păstrat câteva cuie și fragmente de oase.

C1 – construcție de tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite. Dimensiuni maxime la nivelul de conturare: aproximativ 10 x 5 m. Axul lung este orientat pe direcția V-E. Zidurile sunt construite din piatră legată cu mortar alb, iar bolțile conțineau și segmente din cărămidă. Profilele stratigrafice indică o distrugere în timp a bolților, cu prăbușiri și umpluturi/colmatări succesive.

Pereții camerelor sunt tencuiți cu mortar, pe care s-a aplicat un decor în pasta moale, constând în figuri care ar putea reprezenta eventual pești stilizați. La partea inferioară, pe anumite segmente există și linii care sugerează imitația unor blocuri de zidărie. Intrarea este situată pe latura de sud a camerei centrale, probabil printr-un culoar de tip dromos săpat în pământ și având la bază dale mari de calcar. În peretele de N al camerei centrale există o nișă de aproximativ 1 m înălțime, în care s-a descoperit doar un fragment din partea inferioară a unei amfore de Sinope datată în sec. IV. În partea inferioară a aceleiași camere, aproape de nivelul de călcare, s-au recuperat oasele în dezordine ale unui defunct, semn al jefuirii încă din perioada antichității.

Datarea complexului este asigurată de monede recuperate din mortarul utilizat la construcție (Constantius II, tip *Spes Reipublice*, anii 358-361), care indică a doua jumătate a sec. IV p.Chr.

7. Concluzii

Cercetarea preventivă efectuată pe proprietatea Metropoli Star din strada Sabinelor a condus la identificarea a două nuclee de înmormântări din perioade istorice diferite – elenistică și romană târzie. Grupul de morminte din perioada elenistică (sec. III-II a.Chr.) constă din bine cunoscutele morminte de incinerare pe loc (precursori ale tipului *bustum* din perioada romană) și din morminte de înmormântare în firdă laterală. Este posibil ca aceste morminte să fi făcut parte din peisajul tumular al epocii elenistice, documentat în zonele înalte din zona centrală a Constanței. Cele două morminte cu firdă longitudinală și construcția tip hipogeu fac parte dintr-o vastă necropolă romană târzie (sec. IV-V) amplasată la distanțe cuprinse între 300 și 900 m spre NV de zidul de incintă al orașului, în zona central-vestică a orașului modern, până în perimetrul cartierului de blocuri din apropierea Casei de Cultură.

Monumentul de tip hipogeu constituie un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică, valoarea sa fiind dată de planul arhitectural care amintește de construcțiile subterane dotate cu nișe pentru depunerea defuncțiilor (*arcosolia*), dar și de decorul parietal.

După studiul detaliilor constructive și ale decorului, vom reveni cu un raport actualizat, dedicat monumentului descoperit.

8. Propuneri

Ca urmare a cercetărilor arheologice desfășurate în CONSTANTA, STR. SABINELOR, NR. 38 arheolog CONSTANTIN BĂJENARU – responsabil științific propun conservarea în situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric.

Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare.

Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune).

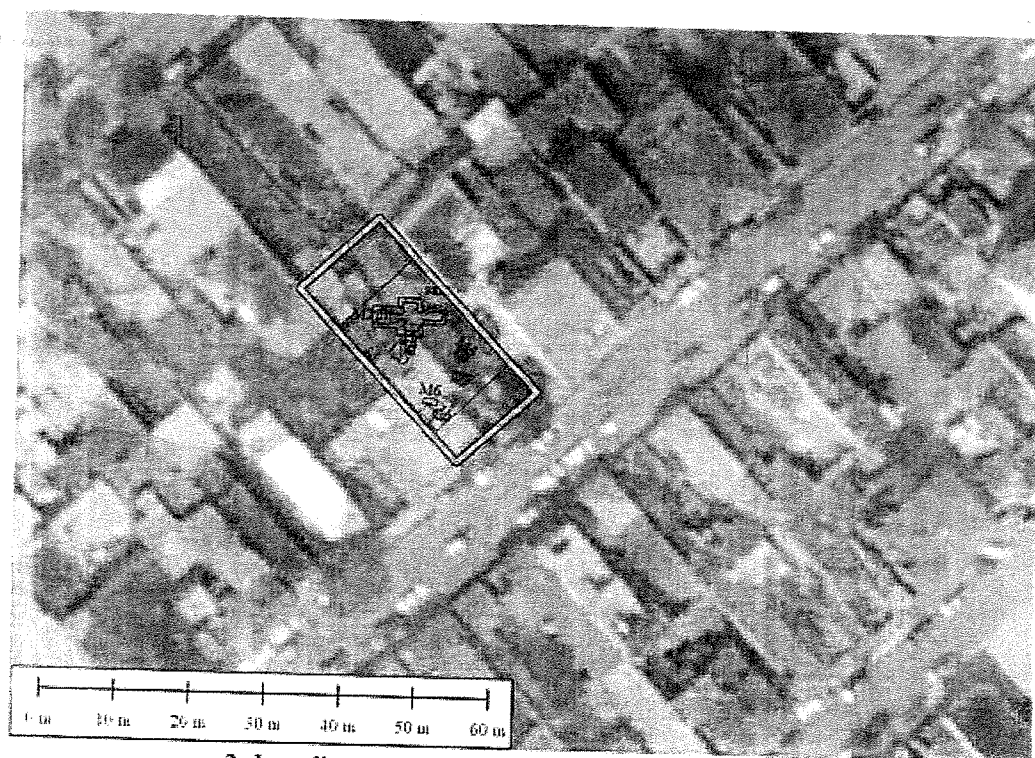
Data,
12.09.2025

Arheologi,
Constantin BĂJENARU – responsabil științific

Cătălin Mircea NOPCEA
Laura GHEORGHIU
Ștefan Daniel PALAMIUC
Bianca Andreea PROFIRAN



1. Localizare (Google Earth 2024)

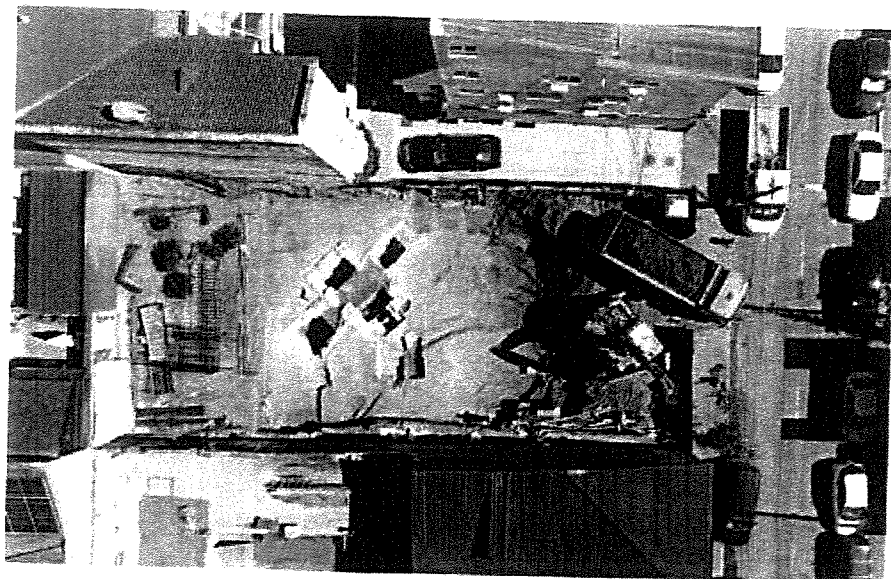


2. Localizare topografică (suport ortofotoplan 2008)

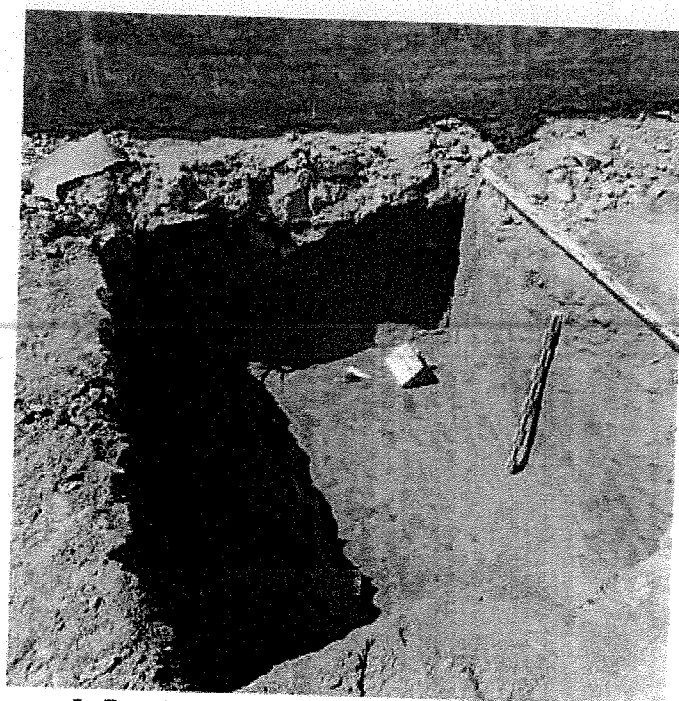
CT 2025
Str. Sabinoilor nr. 38
(Metropol Star)



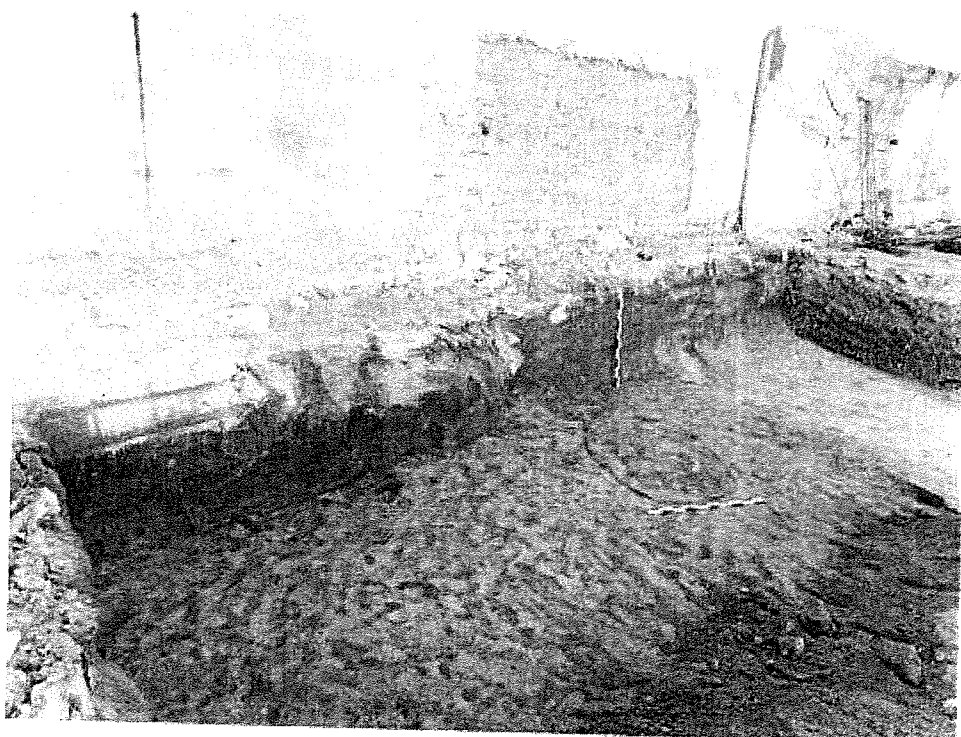
3. Plan săpătură



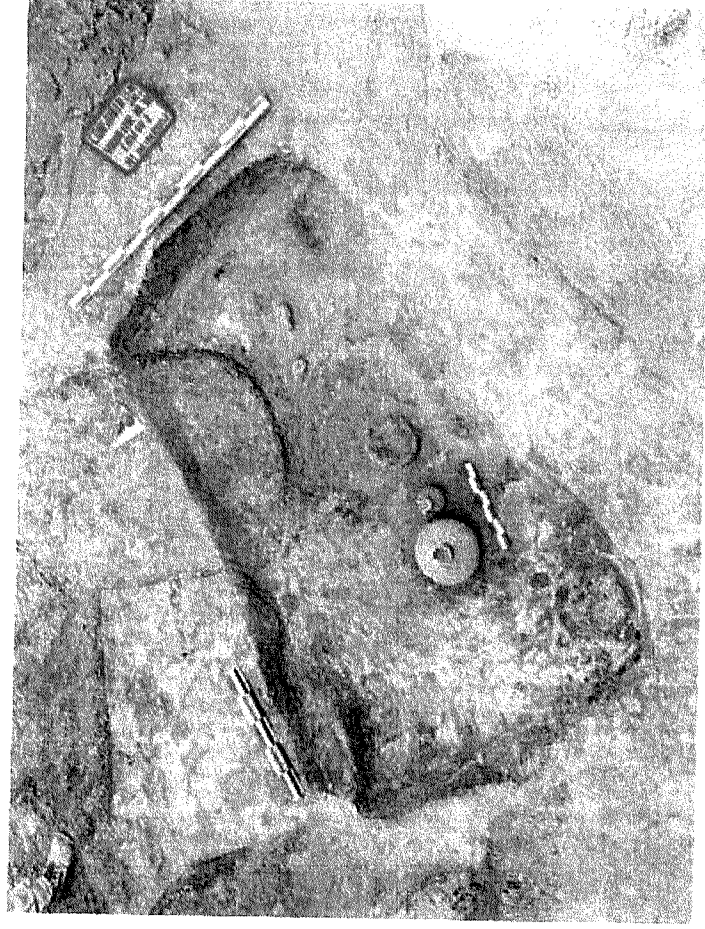
4. Vedere aeriană generală



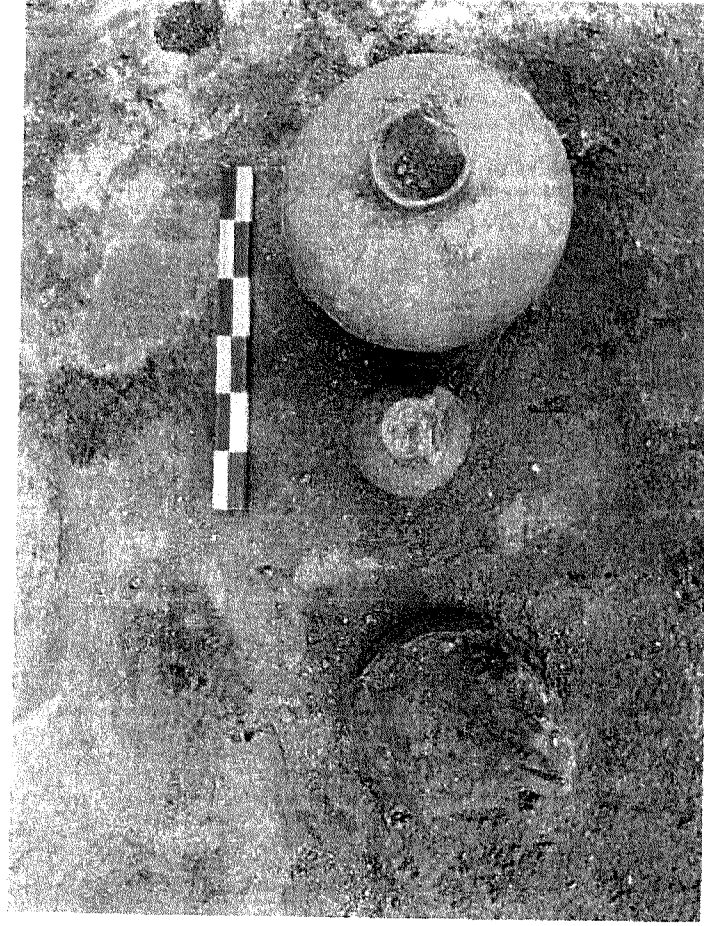
5. Casetă pilon susținere – vedere către Vest



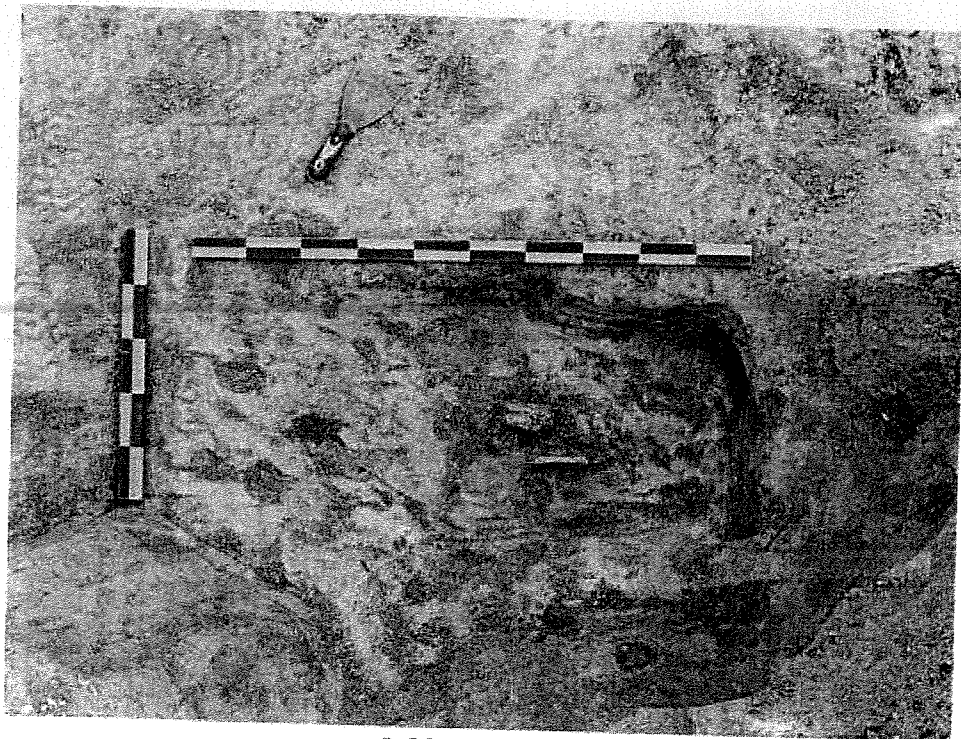
6. Detaliu profil SV, cu conturare M3



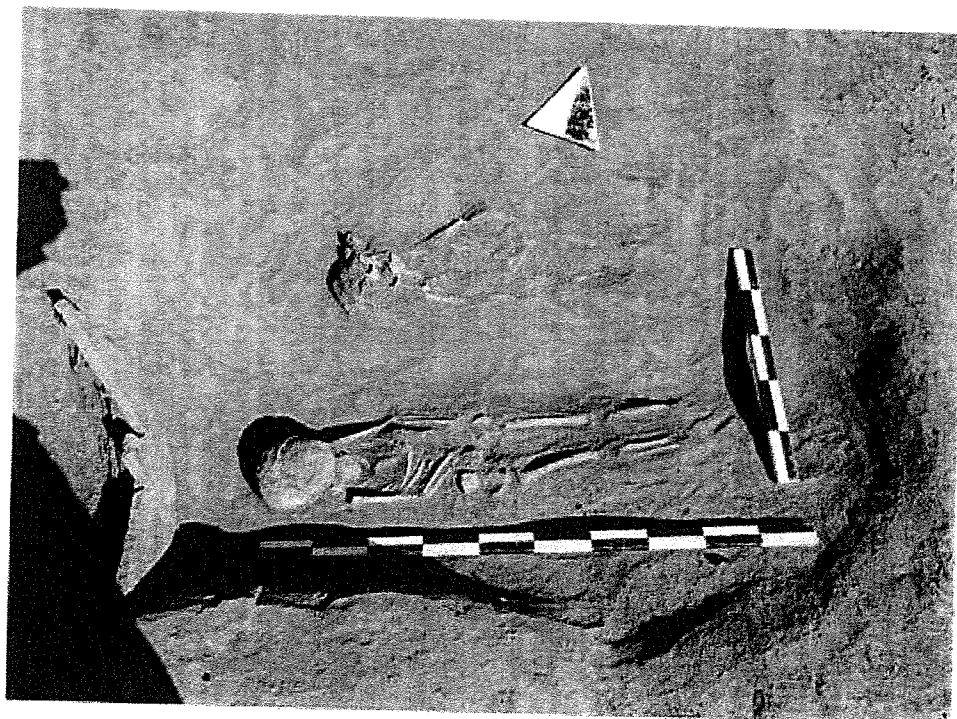
7. Mormânt M1



8. Mormânt M1 – detalii inventar



9. Mormânt M2



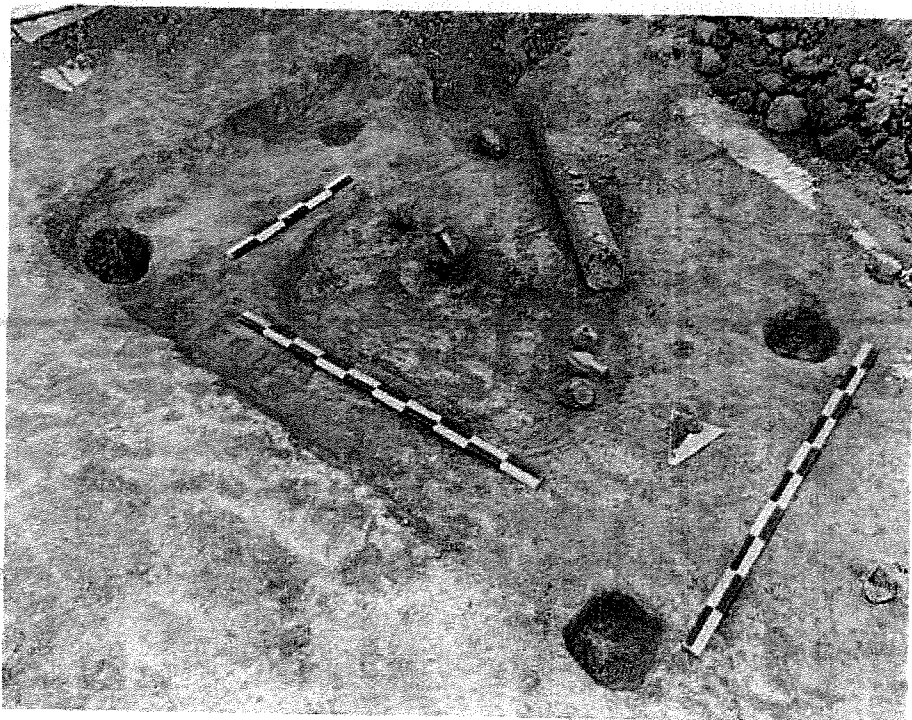
10. Mormânt M3



11. Mormânt M4



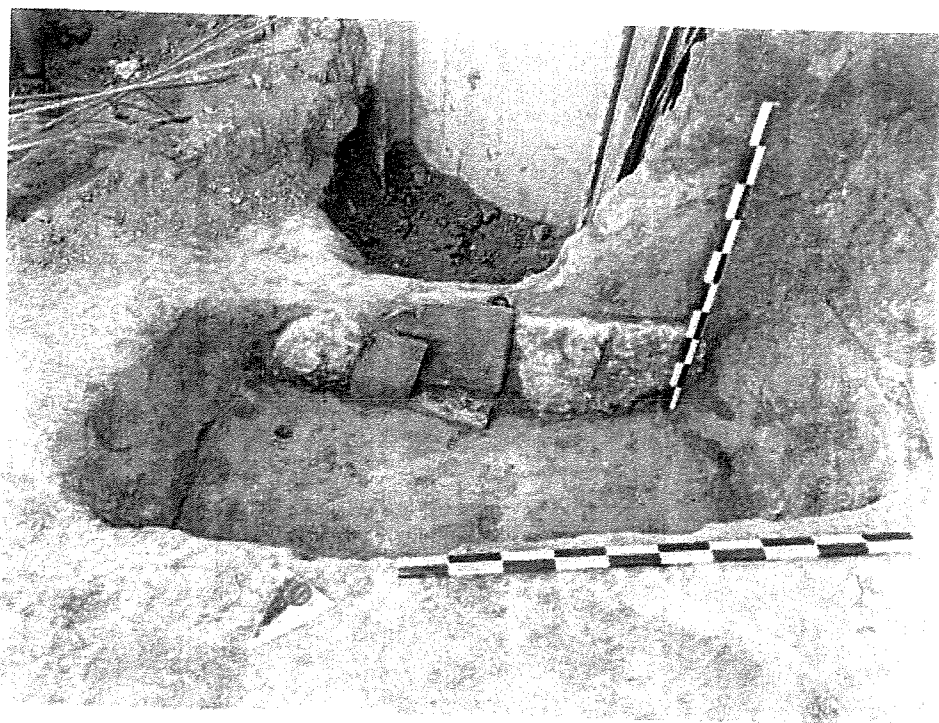
12. Mormânt M4 – detalii inventar



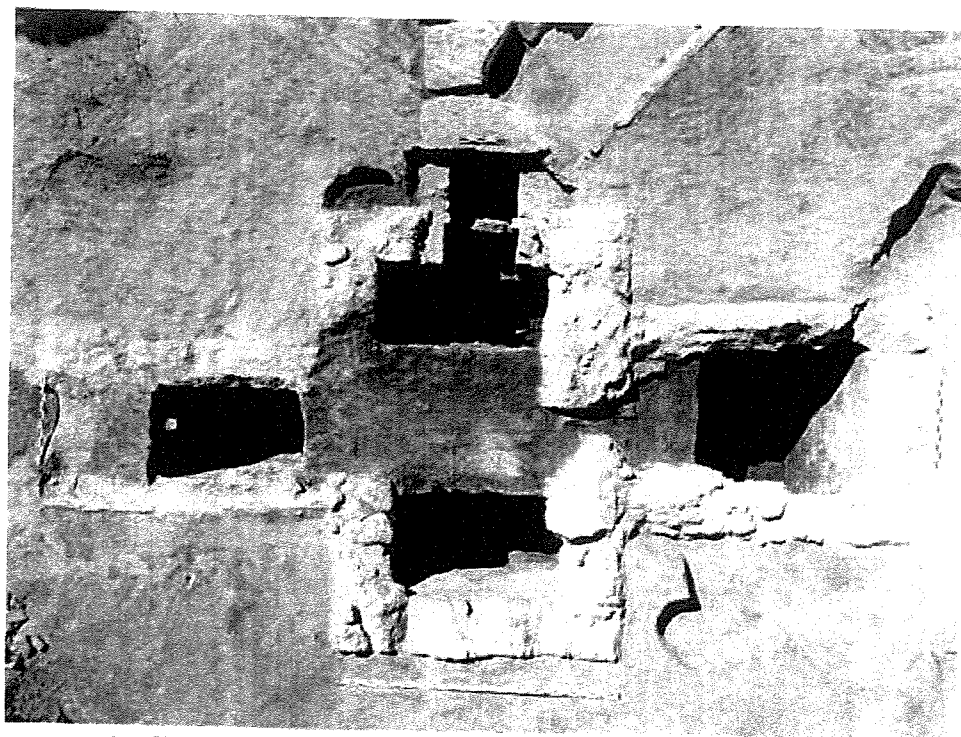
13. Mormânt M5



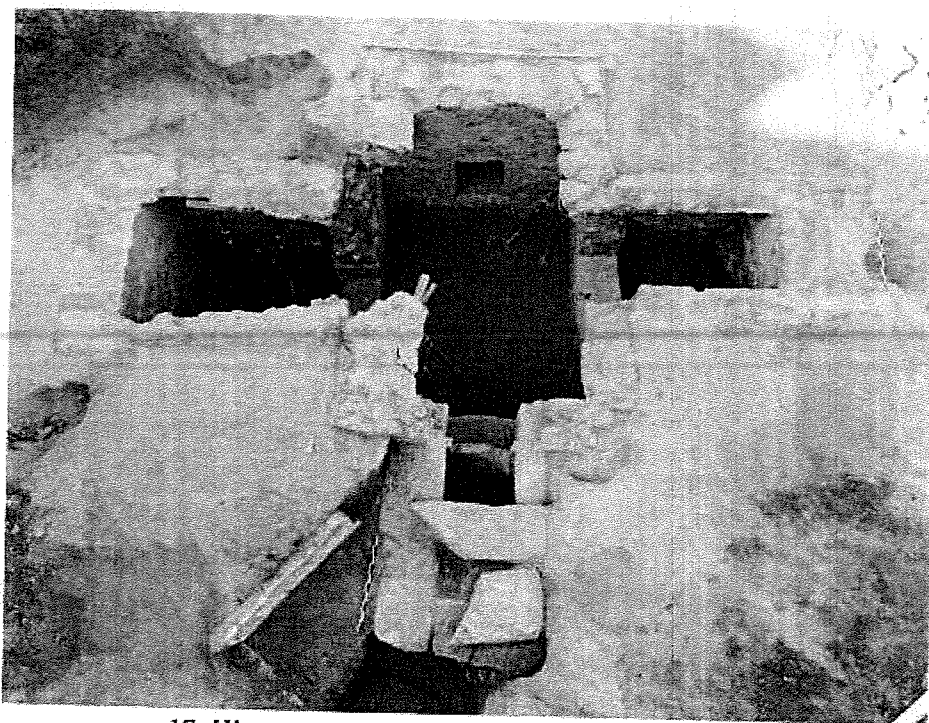
14. Mormânt M5 – detaliu inventar



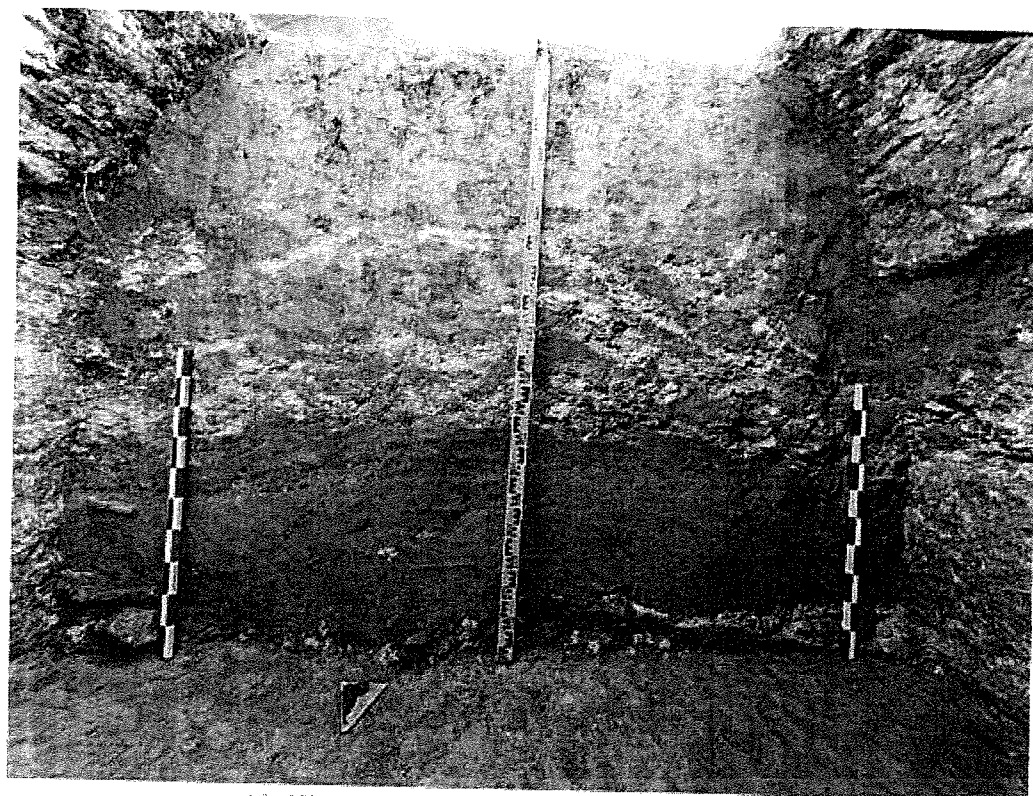
15. Mormânt M6



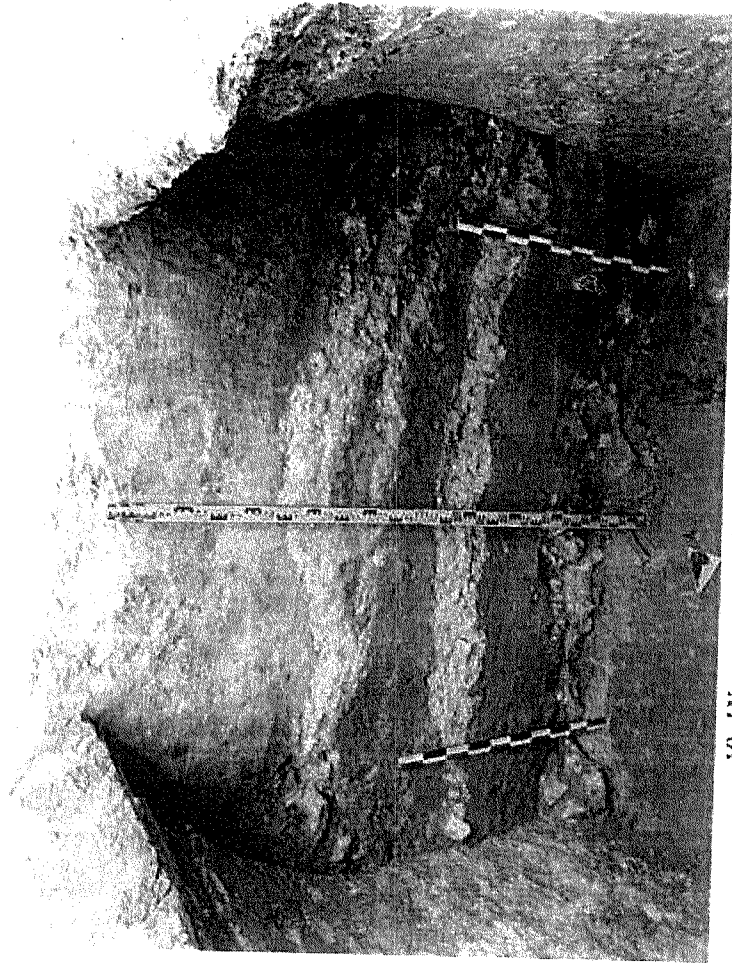
16. Hipogeu – fotografie aeriană la faza conturare-secționare



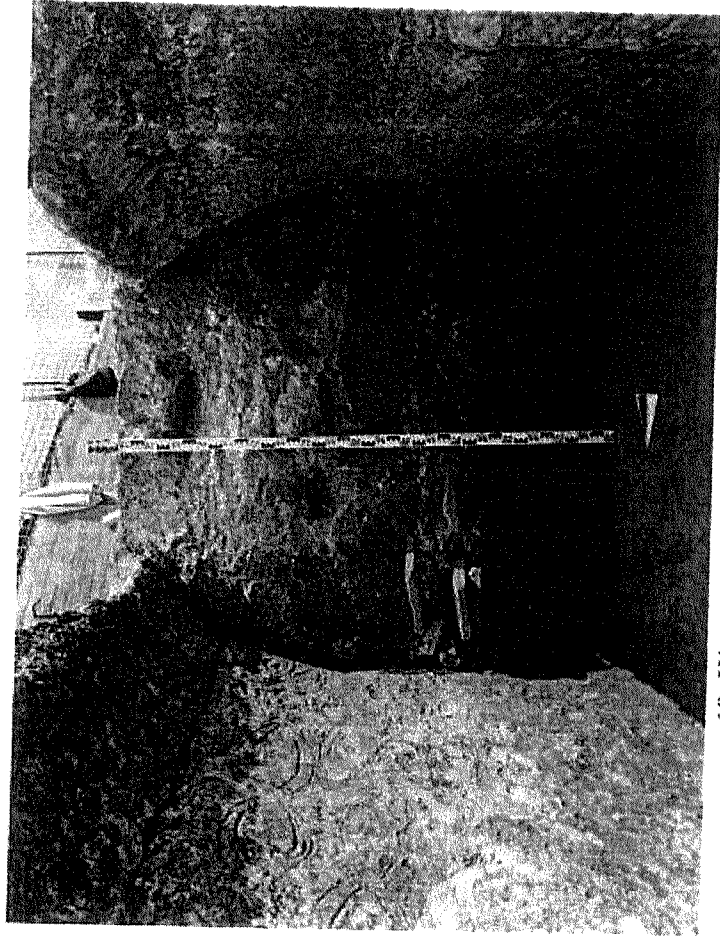
17. Hipogeu – fotografie aeriană la faza de golire



18. Hipogeu – profil stratigrafic camera centrală



19. Hipogeu – profil stratigrafic camera Vest



19. Hipogeu – profil stratigrafic camera Est



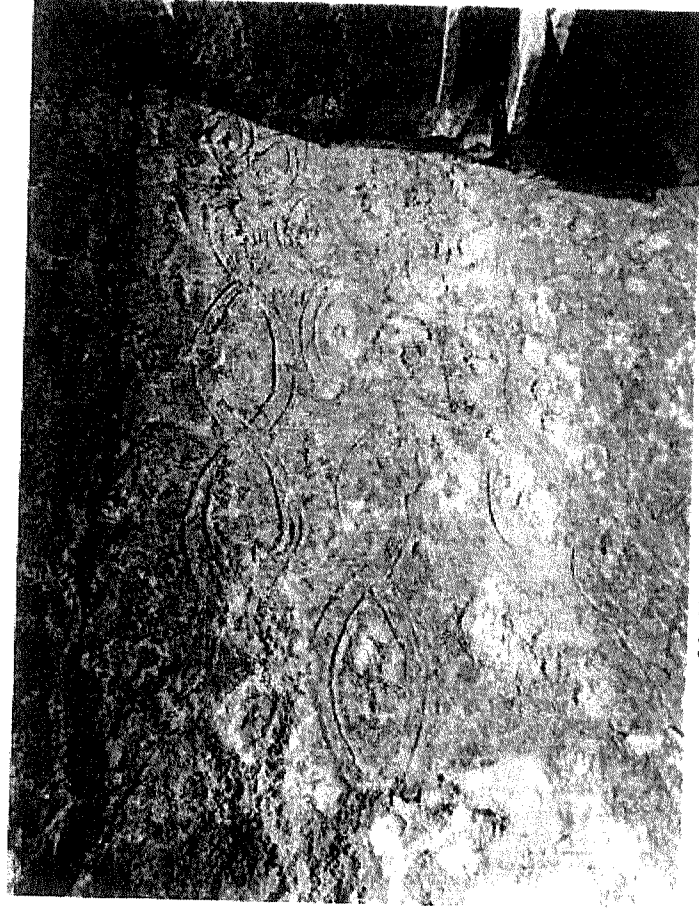
20. Hipogeu – detaliu nișă în peretele nordic al camerei centrale



21. Hipogeu – detaliu intrare pe latura de sud a camerei centrale



22. Hipogeu – detaliu intrare



23. Hipogeu – detaliu decor parietal

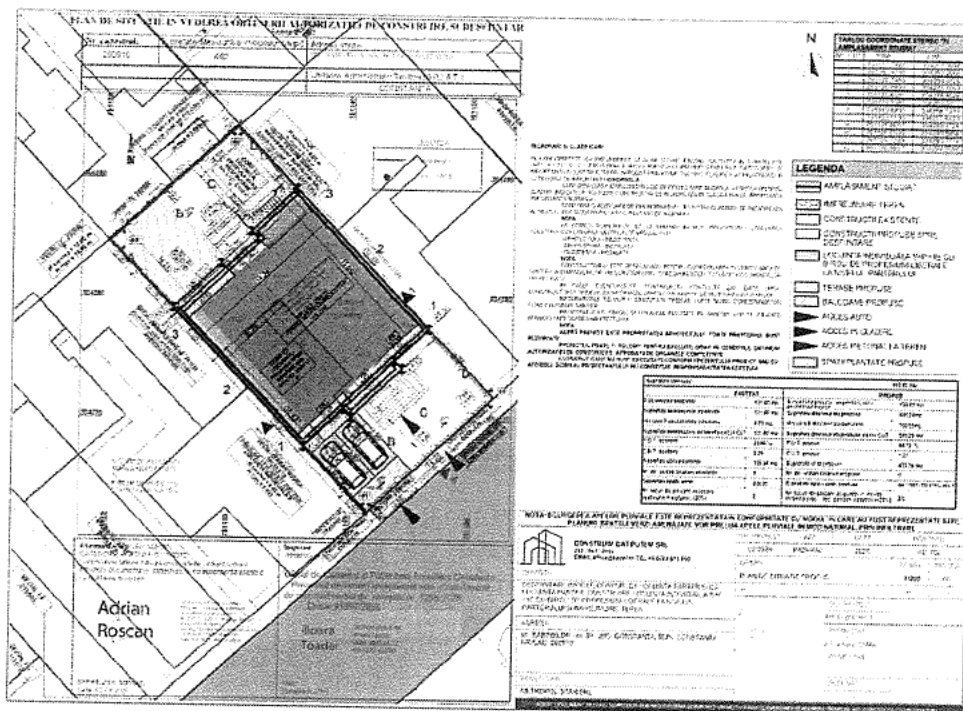


24. Hipogeu – detaliu boltă fracturată



25. Hipogeu – detaliu nișă în peretele de est al camerei vestice

ANEXE



Plan de situație cu localizarea imobilului proiectat



MINISTERUL CULTURII

AUTORIZAȚIE PENTRU CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ
Nr. 498/ 29.02.2025

Beneficiarul lucrării: **Metropol Star SRL**
Finanțatorul lucrării: **Metropol Star SRL**

În conformitate cu art. 2 alin (1) lit. d) și art. 5 alin (5) din Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și creșterea unor arii arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificări și completări ulterioare.

Direcția Patrimoniului Cultural autointeresează
Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța
să efectueze săpătură arheologică pe careva în a du

cod sd (cod RAN) 60428.16, cod LMI CT-4-A-02555 situat în punctul Str. Sabinelor, nr. 36, mun. Constanța, jud. Constanța.

pe terenul aflat în proprietatea Metropoli Star SRL
din localitatea **CONSTANȚA**, comuna/unit. adm. cuprinsă în **MUNICIPIUL CONSTANȚA**

1009J. CONSTANZA

în perioada întreagă durată proiectului de cercetare
pentru obiectivele arheologice: 21 (necropolă)
din 313 (Epoca elenistică), 32 (Epoca romană)

Firma reprezentativă în calitate de responsabil dintr-o de societate, de către

Constantin Băjenaru
În condiții stabilite prin Regulamentul săpăturilor arheologice din România și conform Standardelor și
Procedurilor arheologice

1. Laura Gheorghiu
2. Cătălin Nicușor Popoca
3. Ștefan-Daniel Păntimic
4. Bianca-Andreea Profir

Autoritățile administrative publice locale sunt rugate să acorde sprijinul lor deplinător acestei autorizări, conform art. 34 al. 19-20 din Ordonanța Guvernului nr. 43/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta autorizatie nu este transferabila unei alte persoane de drept public sau privat iar autorizatia de cercetare arheologica pot fi subcontractate numai cu conditia obtinerii unei alte autorizatii de la un subcontractor.

Stefan-Emilian GAMUREAC
Director DPC

REF: OGC-# 4007

Autorizația de cercetare



ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

SERVICIUL ACTE ADMINISTRATIVE ȘI ARHIVĂ



Nr. 7528 din 10/03/2026

CĂTRE,
MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA

Referitor la exercitarea dreptului de preempțiune privind imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr. 56 (fostă Sabinelor nr. 38), identificat cu număr cadastral 260910 și înscris în Cartea funciară nr. 260910, compus din teren intravilan în suprafață de 440 mp. și construcțiile de pe acesta: C1- locuință parter cu 3 camere și dependințe în suprafață 91,40 mp. și C2 – locuință parter 2 camere și dependințe în suprafață de 40 mp., făcând parte din situl arheologic Necropola orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 6786/03.03.2026, Metropol Star SRL, prin reprezentant legal Ciote Cristina Steliana, ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la imobilul respectiv. Având în vedere că imobilul ce urmează a fi înstrăinat, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 56 (fostă Sabinelor nr. 38), în suprafață de 440 mp. și construcțiile de pe acesta: C1- locuință parter cu 3 camere și dependințe în suprafață 91,40 mp. și C2 – locuință parter 2 camere și dependințe în suprafață de 40 mp., este parte componentă a Sitului arheologic Necropola orașului antic Tomis și este considerat „Monument istoric”, sunt incidente prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice conform cărora: „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Ministerul Culturii a comunicat Consiliului Județean Constanța faptul că NU își exercită dreptul de preempțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) potrivit cărora: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”

Având în vedere precizările menționate mai sus, vă solicităm să ne comunicați cu celeritate, dacă la data prezentei există lucrări de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Nesrin GAZAFAR



Șef Serviciul Acte Administrative și Arhivă,
Aylin Ibraim-Avamil

Elaborat: inspector superior,
Ana Ionescu

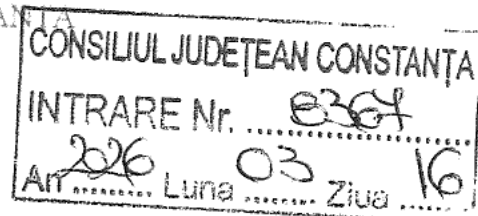


Nr. înreg. 928 din 16.03.2026

Către.

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

În atenția Domnului Președinte al CJC, FLORIN MITROI



Referitor la adresa CJC nr. 7528/10.03.2026, înregistrată la MINA Constanța cu nr. 841/11.03.2026, cu privire la **Complexul Funerar HIPOGEU** descoperit și cercetat în cursul anului 2025, vă transmitem punctul nostru de vedere:

Vă aducem la cunoștință faptul că pe terenul din Constanța, str. Sabinelor, nr. 38 arheologii Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța au efectuat lucrări de cercetare arheologică preventivă, care au condus la identificarea unui monument istoric de valoare excepțională – un nou complex funerar de tip hipogeu, datat în perioada romană (secolul al IV-lea p.Chr.).

Obiectivul se situează în situl arheologic Necropola orașului antic Tomis, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-A-02555, mai precis în necropola romană târzie (sec. IV-V) situată la Nord-Vest de zidurile anticului Tomis. Este un complex funerar de tip hipogeu, construit din piatră, cu un plan arhitectural în cruce, compus din trei încăperi boltite, cu o înălțime de peste 2 m. Arhitectura și tehnica de construcție amintesc de mormintele în catacombe prevăzute cu nișe pentru depunerea defuncțiilor, cunoscute sub denumirea de *arcosolia*. Pereții interiori păstrează urme de tencuială cu decor incizat, a căror semnificație urmează să fie interpretată.

Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025, înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025 propune: *conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric*. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune).

Data fiind importanța istorică și culturală a acestui monument, specialiștii arheologi ai Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța au înaintat către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și către Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniu Cultural, propunerea declanșării procedurii de clasare de urgență ca monument istoric a **COMPLEXULUI FUNERAR HIPOGEU** – sec. IV P.Chr. perioada romană, din strada Sabinelor, nr. 38, municipal Constanța.

Având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus în data de 2 decembrie 2025 (Nr. 3854/02.12.2025) declanșarea imediată a



procedurii de clasare de urgență pentru COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU datat în sec. IV- epoca romană, situat în STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA. Așadar, conform legislației privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea procedurii, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al al monumentelor istorice.

Monumentul istoric din strada Sabinelor nr. 38 are așadar o valoare excepțională și prezintă un interes deosebit, astfel că este necesară trecerea în domeniul public, pentru a se putea întocmi și finanța documentația necesară protejării și punerii în valoare a acestuia. Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța va asigura întregul suport științific pentru ducerea la îndeplinire a unui proiect de conservare-restaurare și punere în valoare a monumentului.

Prin urmare, considerăm că dreptul de preemțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

Menționăm și faptul că proprietarul actual are aceleași obligații față de monumentul istoric, așa cum sunt precizate în dispoziția DJC pentru declanșarea procedurii de clasare, între care amintim asigurarea pazei, monitorizarea stării fizice a monumentului și a posibilelor degradări. Totodată, proprietarul este obligat să asigure urgent punerea în siguranță a monumentului și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare.

Manager MINA Constanța

dr. Delia Roxana Cîrnea

CONSTANȚA



R O M Â N
CONSILIUL JUDEȚ

Nr. Inreg. 8619/18.03.2026

NOTĂ DE INFORMARE

**Privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și uemmararea
procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric „Complex
Funerar HIPOGEU” (sec. IV p.Chr.), situat în mun. Constanța, str. Sabinelor nr. 38**

1. INTRODUCERE ȘI CONTEXT

În cursul anului 2025, cercetările arheologice preventive efectuate în zona Necropolei orașului antic Tomis (Cod LMI CT-I-s-A-02555) au scos la iveală *un monument de o valoare științifică și culturală excepțională: un Complex Funerar de tip Hipogeu*, datat în secolul al IV-lea d. Hr. (epoca romană).

2. DESCRIEREA ȘI VALOAREA MONUMENTULUI

- **Arhitectură:** Este un complex funerar de tip hipogeu, construit din piatră, cu un plan arhitectural în formă de cruce, compus din trei încăperi boltite, cu o înălțime de peste 2 m. Arhitectura și tehnica de construcție amintesc de mormintele în catacombe prevăzute cu nișe pentru depunerea defuncțiilor, cunoscute sub denumirea de *arcosolia*. Pereții interiori păstrează încă urme de tencuială cu decor incizat, a căror semnificație urmează să fie interpretată.
- **Elemente distinctive:** Utilizarea tehnicii *arcosolia* (nișe boltite pentru defuncți) și prezența urmelor de tencuială cu decor incizat pe pereții interiori, elemente care necesită interpretare științifică și conservare imediată.
De menționat este faptul că **monumentul de tip hipogeu la care facem referire este un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică.**
- **Statut juridic actual:** Prin Dispoziția Direcției Județene pentru Cultură (DJC) Constanța nr. 3854/02.12.2025, a fost declanșată **procedura de clasare de urgență**. Conform Legii nr. 422/2001, imobilul beneficiază de regimul juridic de monument istoric pe toată durata procedurii.

3. ANALIZA SITUAȚIEI ȘI RISCURI IDENTIFICATE

- **Imposibilitatea investiției private:** Existența monumentului *in situ* anulează fezabilitatea proiectului imobiliar inițial al proprietarului privat.
- **Pericol iminent:** Monumentul este expus factorilor de mediu, existând un risc ridicat de prăbușire sau degradare ireversibilă a tencuielilor incizate fără o structură de protecție durabilă.
- **Obligații legale:** Deși proprietarul actual are obligația pazei și a punerii în siguranță, *natura excepțională a monumentului impune controlul public pentru a asigura standardele de cercetare, conservare și restaurare specifice.*

4. PROPUNERE DE ACȚIUNE: PREEMPTIUNE ȘI EXPROPRIERE

Se recomandă Consiliului Județean Constanța *exercitarea dreptului de preempțiune* sau, după caz, declanșarea procedurii de exproprierie pentru cauză de utilitate publică, în vederea:

- a. Trecerii monumentului în **domeniul public** al Județului Constanța;
- b. Acordării dreptului de administrare către **MINA Constanța** pentru suport științific;
- c. Accesării de fonduri pentru conservare și transformarea locației într-un punct muzeal vizitabil și includerea sa în circuitul științific și turistic.



5. STRATEGIA DE FINANȚARE (SURSE ȘI FORME)

Ulterior trecerii monumentului în **domeniul public** al Județului Constanța, pentru realizarea obiectivului „Conservarea, reabilitarea și punerea în valoare a Complexului Hipogeu”, pot fi identificate (în funcție de context) următoarele surse de finanțare:

A. FONDURI EUROPENE NERAMBURSABILE (PRIORITAR)

- **Programul Regional (PR) Sud-Est 2021-2027:**
 - *Obiectivul de Politică 5: „O Europă mai aproape de cetățeni”, Acțiunea: Conservarea și protecția patrimoniului cultural.*
Acesta poate acoperi până la 98% din cheltuielile eligibile (restaurare, iluminat arhitectural, digitalizare).
- **PNRR (Planul Național de Redresare și Reziliență):**
 - *Pilonul IV – Coeziune socială și teritorială: Reabilitarea obiectivelor de patrimoniu incluse în rutele culturale.*
Deși majoritatea apelurilor sunt avansate, pot apărea realocări pentru monumente de importanță națională.

B. FONDURI GUVERNAMENTALE

- **Compania Națională de Investiții (CNI):**
 - Prin subprogramul „Așezăminte Culturale”.
CNI poate prelua finanțarea execuției lucrărilor (proiectare și execuție), CJC suportând doar cheltuielile cu utilitățile și documentația premergătoare (DALI).
- **Institutul Național al Patrimoniului (INP):**
 - Prin *Programul Național de Restaurare (PNR)*, pentru intervenții de urgență și consolidare structurală.

C. FONDURI INTERNAȚIONALE (GRANTURI)

- **Granturile SEE și Norvegiene (Programul RO-CULTURA):**
 - Sursă ideală pentru monumente cu potențial turistic ridicat. Finanțează restaurarea și, esențial, planul de valorificare culturală (evenimente, promovare).

D. FORME DE FINANȚARE COMPLEMENTARE

- **Bugetul propriu al Județului Constanța:** Pentru fazele incipiente (achiziție teren, expertize tehnice, studiu geotehnic, scanare laser).
- **Parteneriate cu Sectorul Privat (sponsorizări):** Potrivit Legii nr. 32/1994, companiile pot direcționa procente din impozitul pe profit pentru „lucrări de punere în siguranță”, utile în faza de urgență (acoperirea provizorie).

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Valoarea deosebită a Complexului Funerar de tip Hipogeu din str. Sabinelor nr. 38 reprezintă o oportunitate unică pentru județul Constanța de a adăuga un nou obiectiv muzeal de talie europeană în circuitul turistic.

Față de cele prezentate în prezenta Notă de informare, **propun demararea imediată a procedurilor legale pentru preluarea imobilului și alocarea de fonduri din bugetul local pentru documentația tehnică inițială.**

Consilier pe probleme de cultură