

HOTĂRÂREA NR. ____

privind aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat, situat în str.Tufănele, nr.1C, înscris în Cartea Funciară nr.260863

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 24.09.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.305846/2026, raportul nr.305847/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 306262/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren care aparține domeniului privat, situat în str.Tufănele, nr.1C, înscris în Cartea Funciară nr.260863;

În conformitate cu prevederile art.1650 și art.1660 din Codul Civil;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.378/2026 referitoare la aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, str.Tufănele, nr.1 C (fost nr.1), înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă raportul de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 99 mp., situate în str.Tufănele, nr.1C, înscris în Cartea Funciară nr.260863, în cuantum de 211.678 lei, echivalent a 40.254 euro, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Valorile prevăzute la alin.(1), nu includ TVA.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Tufănele nr.1C ,
Cartea Funciară nr.260863

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr.378/2026, prin care Consiliul Local al Municipiului Craiova a aprobat la art.1 vânzarea de către municipiul Craiova a imobilului-teren situat în Craiova, str.Tufănele nr. 1C, în suprafață de 99 mp, înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova, către Infinity Capital Investments S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului construcție.

Faptul că potrivit art.2 al aceleiași hotărâri, prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul cadru nr. 286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, s-a procedat la estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea ducerii la îndeplinire a obiectivelor HCL nr.429/2025.

Urmare a celor menționate mai sus și potrivit Hotărârii Consiliului Local nr 378/2026, în temeiul art.108, art.129 alin.2, lit c) și alin.6 lit. b), din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, considerăm necesară și oportună inițierea, dezbateră, analizarea și aprobarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Tufănele nr.1C, înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova.

PRIMAR,
Lia-Olguța Vasilescu

ÎNTOCMIT,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: 09.2026
Semnătura:

RAPORT

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare ce stabilește prețul de pornire al negocierii, în vederea vânzării de către municipiul Craiova, a imobilului –teren ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Tufănele nr.1C,
Cartea Funciară nr.260863

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.378/2026 se aprobă vânzarea de către Municipiul Craiova a imobilului-teren, care aparține municipiului Craiova, în suprafața de 99 mp, situat în str. Tufănele nr.1C (fost nr.1), înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către Infinity Capital Investments S A, titular al dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.

Conform articolului 2, prețul de pornire al negocierii, se stabilește pe baza raportului de evaluare, care se supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Potrivit art.108 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod , ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean , după caz, să fie : a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate, c)închiriate, d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică ; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Având în vedere Acordul cadru nr.286615/2026 ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în vigoare, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini și cu obligațiile asumate în contract, autoritatea locală a solicitat prin nota de comandă nr.298014/2026 raportul de evaluare ce este identificat în anexă la prezentul raport.

Valoarea estimată a imobilului evaluat este valoarea de piață și va fi exprimată atât în lei cât și în euro. Pentru estimarea valorii, având în vedere tipul proprietății de evaluat, s-a folosit: metoda comparației vânzărilor, recunoscută de Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

În cadrul raportului de evaluare, în urma analizelor și calculelor efectuate, s-a obținut pentru prețul de pornire al negocierii achiziționării imobilului – teren, valoarea totală de 211.678 lei, echivalent a 40.254 euro.

Valorile nu includ TVA.

Conversia lei/euro a fost făcută la cursul de referință BNR 5,2586 lei/euro, curs valutar din 01.09.2026, data efectivă la care a fost inspectat imobilul și făcută evaluarea.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor din Romania, ANEVAR ediția 2025, conform SEV 100- Cadru general, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 232, SEV 233, SEV

300, Ghidul metodologic de evaluare GME 500, GME 530, GME 630- Evaluarea bunurilor imobile și întrunește toate condițiile de formă și fond.

În conformitate cu referatul de aprobare nr. 305846/2026, cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 și art. 1660 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele nr.1C, înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, în cuantum de 211.678 lei, echivalent a 40.254 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 09.2026
Semnătura:

Întocmit,
Insp.Florentina Gavrilesco

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*
Data: .09.2026
Semnătura

EVALUARI
PROPRIETĂȚI
IMOBILIARE

BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A..

F16/693/2008: CUI 24317899

Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8 sc. 2, ap. 4, județul Dolj.

Tel: 0728977411; 0766444770

e-mail: pfablanariu@gmail.com

EVALUARI
BUNURI
MOBILE

EVALUARI DE INTREPRINDERI

Nr. raport

2026090102

din

01.09.2026

NR: 301927

DATA: 08/09/2026

COD: 12A28A
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

ndă

298014

din

01.09.2026

RAPORT DE EVALUARE ACTIVE/PROPRIETATE IMOBILIARĂ –

Vânzare de către Municipiul Craiova a imobilului – teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1) înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026.



CLIENT: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și

Societatea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

PROPRRIETAR: MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
NR. LEGITIMAȚIE 10737.

-2026-

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

- **MUNICIPIUL CRAIOVA**

Având în vedere comanda nr. 298014 din 01.09.2026, societatea pe care o reprezint a realizat următoarele etape pentru îndeplinirea solicitărilor menționate în contract ce se materializează prin acest raport de evaluare pe care vi-l înaintăm astăzi 01.09.2026.

Etapete parcurse pentru realizarea raportului de evaluare sunt următoarele:

- Colectarea documentelor și deschiderea dosarului de lucru;
- Inspecția imobilului;
- Stabilirea, agreearea de ambele părți ai termenilor de referință, ipotezelor și ipotezelor speciale ai evaluării;
- Redactarea raportului de evaluare.

Independența Evaluatorului (Consultantului) constă în desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale și emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu Evaluatorul.

Prezentul raport de evaluare se referă la *activul imobilul – teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026.*

De asemenea, sunt câteva aspecte pe care le considerăm importante de a fi menționate încă de la începutul parcurgerii raportului de evaluare deoarece acestea evidențiază și clarifică modul prin care am aplicat raționamentul profesional și obținut rezultatul prezentat în conținutul acestuia.

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru *stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării de către Municipiului Craiova, a imobilului - teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1) C (fost nr. 1), înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.*

Evaluarea a fost făcută conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR și a legislației în vigoare.

Inspecția s-a efectuat în prezența reprezentantului beneficiarului.

Localizarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor și indicațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar.

În urma analizelor și calculelor efectuate, s-au obținut următoarele valori:

Valoarea de piata teren, raportată (abordarea prin comparație directă)				
99,00 mp	211.678 lei	40.254 euro	(2.138,16 lei/mp echivalent a	406,60 euro/mp)

Cu considerație,
Mihail Dumitru Blanariu



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	8
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	10
1.1. EVALUATOR	10
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	10
1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI	10
1.4. PROPRIETARI	10
1.5. BENEFICIAR	10
1.6. COMANDĂ/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII	10
1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII	11
1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ	11
1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII	11
1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	12
1.11. SURSELE DE INFORMARE	13
1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	14
1.13. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	15
1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	15
1.16. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	15
1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE	16
2 PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE	17
2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE	17
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIUL DE VANDABILITATE	19
3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	19
3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	19
3.3. OFERTA COMPETITIVĂ	20
3.4. CEREREA SOLVABILĂ	21
3.5. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE	21
4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ	22
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	22
4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE	23
5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
ANEXE	28

SINTEZA EVALUĂRII

Evaluator	BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru
Client	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Utilizatori desemnați	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și Societatea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.
Proprietar	MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214
Comanda/contract	Comanda nr. 298014 din 01.09.2026
Data raportului	01.09.2026
Data inspectiei	Inspekția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat
Data evaluării	01.09.2026
Curs BNR valabil la data evaluării, 01.09.2026	1 Euro = 5,2586 lei
Identificarea activelor/ bunurilor supuse evaluării	Imobilul – teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1) înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026
Amplasare	Municipiul Craiova, str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), județul Dolj
Utilizare existentă	Imobilul este un teren intravilan curți construcții utilizat de către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.
Utilizarea desemnată	Asistarea proprietarului pentru stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1) înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025
Tipul valorii estimate	Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru vânzarea acestuia.

	Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este: <i>„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.</i> Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate: - <i>Standarde generale:</i> - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100); - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); - SEV 102 Tipuri ale evaluării (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 Documente și raportare (IVS 106) - <i>Standarde pentru active:</i> - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400); - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, este: <i>„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere ”.</i>
Observatii speciale	Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini, Prin H.C.L. 378 DIN 30.07.2026, s-a aprobat vânzarea imobilului - teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1) , înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025. Terenul ce face obiectul suprafeței, se află în vecinătatea imobilelor deținute INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

Abordari/Metode de evaluare utilizate

Valoarea de piata teren, raportată (abordarea prin comparație directă)			
99,00 mp	211.678 lei	40.254 euro	(2.138,16 lei/mp echivalent a 406,60 euro/mp)

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru


Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunostințelor și informațiilor deținute sau care ne-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezervă, certificăm următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății iar conformitatea față de respectarea procedurilor interne este verificată de celelalte persoane semnatare. Menționăm ca în cazul prezentei evaluări, evaluatorul proprietății este BLĂNARIU MIHAIL - DUMITRU, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, identificat cu nr. leg. 10737, administrator al entității BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A., care a realizat evaluarea și inspecția proprietății subiect al evaluării.

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea noi am presupus ca informațiile prezentate nouă de către aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fișelor individuale, și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea noastră care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certificăm faptul că deținem cunostintele, informațiile necesare și experiența relevantă în practică specifică evaluării proprietății în cauza pentru a îndeplini misiunea în mod competent.

Prin semnarea prezentei declarații subscrisa BLANARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., în calitate de membru titular ANEVAR identificat în tabloul asociației cu nr. leg. 10737, certifică în deplină cunoștință de cauza că la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat persoane calificate și competente să ofere consultanță conform scopului declarat al prezentei lucrări.

În vederea realizării raportului de evaluare s-a respectat codul de etică al profesiei și cerințele formulate de legislația¹ în vigoare care reglementează activitatea de evaluare în România.

Având în vedere cele prezentate mai sus certificăm următoarele:

- Raportul de evaluare corespunde cerințelor prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025;
- Cu excepția persoanelor care au semnat mai jos prezența declarației nu s-a primit asistență profesională din partea unor terți;
- Rezultatele estimate în cadrul prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori;
- Nu există interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Nu există un interes privind părțile implicate în prezența misiunii emisiunii de evaluare;
- Afirmațiile, analizele, opiniile și concluziile prezentate în cadrul raportului de evaluare sunt adevărate și corecte, și reprezintă opiniile și concluziile personale ale semnatarilor,

considerându-le nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Acestea sunt limitate doar de informațiile deținute și ipotezele considerate în cadrul prezentului raport de evaluare;

- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere numai cu acordul scris prealabil al evaluatorului și verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării;
- Remuneratia evaluatorului nu se stabilește în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Evaluarea este un proces de estimare (atribuire a valorii), care este un concept economic ce se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu pus în vânzare. Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic (noțional).

Valoarea reflectă punctul de vedere al pieței referitor la beneficiile viitoare așteptate de proprietar din utilizarea activului respectiv.

1.1. EVALUATOR

BLĂNARIU MIHAIL DUMITRU P.F.A., cu sediul în Craiova, str. Nanterre, nr. 11, bl. C8, sc. 2, ap. 4, județul Dolj, înregistrată la Oficiul registrului Comerțului Dolj, sub nr. F16/693/2008, C.U.I.:24317899, nr. leg. 10737, reprezentată de domnul Blanariu Mihail-Dumitru

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Prezentul raport a fost efectuat în urma solicitării clientului MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

1.3. UTILIZATORI DESEMNAȚI

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214, și

Societatea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

1.4. PROPRIETAR

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

1.5. BENEFICIAR

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, județul Dolj, cod postal, 200585, Cod Fiscal 4417214

1.6. COMANDA/CONTRACT, DATA RAPORTULUI, INSPECȚIEI ȘI EVALUĂRII

Comanda/contract: Comanda nr. 298014 din 01.09.2026

Data raportului: 01.09.2026

Data inspecției: Inspecția s-a realizat în data de 01.09.2026, în prezența utilizatorului desemnat

Data evaluării: 01.09.2026

Curs BNR valabil la data de: 01.09.2026: 1 Euro = 5,2586 lei.

Valoarea estimată va fi exprimată în moneda națională (lei), și în valută (euro), la cererea clientului

1.7. IDENTIFICAREA ACTIVELOR/BUNURILOR SUPUSE EVALUĂRII

Activul supus evaluării este de natura teren intravilan în suprafața de 99 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), aflat în vecinătatea imobilelor deținute de INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 525 din 18.12.2025.

Amplasare: Municipiul Craiova, str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), județul Dolj

1.8. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este asistarea proprietarului pentru stabilirea valorii de piață, în vederea vânzării de către Municipiul Craiova, a imobilului - teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție, în conformitate cu H.C.L. 378 DIN 30.07.2026, definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.9. TIPUL VALORII ESTIMATE ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII

Valoarea estimată este valoarea de piață a imobilului utilizată pentru stabilirea prețului-cuquantumului prestației titularului dreptului de suprafață, cu titlu oneros.

Definiția valorii de piață, dată de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR Editia 2025, este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a utilizat metoda comparației directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

1.10. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

1.10.1. Etapele parcurse în procesul de documentare

Pentru realizarea raportului de evaluare, s-au parcurs următoarele etape:

- Analiza documentelor și informațiilor primite de la solicitant/proprietar/destinar la momentul solicitării ferme sau cu ocazia inspecției, pentru evaluare proprietății imobiliare subiect;
- Preluarea informațiilor din teren cu ocazia inspecției – informații referitoare la proprietatea evaluată și informații cu privire la eventuale imobile aflate în vânzare și/sau de închiriat din vecinătate;
- Completarea documentelor necesare întocmirii raportului evaluare dacă în timpul inspecției s-au constatat diferențe între situația faptică și cea scriptică;
- Identificarea dreptului de proprietate evaluat;
- Stabilirea terenilor de referință ai evaluării, a ipotezelor și ipotezelor speciale;
- Analiza piețeti imobiliare generale și specifice.

1.10.2. Documente de proprietate analizate

În cadrul procesului de documentare au fost analizate următoarele documente care atestă dreptul de proprietate asupra imobilelor supuse evaluării. Documentele analizate sunt prezentate mai jos, iar o copie a acestora se regăsește în capitolul Anexe:

- Nota de Comandă nr. 298014 din 01.09.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 378 din 30.07.2026.

1.10.3. Declararea conformității cu Standardele de evaluare și legislația în

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Din Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, au fost extrase următoarele standarde în conformitate cu scopul și tipul valorii estimate:

- *Standarde generale:*
 - SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100);
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
 - SEV 102 Tipuri ale evaluării (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 Documente și raportare (IVS 106)
- *Standarde pentru active:*
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

1.10.4. Legislație specifică aplicabilă scopului evaluării și a tipului de valoare utilizat

– Nu este cazul.

1.10.5. Restricții/limitări ale procesului de documentare

- Nu au fost analizate alte documente cu excepția celor menționate în conținutul raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil de o interpretare defectuasă a dreptului de proprietate în situația în care se constată că anumite documente nu au fost prezentate în mod voluntar sau involuntar;
- Documentele de proprietate analizate au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie. Evaluatorul nu este responsabil de autenticitatea acestora. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că documentele prezentate sunt adevărate;
- Nu s-au inspectat părțile ascunse ale bunului;
- Evaluatorul nu este responsabil de evenimente ce au survenit ulterior datei inspecției;
- Nu se cunosc alte vicii ascunse cu excepția celor menționate în mod express în conținutul raportului de evaluare.

1.11.SURSELE DE INFORMARE

În plus față de informațiile fondate de noi, ne-am bazat pe informațiile obținute din partea dumneavoastră și alte surse, menționate în anexe.

1.11.1. Informații preluate din literatura de specialitate

În conținutul evaluării au fost folosite informații preluate din, Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 diverse publicații. Titlurile și autorii acestora sunt prezentați în capitolul bibliografie.

1.11.2. Informații din piață

Informațiile cu privire la piața generală și cea specifică a imobilului au fost preluate din:

- mediul online accesând site-urile www.storia.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, însă fără a se limita la acestea;
- discuții purtate cu firme de intermediere, pe care evaluatorul i-a considerat drept sursă credibilă;
- concluziile rezultate pe teren cu ocazia inspecției;

Toate informațiile utilizate în procesul de evaluare sunt atașate și se regăsesc în capitolul Anexe.

1.11.3 Alte surse de informații verificate

Informații postate în mediul online de diferite instituții publice:

- Lista monumentelor istorice din România actualizată, anexă la Ordinul Ministrului Culturii, nr. 2361/2010, publicat în Monitorul Oficial al României, anul 178 (XXII), Nr. 670 bis, vineri 1 octombrie 2010, având un caracter oficial și legal;²
- Listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic;³ - *Lista imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic încadrate în categorii de urgență – nu este cazul*;
- Harta riscurilor de inundații realizată conform prevederilor directivei 2007/60/CE⁴ - **nu este cazul**;
- Legislația în vigoare: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, art. 287 și art. 297; Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777 și următoarele, art. 1810.

1.12. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Conform documentelor puse la dispoziție, dreptul de proprietate asupra imobilului este deplin. Asupra acestuia nu grevează sarcini sau gaj care să limiteze dreptul de proprietate. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificându-se autenticitatea actelor deținute.

Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate.

1.13. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit avându-se în vedere următoarele **ipoteze**:

- Evaluatorul a presupus ca titlul de proprietate asupra imobilului este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării, altele decât cele menționate în conținutul raportului de evaluare;
- Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație asupra documentelor puse la dispoziție de către client sau reprezentanții acestuia;
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le consider credibile și nu își asumă nicio responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Nu este în aria de competență a evaluatorului de a verifica autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.

² Lista monumentelor istorice poate fi accesată pe siteul Institutului Național al Patrimoniului la adresa- <http://patrimoniul.gov.ro/fr/monumente-istorice/lista-monumentelor-istorice>

³ Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice pune la dispoziția publicului listele imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic la nivel național - <http://www.mdrap.ro/construcii/siguranta-post-seism-a-cladirilor/programe-de-prevenire-a-riscului-seismic/-8247/-9738>;

⁴ <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

Evaluarea s-a realizat în ipoteza unui drept de proprietate deplin, liber de orice sarcină și disponibil să fie tranzacționat imediat;

- Nefiind sarcina evaluatorului să realizeze investigații amănunțite asupra autenticității documentelor furnizate pentru evaluare, recomandăm ca orice terță parte care are un interes legal cu privire la proprietatea evaluată să se asigure că a efectuat toate investigațiile necesare pentru a se asigura de legitimitatea acestui interes;
- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat niciun fel de informație;
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul neavând componentele/ competențele necesare și, prin urmare, nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare majoră a acestor condiții poate influența major valoarea estimată;
- Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele identificabile care ar putea influența valoarea proprietății după data inspecției sau data raportului;
- Valorile incluse în acest raport se referă strict la bunul imobil evaluat și scopul evaluării pentru care s-a întocmit. Orice sarcini sau interdicții de natură legală au fost omise mai puțin cazurile când s-a enunțat contrariul;
- Valorile estimate pot fi utilizate numai în scopul prezentului raport de evaluare, ele trebuind a fi analizate și înțelese avându-se în vedere și metodele pentru obținerea lor precum și a recomandărilor formulate în standardele sau legislația aplicabile;
- Deținerea acestui raport de evaluare nu conferă posesorului dreptul de a-l face public, decât în condițiile stabilite;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță referitor la acest raport sau la proprietatea evaluată, excepție fiind cazul în care în prealabil s-a stabilit altfel;
- Evaluatorul nu are cunoștința cu privire la efectuarea unei inspecții sau unui raport de mediu care să indice prezența unor factor de contaminare sau material periculoase. Evaluatorul nu a făcut nicio fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente, ale proprietății sau proprietăților învecinate, pentru a stabili dacă există vreo contaminare. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există surse de contaminare
- Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025 (având în vedere tipologia proprietății imobiliare);
- Prezentul raport de evaluare s-a realizat cu inspecție la exteriorul și interiorul imobilului;
- Evaluatorul nu a realizat măsurători ale spațiilor sau ale compartimentărilor deoarece nu are calificarea prevăzută de lege;
- Toate documentele analizate în cadrul raportului de evaluare sunt menționate în cuprinsul acestuia;
- La data inspecției imobilul era utilizat de către INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

1.11.2. Ipoteze speciale

Nu sunt

1.14. UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU A UNUI FURNIZOR EXTERN DE SERVICII

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesar apelarea unui specialist sau furnizor extern de servicii.

1.15. FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

Factorii *ESG* și mediul de reglementare a acestora *ar trebui* să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un *evaluator* care ar aplica *raționamentul profesional*.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarul bunului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunului evaluat.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate

1.16. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați prezentați la punctul 1.6. "UTILIZATORI DESEMNAȚI") și a utilizării desemnate precizat la punctul 1.3. ale capitolului 1.

Este interzisă utilizarea în orice document publicat, circulară sau declarație, precum și publicarea sub orice formă a acestui raport, integral sau parțial fără acordul scris și prealabil al autorului, privind forma sau contextul în care va fi utilizat sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia, însă poate fi utilizat în scop didactic.

Prezența lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță

1.17. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare nu se supune unor cerințe speciale cu privire la forma și/sau conținutul său. Raportul de evaluare este de tip narativ.

Având în vedere cele prezentate anterior raportul de evaluare a fost redactat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR ediția 2025. Nu au fost aduse modificări de formă și conținut.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..

Administrator,
Blănariu Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat

Blănariu Mihail-Dumitru

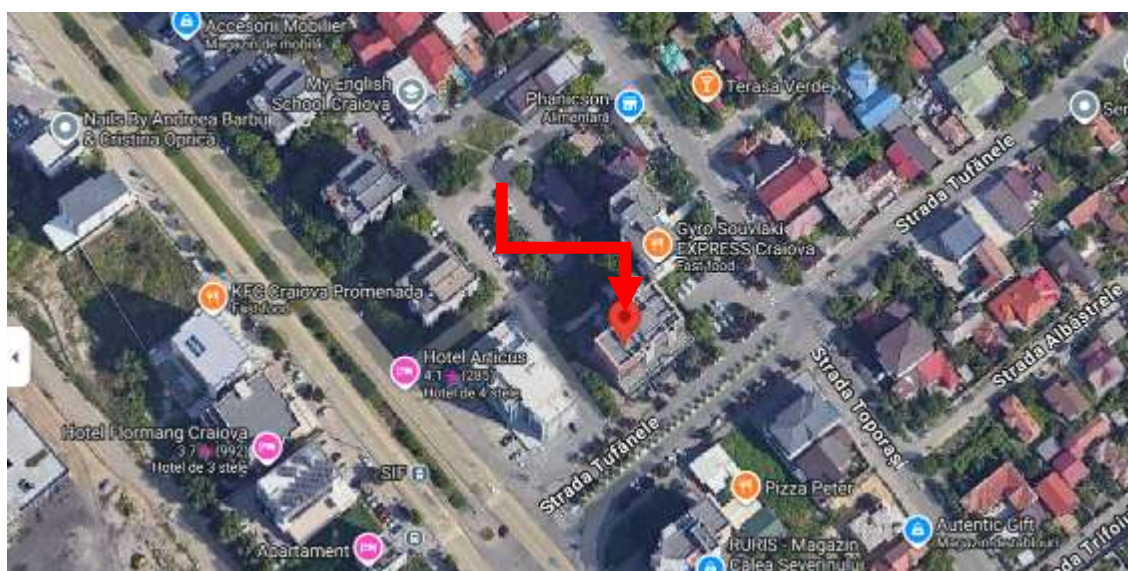
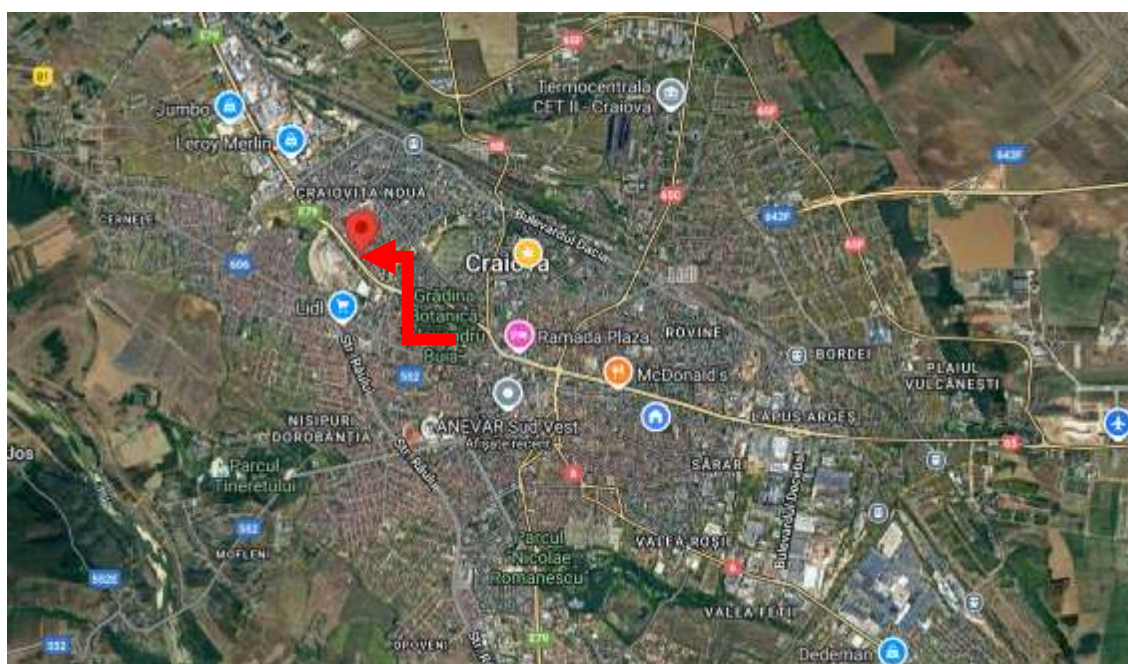
2. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE ÎN EVALUARE

2.1. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluată

Prezentul raport de evaluare se referă la activul tip teren intravilan în suprafața de 99 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str. Tufănele, nr. 1C (fost nr. 1), aflat în vecinătatea imobilelor deținute de INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., identificat în anexa nr. 1 a H.C.L. nr. 525 din 18.12.2025

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.



2.1.2. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, imobilul aparține domeniului privat al Municipiului Craiova și este liber de sarcini,

În prezent, terenul se află lângă construcțiile aflate în proprietatea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A..

2.1.3. Sarcini

Proprietarul nu a pus la dispoziție extrase de carte funciară actualizate din care să reieșe situația la zi a sarcinilor. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

2.1.4. Descrierea proprietății***Descrierea zonei de amplasare***

<i>Zona de amplasare</i>	Municipiul Craiova, str. Tufănele
<i>Artere importante de circulație prin apropiere</i>	Pietonal: str. Tufănele Auto: str. Tufănele Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
<i>Caracterul edilitar al zonei Utilitati edilitare</i>	Tipul zonei: mixta Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: existentă Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie: existentă Rețea urbană de transmisii de date: existentă
<i>Gradul de poluare al zonei</i>	Corepunzător traficului auto
<i>Ambient</i>	Liniștit

Descrierea terenului

<i>Nr. cad.</i>	Neidentificat
<i>Carte funciara</i>	Neidentificat
<i>Suprafata drept din supreficie</i>	99 mp teren intravilan ce aparține domeniului privat al municipiului Craiova
<i>Concluzii in urma inspecției</i>	Terenul se află lângă construcțiile aflate în proprietatea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE. STUDIU DE VANDABILITATE

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

3.1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidentiala) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, din zona mediană a mun. Craiova. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona mediana al mun. Craiova

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

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

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

3.2. CONSIDERAȚII GENERALE ASUPRA PIEȚEI LOCALE

Craiova este municipiul de reședință al județului Dolj, Oltenia, România, format din localitățile componente Craiova (reședința), Făcăi, Mofleni, Popoveni și Șimnicu de Jos, și din satele Cernele, Cernelele de Sus, Izvorul Rece și Rovine.

Craiova este cel mai important centru cultural, istoric și economic al Olteniei. Conform recensământului din anul 2021 orașul avea o populație de 234.140 de locuitori.

Orașul Craiova este situat în centrul regiunii istorice Oltenia, într-o zonă de relief relativ joasă de câmpie, făcând parte din întinsa Câmpie Română. Mai exact, Craiova este așezată în Câmpia Olteniei, iar altitudinea medie la care se află orașul este de 100 m înălțime. Clima din orașul Craiova este temperat-continentală de câmpie cu puternice influențe venite dinspre Marea Mediterană datorită situării orașului în sudul României. Datorită acestui fapt, verile sunt lungi, călduroase și uscate, iar iernile blânde și scurte. Temperatura medie anuală este de 11-12° C. Orașul Craiova este traversat de râul Jiu, unul dintre cele mai importante din țară, lacurile Balta Craioviței și Izvorului aflându-se pe teritoriul său.

Numele orașului Craiova are două origini. Prima este dată de cuvântul slavon Krajl care înseamnă Crai, Craiova însemnând „națiune sau ținut”, iar a doua de Craiul Iovan care a domnit pentru o perioadă de timp. Ca multe alte orașe ale României, Craiova este un oraș cu o istorie pe cât de bogată și interesantă, pe atât de complicată. Dacă pe teritoriul actual al Craiovei s-a întemeiat o așezare romană (Pelendava) cu câteva secole Î.Hr., numele actual a fost pus în folosință abia de la sfârșitul secolului XV. Fiind dintotdeauna capitala regiunii Oltenia, a fost și este cel mai important centru cultural, istoric și economic din zonă. Populația a crescut treptat de la 4.000 de locuitori în secolul XVIII până la 300.000 în secolul XXI.

Localizare: Municipiul Craiova este situat în sudul României, pe malul stâng al Jiului, la ieșirea acestuia din regiunea deluroasă, la o altitudine cuprinsă între 75 și 116 m. Craiova face parte din Câmpia Română, mai precis din Câmpia Olteniei care se întinde între Dunăre, Olt și podişul Getic, fiind străbătută prin mijloc de Valea Jiului. Orașul este așezat aproximativ în centrul Olteniei, la o distanță de 227 km de București și 68 km de Dunăre. Forma orașului este foarte neregulată, în special spre partea vestică și nordică, iar interiorul orașului, spre deosebire de marginea acestuia, este foarte compact.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Craiova se ridică la 234.140 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 269.506 locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (81,42%), cu o minoritate de romi (1,13%), iar pentru 17,06% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (79,14%), iar pentru 18,55% nu se cunoaște apartenența confesională.

3.3. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere- concesiune la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În general oferta de imobile de tipul celui evaluat este mai mare în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piață este în creștere, aspect favorizat de contractarea pieței imobiliare datorată crizei economice.

În urma analizei ofertei competitive am identificat o serie de terenuri comparabile cu proprietatea subiect, a caror oferte de vânzare sunt cuprinse în intervalul 300 euro/mp - 500 euro/mp.

3.4. CEREREA SOLVABILĂ

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

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

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

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal de la proprietarul terenului sau din partea persoanelor fizice/juridice care doresc să-și activeze activități comerciale. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. Mai mult, o bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea unui teren liber și edificarea unei construcții după preferințele și nevoile proprii.

3.5. ECHILIBRU PIETEI. PREVIZIUNI

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

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mic, aproape inexistent.

4 EVALUAREA PROPRIUZISĂ

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală.

Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Având în vedere că imobilul este amplasat în zona mediană a municipiului Craiova, zona Promenada, cea mai bună utilizare a terenului construit s-a bazat pe observații privind proprietăți din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară.

Utilizările probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață, au fost observate terenurile construite și terenurile libere din municipiul Craiova. Zona beneficiază de toate utilitățile edilitare și de acces facil la linii de transport local. Zona este mixtă, formată din proprietăți comerciale și rezidențiale.

Proprietatea are destinație comercială. Utilizarea actuală – comercială se presupune a fi utilizarea probabilă în mod rezonabil, deoarece nu există indicații din piață care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului construit.

Având în vedere locația proprietății, utilizarea probabilă în mod rezonabil este cea comercială.

Observarea vecinătăților nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal aceste utilizări. Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativă care îndeplinește toate testele este cea comercială. Aceasta este:

permisă legal: conform Planului General de Urbanism, proprietatea este localizată în zona mixtă a municipiului Craiova, care admite activități comerciale. Astfel, utilizarea comercială se presupune a fi permisă legal.

fizic posibilă: caracteristicile fizice ale terenului permit atât utilizare comercială, fără a exista restricții speciale de urbanism (s-au analizat configurația loturilor, topografia acestora, dimensiunile, deschiderile și poziționarea față de trasa străzii). Nu am avut informații cu privire la studiul geotehnic al solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta utilizarea.

fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zona există și alte proprietăți cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietăți comerciale. Având în vedere locația proprietății, faptul că amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru astfel de dezvoltare, precum și vecinătățile sale, utilizările probabile în mod rezonabil sunt cele comerciale (spații comerciale / birouri).

Analiza urbanistică reflectă fezabilitatea financiară a utilizării comerciale descrise mai sus. Pentru proprietatea imobiliară analizată nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

4.2. METODOLOGIA DE EVALUARE

Având în vedere scopul acestei evaluări, și caracteristicile fiecărui bun de evaluat, evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață abordările cele mai adecvate, abordări recunoscute Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2025.

Pentru a estima valoarea terenului liber, evaluatorul poate folosi diferite metode, precum: comparația directă; extracția de pe piață; alocarea (proporția); analiza parcelării și dezvoltării; metoda reziduală; capitalizarea rentei funciare

Tinând cont de informațiile disponibile, scopul evaluării, pentru estimarea valorii de piață a terenului, evaluatorul a utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;

4.2.1. Metoda comparațiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzărilor este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

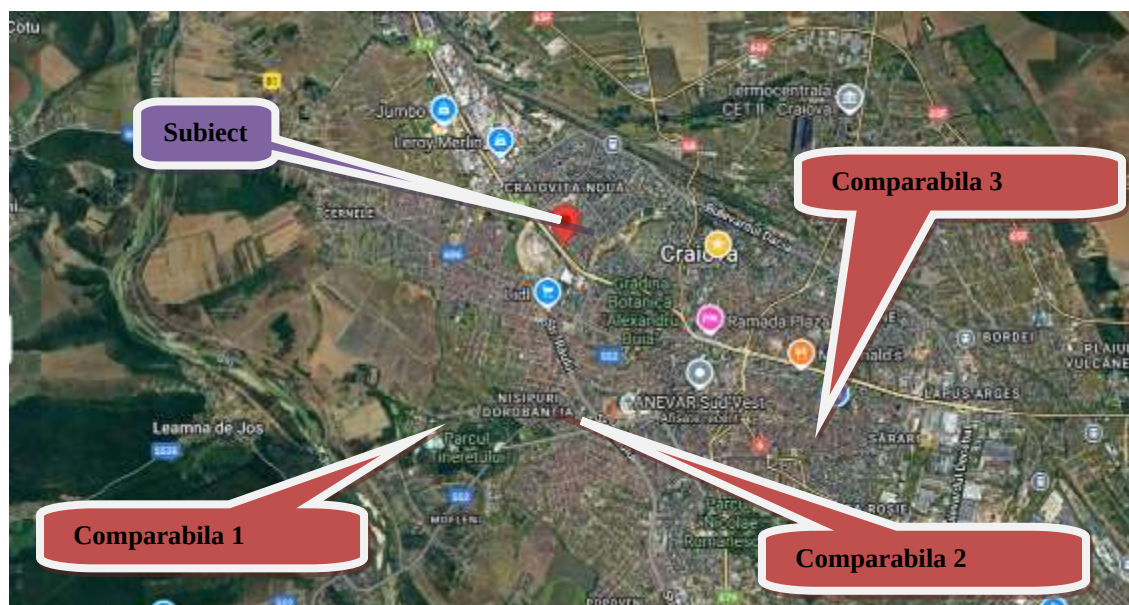
Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față ca tehnica de comparare, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corectie.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorul a selectat un număr de 3 oferte, verificate și existente pe piață, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:



Proprietatea subiect este marcată în culoare albastră, ofertele analizate sunt prezentate în culoare roșie. Comparabilele sunt prezentate în anexa 1.1. Grila de piață și explicarea ajustărilor sunt prezentate în Anexa 1.2. Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila 1 (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere aceste ajustări și detaliile de calcul din Anexa 1.2. din aceasta secțiune, estimăm ca **valoarea de piață a terenului este 40.254 euro, echivalent a 406,60 euro/mp.**

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru a înțelege rezultatele la care a ajuns evaluatorul în acest raport am dorit să precizăm câteva aspecte, astfel :

- Piața este un set de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii sunt în contact printr-un mecanism de preț;
- Valoarea de piață și valoarea chiriei sunt concepte fundamentale în practica evaluării.

Valoarea de piață nu depinde de tranzacțiile reale ce au loc la data evaluării ci mai degrabă este o estimare a prețului ce poate fi obținut într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață și a chiriei.

Având în vedere cele prezentate, precum și scopul pentru care a fost solicitată evaluarea, în prezenta lucrare s-au folosit următoarele metode definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025:

- Metoda comparațiilor directe pentru determinarea valorii de piață a terenului ;
- Metoda capitalizării rentei funciare pentru stabilirea prețului-cuanticului prestației dreptului de suprafață.

Valoarea de piață teren, raportată (abordarea prin comparație directă)				
99,00 mp	211.678 lei	40.254 euro	(2.138,16 lei/mp echivalent a	406,60 euro/mp)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea nu conține T.V.A.;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Această estimare punctuală a valorii trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate . Ea este o concluzie imparțială , expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat , bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante , cunoscute .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și în conformitate cu legislația în vigoare.

BLĂNARIU MIHAIL-DUMITRU P.F.A..



Administrator,
Blănaru Mihail-Dumitru

Evaluator autorizat



Blănaru Mihail-Dumitru

ANEXE

ANEXA 1	Calcul
ANEXA 2	Fotografii
ANEXA 3	Oferte
ANEXA 4	Documente

ANEXA 1 Calcule.

DESCRIEREA COMPARABILELOR - DATE DE INTRARE ÎN EVALUARE				
Elemente de comparație	Terenul analizat	C1	C2	C3
Suprafață (mp)	99,00 mp	277 mp	155 mp	227 mp
Preț (Euro)	?	150.000 euro	85.250 euro	93.000 euro
Preț (Euro/mp)		541,52 euro/mp	550,00 euro/mp	409,69 euro/mp
Localizare	Craiova, str. Tufanele, nr. 1, judetul Dolj	Craiova, 1 Mai, Spitalul Judetean jud. Dolj	Craiova, Liceul Fratii Buzesti, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal jud. Dolj
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	sept.26	sept.26	sept.26	sept.26
Acces	La drum secundar	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate	Toate la limita de proprietate
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Constructie demolabila	Constructie demolabila

EVALUAREA TERENULUI - COMPARA+A3:H69TIA DIRECTA				
CORECTII/Ajustari	subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.1	Comp.2	Comp.3
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	541,5	550,0	409,7
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-54,2	-55,0	-41,0
Preț ajustat (EUR/mp)		487,4	495,0	368,7
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		487,4	495,0	368,7
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		487,4	495,0	368,7
Condiții de finanțare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		487,4	495,0	368,7
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		487,4	495,0	368,7
Conditii de piata	sept.26	sept.26	sept.26	sept.26
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		487,4	495,0	368,7
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Craiova, str. Tufanele, nr. 1, judetul Dolj	Craiova, 1 Mai, Spitalul Judetean jud. Dolj	Craiova, Liceul Fratii Buzesti, jud. Dolj	Craiova, str. Caracal jud. Dolj
Ajustare (%)		-6,17%	-6,17%	12,34%
Ajustare (EUR/mp)		-30,1	-30,5	45,5
Pret ajustat (EUR/mp)		457,3	464,5	414,2
Acces	La drum secundar	La str. Principala	La str. Principala	La str. Principala
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EUR/mp)		-48,7	-49,5	-36,9
Pret ajustat (EUR/mp)		408,6	415,0	377,4
Suprafata (mp)	99,00	277,00	155,00	227,00
Ajustare (%)		-0,40%	-0,23%	-0,35%
Ajustare (EUR)		-2,0	-1,1	-1,3
Pret ajustat (EURO)		406,6	413,8	376,1
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
#REF!		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		406,6	413,8	376,1
Utilizare	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii	Intravilan curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		406,6	413,8	376,1
Altele/Constructii demolabile etc	Nu	Nu	Constructie demolabila	Constructie demolabila
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (EUR/mp)		406,60	413,84	376,05
ajustare totală netă (EUR/mp)		-80,8	-81,2	7,3
ajustare totală netă (%)		-15%	-15%	2%
ajustare totală brută (EUR/mp)		80,76	81,16	83,67
ajustare totală brută (%)		15%	15%	20%
Proprietatea comparabila 1 a inregistrat cea mai mica corectie/ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	406,60	EUR/mp		5,2586
	2.138,16	LEI/mp		
VALOARE DE PIATA TOTALA	40.254	EUR		
	211.678	LEI		

EXPLICATII AJUSTARI				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Modalitatea de estimare a cuantumului ajustarilor a fost analiza pe grupe de date. Ajustarile aplicate				
Tipul tranzactiei				
In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul -10-20%, in functie de amplasament, suprafata, localizare, cale acces, topografie, vecinatati si utilizari permise conform				
Ajustari	Comp 1 -10%	Comp 2 -10%	Comp 3 -10%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
Drepturi de proprietate transmise				
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate deplin - La subiect dreptul de proprietate este deplin				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Restricții de utilizare				
Se considera ca la data evaluarii, conform ipotezelor de lucru, nu exista restrictii de utilizare - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de finanțare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de finantare fiind aceleasi - nu sunt necesare ajustari.				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Condiții de vanzare				
Se considera ca la data evaluarii, conditiile de vanzare pentru comparabile sunt aceleasi ca si pentru subiectul evaluat - nu sunt				
Ajustari	Comp 1 0%	Comp 2 0%	Comp 3 0%	
Conditii de piata				
Condițiile de piata indica diferentele intre preturile afisate la anumite date in anunturile de vanzare si data evaluarii, ajustarile au fost estimate procentual in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in timp dintre ofertele prezentate.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind vechimea ofertelor comparabilelor prezentate.				
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare				
In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceluiași cartier sau mai mari , pentru comparabilele amplasate in zone mai indepartate fata de subiect				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai buna	Comp 2 mai buna	Comp 3 mai slaba	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare pozitiva	
Procent ajustare aplicat	-6%	-6%	12%	
S-au ajustat comparabilele pozitiv sau negativ in functie de avantajele /dezavantajele ce reies din localizare				
Acces				
Drumul de acces spre proprietati sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces auto usor si drumuri asfaltate, cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai bun	Comp 2 mai bun	Comp 3 mai bun	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	-10%	-10%	-10%	
Nu au fost necesare ajustari				
Suprafata (mp)				
In cazul suprafetelor foarte mici de cca 150 mp de teren numarul cumparatorilor este mai mic deoarece o astfel de suprafata este mai greu de utilizat, influentand valoarea terenului, pretul scade direct proportional cu suprafata, loturile foarte mici de teren sunt mai greu vandabile.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 mai mica	Comp 2 mai mica	Comp 3 mai mica	
Tip de ajustare aplicat	ajustare negativa	ajustare negativa	ajustare negativa	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferenta in pretul platit fata de terenuri cu suprafete semnificativ diferite fata de subiect (conform analiza ofertei competitive).				
Topografie				
In functie de topografia imobilului, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru proprietatii cu o topografie plana deoarece nu necesita lucrari suplimentare pentru a realiza o suprafata dreapta, neteda si a				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de topografia diferita dintre comparabile si subiectul analizat.				
Forma / raportul laturilor				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu forma regulata sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un imobil cu o deschidere diferita				
Deschidere				
Diferentele privind frontul stradal sunt percepute diferit de participantii la piata. In general, proprietatile cu deschidere mai mare sau la mai multe strazi sunt cautate pe piata iar cumparatorii platesc mai mult.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similare	Comp 2 similare	Comp 3 similare	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata privind influenta asupra pretului proprietatii, tinind cont de echiparea cu utilitati diferite fata de proprietatea subiect. S-a ajustat pozitiv comparabila 2 cu -4% pentru ca are deschidere la 2 strazi				
Utilizare				
Piata recunoaste ca exista un surplus de valoare pentru loturile de teren intravilan curti constructii amplasate intr-o zona cu potential comercial/servicii fata de cele ce au o categorie de folosinta diferita (Altare/arabil etc), conform CMBU.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similara	Comp 2 similara	Comp 3 similara	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	
Ajustarile au fost estimate in urma analizei de piata si tin cont de diferentele in pretul platit dintre cea mai buna utilizarea a				
Altele/Constructii demolabile etc				
In functie de alte aspecte, vecinatati, starea terenului diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care sunt situate in zone defavorabile, vecinatati inferioare unor zone rezidentiale/comerciale, cumparatorii platesc mai putin. De asemenea, in functie de existenta unor constructii aflate in diferite stadii de executie, diferentele privind pretul de vanzare sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietatile care necesita cheltuieli suplimentare pentru aducerea terenului la starea de teren constructibil, cumparatorii platesc mai putin.				
Comparabila vs Subiect	Comp 1 similar	Comp 2 similar	Comp 3 similar	
Tip de ajustare aplicat	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	nu se ajusteaza	
Procent ajustare aplicat	0%	0%	0%	

ANEXA 2 Fotografii



ANEXA 3 Comparabile/oferte

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-spital-judetean-IDI0ne>

TEREN ZONA SPITAL JUDETEAN

150 000 € 541,52 €/m²

1 Mai, Craiova, Dolj

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	277 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	9,0 x 30,78 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Medii:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare



Madalina Baci

PRIME IMOBILIARE ADS

0784 380 259

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi detalii tale pentru a permite comunicarea. Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

COMPARABILA 2

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-craiova-1-mai-236-mp-1362221>

Descriere teren

Teren de vanzare in Cartier 1 Mai zona Pelendava, suprafata totala de 236mp, deschidere de 11m, lungime terenului este de 30m.

Raportează anunț

Pe lângă creditul potrivit, îți asigurăm că și creditele tale sunt bine alese

Obține creditul potrivit

Detalii teren

Danunți: 1362221

Actualizat în: 11 Martie 2026

Suprafață teren: 236 mp

Istoric preț



COMPARABILA 3

<https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-craiova-rovine-232-mp-1546492>



Agentie

Salvează

8 luni în urmă

storia

3

Suprafață teren:

232 mp

BLITZ Romania

301.72 € / mp

70.000 €

Rate de la 1.494 RON/lună [simulează credit](#)

[Vezi anunțul pe stona.ro](#)

Postat pe: 22 Dec 2025 Actualizat pe: 22 Mar 2026

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

imobiliare.ro
finance

Tu alegi casa, noi ne asigurăm că și creditul e bine ales

[Obține creditul potrivit](#)

[Raportează anunț](#)

[Raportează anunț](#)

Descriere teren

Blitz va ofera spre achizitionare un teren intravilan de 232mp situat in cartierul Rovine din Craiova oportun pentru dezvoltare rezidentiala. Fiind situat intr-o zona de locuinte colective, toate utilitatile sunt prezente in integralitate la frontul terenului. Terenul are o deschidere de 19ml, POT 20%, CUT 2,20, iar accesul se realizeaza pe o alee care apartine domeniului public. Pentru mai multe detalii, va asteptam cu drag la vizionare! Cod oferta / ID BLITZ: P146352

Detalii teren

ID anunț: 1546492 Actualizat în: 22 Martie 2026

Suprafață teren: 232 mp

Istoric preț

Maxim Minim

73,500 €

72,500 €

71,500 €

70,500 €

[Redare automată](#)

ANEXA 4 Documente

- Nota de Comandă nr. 298014 din 01.09.2026;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 378 DIN 30.07.2026



Direcția Patrimoniu
Nr. 298014/01.09.2026

Notă Comandă

Având în vedere faptul că, prin HCL nr.378/2026:

Art.1. Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 99 mp., situat în str.Tufănele, nr.1 C (fost nr.1), înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova, către Infinity Capital Investments S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.

Art.2. Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Acordul Cadru nr.286615/2026, ce are ca obiect „Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și/sau privat din municipiul Craiova”, în conformitate cu cerințele caietului de sarcini, propunerea tehnică, obligațiile asumate în contract, este necesară evaluarea imobilului înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova.

Mulțumim pentru colaborare!

Nume și prenume	Funcția	Data	Semnătura
Verificat: Gâlea Ionuț Cristian	Director executiv	2026	
Întocmit: Gavrilescu Florentina	Inspector	2026	

Lista de difuzare a documentului:

Nr.	Nr. exemplar / difuzat	Destinatar	Nr. file	Nr. file anexate	Observații
1	Exemplar 1	Serviciul Patrimoniu	1		Arhivat
2	Exemplar 2	PFA Blănariu Mihail-Dumitru	1		e-mail

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR.378

**privind aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova,
str.Tufănele, nr.1 C (fost nr.1), înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 30.07.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr.242954/2026, raportul nr.242960/2026 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 245579/2026 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea vânzării imobilului-teren situat în municipiul Craiova, str.Tufănele, nr.1 C (fost nr.1), înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova și avizele nr.27/2026 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea Domeniului, nr.23/2026 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.31/2026 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.555 alin.1 din Codul Civil și art.364 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.108, art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă vânzarea, de către municipiul Craiova, a imobilului-teren, în suprafață de 99 mp., situat în str.Tufănele, nr.1 C (fost nr.1), înscris în Cartea Funciară nr.260863 Craiova, către Infinity Capital Investments S.A., titularul dreptului de preemțiune, proprietar al imobilului-construcție.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii se stabilește pe baza raportului de evaluare, ce va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte Municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării contractului de vânzare și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** La data transferului dreptului de proprietate a imobilului-teren, identificat la art.1, încetează Contractul de suprafață cu titlu oneros nr.31P/18.02.2026 și pe cale de consecință, încetează efectele Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 525/2025.

- Art.5.** Cheltuielile ocazionate pentru perfectarea actelor notariale și efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către Infinity Capital Investments S.A., în calitate de cumpărător.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, precum și Infinity Capital Investments S.A. vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marian Daniel PĂLOIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU**

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 306262/15.09.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.3058462026
- Raportul nr. 305847/2026 al Directiei Patrimoniu,
- În conformitate cu prevederile art.154 alin.1 din Ordonanța de urgență nr.57/2019, cu art.1650 și art. 1660 din Codul Civil, în temeiul art.129 alin.2, lit (c) și alin.6 lit. (b) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic,

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

- aprobarea raportului de evaluare având ca obiect prețul de pornire al negocierii vânzării de către municipiul Craiova a imobilului-teren, în suprafață de 99 mp, situat în str. Tufănele nr.1C, înscris în Cartea Funciară nr. 260863 Craiova, în cuantum de 211.678 lei, echivalent a 40.254 euro, conform anexei la prezentul raport. (valorile nu includ TVA).

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

Dr. Sutu

D. B. K. E. A.
19.06.2026

Nr: 3412 / 09.06.2026



NR: 205204
DATA: 09/06/2026
COD: CB986
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Către ,
Primăria municipiului Craiova

Subsemnata, Popescu Florentina ,cu domiciliul în
, în calitate de împuternicit al superfiarului

INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., în baza Procurii autentificată sub nr.736/09.02.2026 de Notar Public Popovici Alexandra, în temeiul contractului de superfiicie cu titlul oneros nr. 31 P/18.02.2026 vă rog să aprobați cumpărarea terenului situat în Craiova strada Tufănele nr.1 în suprafață de 99 mp ce face obiectul contractului de superfiicie cu titlul oneros, mai sus menționat;

În scopul susținerii celor menționate atașez următoarele documente ;

- documentatie cadastrala avizată de OCPI DOJ .

Împuternicit,
Popescu Florentina

Popescu Florentina
09/06/2026 09:50:33 UTC+02



19573 / 10.06.26



100210681883

Incheiere Nr. 138917 / 27-05-2026

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

Dosarul nr. 138917 / 27-05-2026

INCHEIERE Nr. 138917**Registrator: MIHAI LUNGOCI****Asistent: ALINA FLORENTINA OBEANU**

Asupra cererii introduse de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Adresa nr. 184580/26-05-2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA ;
- Act Administrativ nr.HCL NR 525/18-12-2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA ;
- Act Administrativ nr.Referat 14754/25-02-2026 emis de Institutia Prefectului -Judetul Dolj;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 260863, inscris in cartea funciara 260863 UAT Craiova avand proprietarii: MUNICIPIUL CRAIOVA DOMENIUL PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de SUPERFICIE pe o durata de 10 ani asupra A.1 in favoarea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A, sub C.3 din cartea funciara 260863 UAT Craiova;

Prezenta se va comunica părților:

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Craiova, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

08-06-2026

Registrator,

MIHAI LUNGOCI

Asistent Registrator,

ALINA FLORENTINA OBEANU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^{^1} din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 260863 Craiova

Nr. cerere	138917
Ziua	27
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100210681883



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dolj, UAT Craiova, Loc. Craiova, Str TUFANELE, Nr. 1C, fost nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260863	99	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76488 / 19/03/2026		
Act Administrativ nr. HCL nr. 477, din 27/11/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA, Anexa nr. 1 la HCL nr. 477/2025; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 59944, din 04/03/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA; Act Administrativ nr. Referat de legalitate nr. 13606, din 05/12/2025 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL DOLJ;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CRAIOVA DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
138917 / 27/05/2026		
Act Administrativ nr. HCL NR 525, din 18/12/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA ; Act Administrativ nr. Adresa nr. 184580, din 26/05/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA ; Act Administrativ nr. Referat 14754, din 25/02/2026 emis de Institutia Prefectului -Judetul Dolj;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durata de 10 ani	A1
1) INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A		

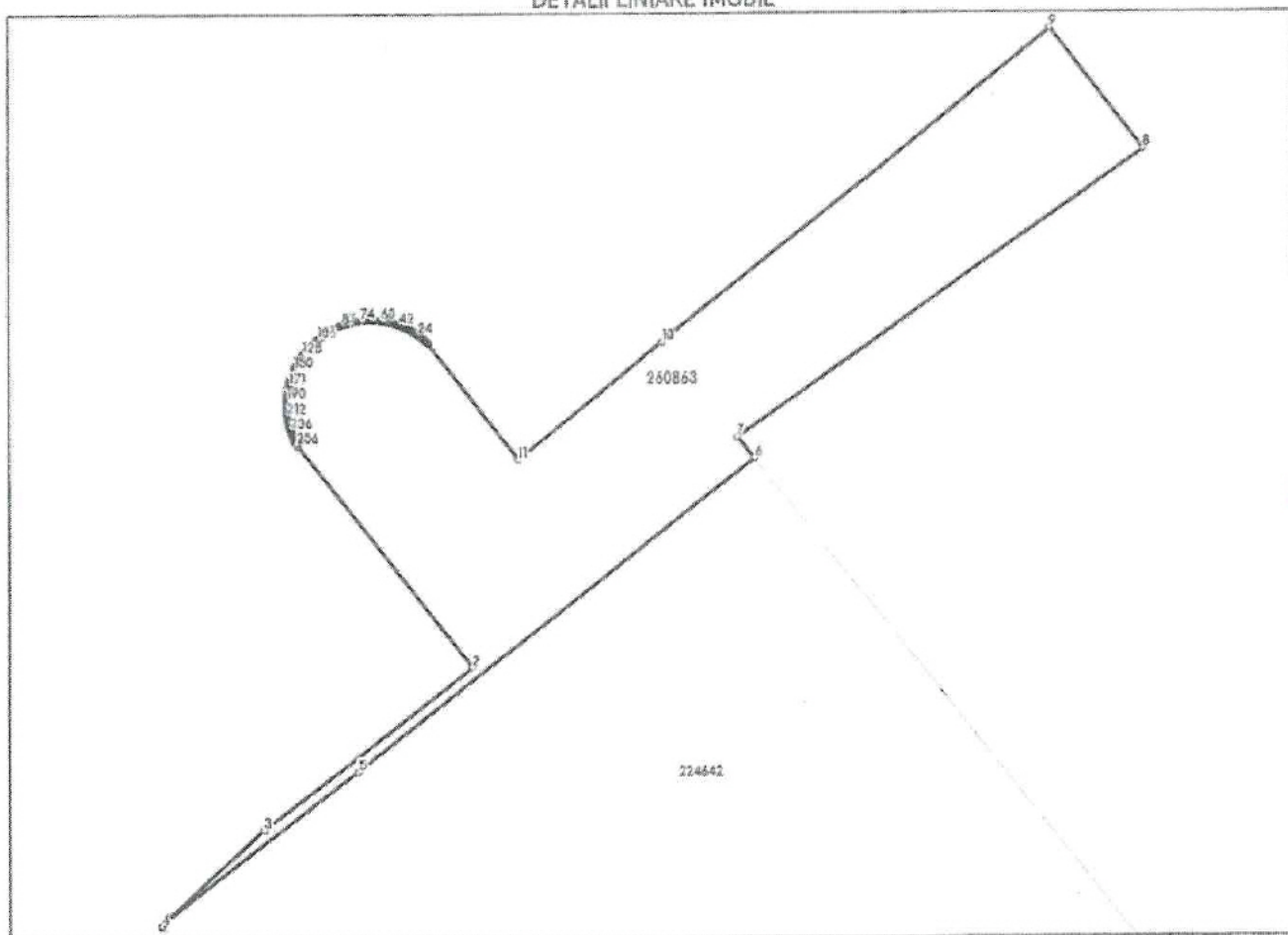
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
260863	99	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	99	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.123	2	3	6.631	3	4	3.544
4	5	6.286	5	6	12.756	6	7	0.694
7	8	12.537	8	9	3.82	9	10	12.529
10	11	4.696	11	12	3.691	12	13	0.02
13	14	0.019	14	15	0.024	15	16	0.032
16	17	0.034	17	18	0.028	18	19	0.034
19	20	0.03	20	21	0.029	21	22	0.027

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
190	191	0.013	191	192	0.029	192	193	0.02
193	194	0.02	194	195	0.013	195	196	0.027
196	197	0.024	197	198	0.017	198	199	0.016
199	200	0.018	200	201	0.016	201	202	0.014
202	203	0.016	203	204	0.014	204	205	0.013
205	206	0.016	206	207	0.012	207	208	0.015
208	209	0.016	209	210	0.017	210	211	0.016
211	212	0.014	212	213	0.01	213	214	0.019
214	215	0.013	215	216	0.015	216	217	0.019
217	218	0.019	218	219	0.017	219	220	0.027
220	221	0.016	221	222	0.029	222	223	0.019
223	224	0.02	224	225	0.017	225	226	0.01
226	227	0.015	227	228	0.013	228	229	0.014
229	230	0.014	230	231	0.014	231	232	0.015
232	233	0.014	233	234	0.011	234	235	0.012
235	236	0.011	236	237	0.014	237	238	0.023
238	239	0.017	239	240	0.011	240	241	0.013
241	242	0.017	242	243	0.025	243	244	0.028
244	245	0.035	245	246	0.023	246	247	0.013
247	248	0.017	248	249	0.02	249	250	0.016
250	251	0.011	251	252	0.013	252	253	0.016
253	254	0.027	254	255	0.023	255	256	0.036
256	1	0.072						

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

08-06-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
ALINA FLORENTINA OBEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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>

R O M Â N I A

--	--	--

JUDEȚUL DOLJ

PRIMĂRIA
CRAIOVA

MUNICIPIULUI
ORĂȘULUI
COMUNEI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 996 din 17.12 1995

Ca urmare a cererii adresate de FONDUL PROPRIETATIL PRIVATE V. OLTEANIA

domiciliul *
cu sediul în județul Dolj municipiul Craiova
orașul _____
comuna _____
sectorul _____ cod poștal 1100 strada N. Titulescu
cartierul _____
nr. 170 bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____ înregistrat la nr. 27676 din 16.09. 1996

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE Amplasare construire sediu
PPP V OLTEŢIA şi locuinţe de serviciu (Ac=366,0 mp)

ÎN VALOARE DE 800.000,000 lei COD [][][][][][][][][][][][][][][][]

po terenul situat în municipiul CRAIOVA orașul _____ sectorul _____
comuna _____ satul _____
cod poștal 1100 străda Tufanele nr. 61.319

Nr. fișă cadastrală numărul topografic al parcelei

Mr. Carte Funciară

Realizarea parcajelor necesare bunei funcționări
a instituției pentru a nu influența nefavorabil
traficul auto și pietonal din zonă.

1) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construcție.

Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor, nr. 122/95

a fost elaborat de

SC CONSARN SRL cu sediul în județul Dolj
municipiul Craiova
crașul
comuna
cod poștal 1100 strada Gh. Bărbănuș nr. 7

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 12 LUNI
ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
ZILE

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea condițiilor autorizăției atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

PRIMAR

Ls. ing. Vasile Bărbănuș

SECRETAR

Anghel Rădulescu

ARHITECT ȘEF

arch. Olivia Bărbănuș

TEHNICIAN URBANISM ȘI

AMENAJAREA TERITORIULUI

arch. R. Ciobanu

lei a fost achitat conform

Taxa pentru autorizare în valoare de 8.000,300
chitanței nr. 1888 din 17.12.1996

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 17.12.1996 însoțită
de exemplar(e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI
ZILE

PRIMAR

Ls.

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

TEHNICIAN URBANISM ȘI

AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 199

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 199

Transmis solicitantului la data de 199 direct
prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organului teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe totă durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitenții autorizației.
5. Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a învelișului potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să destăinujeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE FINALĂ
Nr. 6537 din 02.07.1999
privind lucrarea Sediul Fondului Proprietății Private V Oltenia
(devenită SIF Oltenia)

autorizată cu nr. 996 din 17.12.1996, cu valabilitate până la 17.12.1997 eliberată de către Primăria Municipiului Craiova.

1. Comisia de recepție finală și-a desfășurat activitatea în ziua de 02.07 fiind formată din:

- ing. Șiefănescu Gheorghe - Președinte - Director SIF Oltenia;
- arh. Munteanu Gabriela - Membru - Director Adjunct UATLP Craiova;
- ing. Stănică Silviu Adrian - Membru - specialist instalații electrice;
- ing. Polihroniade Alexandru - Membru - specialist construcții;
- ing. Nicolae Marin - membru - Specialist instalații termice și sanitare.

2. Au mai participat la recepție în calitate de invitați:

- ing. Panduru Lucian - Director Marketing S.C. Cora S.A. Craiova - din partea executantului;
- ing. Unga Gheorghe - Șef șantier - S.C. Cora S.A. Craiova - din partea executantului;
- arh. Diaconescu Mircea - din partea proiectantului;
- ing. Efta Daniela - din partea proiectantului.

3. Comisia de recepție finală, în urma examinării lucrării și a documentelor cuprinse în cartea tehnică a construcției, a constatat următoarele:

3.1. Lucrările pe specialități au fost executate și recepționate conform listei anexă nr. 1

3.2. Lucrările au fost terminate.

3.3. Observațiile făcute de comisia de recepție finală sunt prezentate în lista anexă nr. 2 care cuprinde lucrările și remedierile necesare a fi rezolvate de executant.

3.4. Cartea tehnică a construcției și fișa sintetică a obiectivului au fost completate.

3.5. Instrucțiunile de exploatare și urmărire a comportării în timp a obiectului sunt în posesia utilizatorului.

3.6. Construcția s-a comportat corespunzător în perioada, de la terminarea ei la data de 19.03.1997 până în prezent, respectiv pe o durată de 26 luni, așa cum rezultă din măsurătorile TOPO, consemnate în fișele de măsurare a tasărilor.

3.7. Valoarea obiectului este de 14.915.080.654 lei, conform listei anexă nr. 1.

4. În baza constatărilor făcute, comisia de recepție finală propune: admiterea recepției finale, cu observațiile din anexa 2.

5. Comisia de recepție finală motivează propunerea făcută prin aceea că lucrările din lista anexă nr. 2 nu sunt de natură să afecteze funcționalitatea obiectivului ca sediu al SIF Oltenia S.A.

6. Comisia de recepție finală recomandă următoarele:

- beneficiarul să urmărească executarea de către constructor a lucrărilor și remedierilor din anexa nr. 2;

- în vederea asigurării unui microclimat corespunzător beneficiarul să ia măsuri de dotare a imobilului cu instalații de climatizare a încăperilor.

7. Presentul proces-verbal a fost încheiat astăzi 02.07.1999 la sediul SIF Oltenia în 3 exemplare.

Comisia de recepție,

Specialiști,

Președinte: ing. Ștefănescu Gheorghe

ing. Panduru Lucian

Membri: arh. Munteanu Gabriela

ing. Unga Gheorghe

ing. Stănică Adrian

arh. Diaconescu Mircea

ing. Polihroniade Alexandru

ing. Efta Daniela

ing. Marin Nicolae

LISTA - ANEXĂ nr. 2

la Procesul Verbal de recepție finală nr. 6537/02.07.1999
privind lucrările și remedierile ce vor fi executate de constructor
până la data de 31.08. 1999

I. Lucrări prevăzute în Procesul-Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 2960/19.03.1997.

1. Remedieri la instalația hidrofor:

- înlocuirea pompelor existente ($H = 30\text{mCA}$) cu pompe corespunzătoare care să asigure alimentarea cu apă potabilă și la etajele superioare: 4,5,6,7.
- înlocuirea robinetilor de pe recipientii hidrofor și montarea sticlelor de nivel
- alămire boz plutitor la rezervorul de apă;

2. Înlocuirea mână curentă în zonele cu defecțiuni;

3. Terminări lucrări și punere în funcțiune a ușilor basculante auto nr. 1,2,3,4 îndreptare cadru metalic

4. Remediere defecțiuni la liftul nr. 2, la instalația electrică (plăcuță electronică de comandă prezintă deficiențe). Acest lift a funcționat cu deficiențe de la darea în funcțiune 08.08.1997 și până în prezent (nu funcționează celula foto, nu funcționează decât între anumite nivele etc).

5. Rămân în observare stâlpii, treptele și pardoselile placate cu granit TOMISTONE în vederea refacerii lipirii plăcilor în cazul în care acestea se vor desprinde în perioada care urmează.

II. Lucrări dispuse prin procesul verbal de control privind respectarea normelor PSI nr. 3180/26.03.1997.

1) Montarea a 2 clapete antifoc la instalația de ventilație tezaur.

III. Deficiențe calitative apărute în perioada de garanție care urmează a fi soluționate:

1. Remedieri zugrăveli KENITEX fațada posterioară, fațada lateral-dreapta, fațadă principală terasă acoperiș (atic, grinzi, pereți etaj tehnic etc)

2. Refacerea pozițiilor inițiale a plăcilor de granit TOMISTONE deplasate pe scheletul metalic și a prinderii platbenzilor din aluminiu, la gol granit, la exterior.

3. Eliminarea petelor apărute pe suprafața treptelor exterioare de la intrarea principală.

4. Remdieri fisuri apărute la:

a) Pereți: etaj I - șir B/ax 9; etaj IV- șir C/ax 11, etaj III - șir C/ax 11; etaj VII - șir B/ax 6-9, etaj VII - șir C-E/ax 10-11, etajul VII - șir C-E/ax 11, subsol - șir A-B'/ax5, subsol - șir A-B'/ax1, parter - șir B/ax6.

b) Terasă mică - fațadă posterioară cota +5,50 (exterior) - șir G-F/1-11

c) Completare zidărie BCA la placaj granit tomistone la exterior - șir F/ax 1

d) Soclu clădire - exterior - șir A/ax 9-11.

IV. Completarea schemei electrice de acționare a pompei de incendiu.

- realizarea unui sistem de semnalizare în cazul pornirii accidentale a pompei de incendiu.

Termen final de execuție a lucrărilor și remedierilor - 31.08.1999

Executant - Antreprenorul general S.C. CORA - IG - S.A. Craiova.

SIF OLTENIA S.A.

S.C. CORA S.A.

DIRECTOR,

DIRECTOR,

ing. Gheorghe ȘTEFĂNESCU

ing. Panduru Lucian

ing. Constantinescu Marian

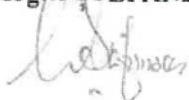
ing. Unga Gheorghe

LISTA

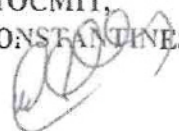
lucrărilor și dotărilor cu utilaje, pe specialități, aferente obiectivului:
Sediul FPP V Oltenia (devenit SIF Oltenia)

Nr crt	Denumirea lucrărilor și dotărilor	Valoare -lei-	Observații
1	Clădire- Sediul SIF Oltenia	11.676.028.887	
2	Ascensor de persoane	146.752.482	
3	Ascensor de persoane	146.752.482	
4	Platf. exter., alei, drum acces	309.933.658	
5	Dotări: - grup electrogen	84.738.434	
	- sistem complex de pază și alarmare	284.657.877	
6	Racord telefonic, inclusiv lucrări TC	30.551.576	
7	- Rețele exterioare - conducte pentru canalizare pluvială	32.326.079	
	- transformator 400 KVA	24.068.373	
	- alimentare cu energie electrică (lucrări de montaj + cablu subteran)	46.365.801	
8	Conducte pentru alimentarea cu apă, inclusiv rețele de distribuție (Instalația de apă consum și inst. sanitare)	295.183.800	
9	Conducte termice din interiorul clădirii (instalație termică)	287.775.613	
10	Canal termic (instalațiile din canalul termic)	30.972.637	
11	Butelie hidrofor - 400l	960.428	
12	Butelie hidrofor - 400 l	960.428	
13	Electro-compresor pentru aer	9.472.977	
14	Electro-pompă centrifugă apă	1.357.000	
15	Electro-pompă centrifugă apă	1.357.000	
16	Electro-pompă centrifugă incendiu	2.529.000	
17	Contor apă rece	4.231.494	
18	Contor apă caldă	25.628.684	
19	Rezervor apă pentru incendiu	50.778.417	
20	Instalații electrice de forță și iluminat	1.363.980.486	
21	Hidranți exteriori	10.691.510	
22	Contor energie termică	47.025.531	
	TOTAL GENERAL	14.915.080.654	

DIRECTOR,
ing. Gheorghe ȘTEFĂNESCU



ÎNTOCMIT,
ing. Marian CONSTANȚINESCU



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă
Tribunalul București



2025437800216



CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

Sediu social: București Sectorul 1, Strada DANIEL DANIELOPOLU, Nr. 2, Etaj

Activitatea principală: 6499 - Alte intermediari financiare n.c.a., exceptând
activități de asigurări și fonduri de pensii

Cod Unic de înregistrare: 4175676

din data de: 24.06.1993

Director,

Stefania Carmen CHITU

Identificator Unic la Nivel European (EUID):

ROONRC.J1993001210167

Nr. de ordine în registrul comerțului: J1993001210167

Data eliberării: 17.11.2025

Semnat digital de: Chitu Stefania-Carmen

Motiv: Semnare Document

Localia: ORCT BUCUREȘTI

Seria B Nr. 5567444



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

OLTENIA S.A.

CRAIOVA, STR. TUFĂNELE NR. 1

Nr. 2158

25.02.06

Subsemnatul, MITRE ȘTEFAN, cu domiciliul în

Județul Dolj, declar că vând **SOCIETĂȚII DE INVESTIȚII FINANCIARE OLTENIA S.A.**, cu sediul în municipiul Craiova, strada Tufănele, numărul 1, înmatriculată la ORC Dolj sub numărul J16/1210/1993, având C.U.I. 4175676, reprezentată de Director General, **ȘALAPA VASILE**, domiciliat în județul Dolj, identificat cu CI seria I eliberat de Poliția municipiului Craiova, C.N.P. și Director General Adjunct, **CIUREZU TUDOR**, domiciliat în r. județul Dolj, identificat cu eliberat de Poliția municipiului Craiova, C.N.P.

terenul, proprietatea mea, în suprafață de 366 mp din acte și 366 mp din măsurători, situat în municipiul Craiova, Strada Tufănele, numărul 1 (fost numărul 9), Județul Dolj, așa cum reiese din CNS numărul 770/21.01.2005, eliberat de Primăria Municipiului Craiova, cu număr cadastral provizoriu 18329, înregistrat la ONCGC sub numărul 2664/31.01.2005.

Stăpânesc terenul în baza Dispoziției numărul 5925/22.11.2004, a Procesului-Verbal privind starea de fapt a terenului numărul 21991/01.09.2004 și a Procesul-Verbal de punere în executare numărul 21991/13.01.2005, toate emise de Primăria Municipiului Craiova.

Eu, vânzătorul, declar sub sancțiunile prevăzute de articolul 292 Cod Penal privind falsul în declarații, că terenul ce formează obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este proprietatea mea, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, declar că anterior autentificării prezentului contract nu l-am înstrăinat și nici nu l-am ipotecat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau autentic, nu este grevat de sarcini, așa cum reiese din Certificatul de Sarcini numărul 629/09.02.2005 eliberat de O.C.P.I.-Dolj.

De asemenea, declar că terenul nu a ieșit din circuitul civil și nu formează obiectul vreunui litigiu la instanțele judecătorești, înțelegând să garantez cumpărătoarea împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale.

Prețul vânzării terenului este de **2.000.000.000 lei (douămiliarde lei)**, pe care eu, vânzătorul, l-am încasat în întregime azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, prin ordin de plată numărul 174 din data de 10.02.2005, în contul RO58RNCB2600000078510001, deschis pe numele MITRE ȘTEFAN, din contul RO05RNCB2600000000030001, deschis pe numele S.I.F. OLTENIA S.A., ambele deschise la BCR Sucursala Județeană Dolj.

Transmiterea proprietății de drept și în fapt a terenului către cumpărătoare se face începând de azi, data autentificării actului.

Subscrisa, **SOCIETATEA DE INVESTIȚII FINANCIARE OLTENIA S.A.**, reprezentată de Director General, **ȘALAPA VASILE**, și de Director General Adjunct, **CIUREZU TUDOR**, declar că am cumpărat de la domnul MITRE ȘTEFAN, terenul descris mai sus, cu prețul de **2.000.000.000 lei (douămiliarde lei)**, pe care l-am achitat în întregime, azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, prin ordin de plată numărul 174 din data de 10.02.2005, din contul RO05RNCB2600000000030001, deschis pe numele S.I.F. OLTENIA S.A., în contul RO58RNCB2600000078510001, deschis pe numele MITRE ȘTEFAN, ambele deschise la BCR Sucursala Județeană Dolj.

Cunosc situația de drept și de fapt a terenului ce-l cumpăr, știu că a fost dobândit de către vânzător în condițiile arătate mai sus, știu că nu este grevat de sarcini, așa cum reiese din Certificatul de Sarcini numărul 629/09.02.2005 eliberat de O.C.P.I.-Dolj, nu a ieșit din circuitul civil și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să-l dobândesc pe riscul meu.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile legii numărul 656/2002, privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și a articolului 6 din Ordonanța Guvernului numărul 12/1998, privind taxele pentru activitatea notarială, care prevăd că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg ca printr-un act ascuns să declare un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, nulitate care se extinde atât asupra actului ascuns, cât și asupra celui autentic, precum și de dispozițiile legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Notarul public se obligă să înscrie acest contract de vânzare cumpărare în Cartea Funciară în termen de două zile lucrătoare.

Tehnoredactat și multiplicat în 6 exemplare astăzi 10 februarie 2005, la Biroul Notarului Public Ilie Victor Florea, din Craiova, strada Frații Golești, numărul 4.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOARE,

S.I.F. OLTENIA SA,

prin Director General ȘALAPA VASILE
Director General Adjunct CIUREZU TUDOR





CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Subscrisa, S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A., cu sediul în municipiul Craiova, strada Mihai
Eazu numărul 14, județul Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului sub numărul J16/1274/1996,
CUI 8928980, reprezentată de avocat BULEANDRĂ IONELA, cu domiciliul în municipiul Craiova,
județul Dolj, identificată cu CI seria

eliberată de SPCLEP Craiova, CNP conform Hotărârii Consiliului de
Administrație numărul 102/26.03.2009, declar că vând către SIF OLTENIA SA CRAIOVA, cu
sediul social în municipiul Craiova, strada Tufănele numărul 1, județul Dolj, CUI 4175676,
înregistrată în Registrul Comerțului sub numărul J16/1210/30.04.1993, reprezentată de
președinte al Consiliului de Administrație domnul DINEL STAICU, cu domiciliul în municipiul
județul Dolj, identificat cu CI seria numărul

eliberată de SPCLEP Craiova, CNP și de Vicepreședinte al
Consiliului de Administrație domnul TUDOR CIUREZU, cu domiciliul în
județul Dolj, identificat cu CI seria

eliberat la data de 12.02.2007 de SPCLEP Craiova, CNP și Consilier Juridic
DUCUR VASILICA, cu domiciliul în

județul Dolj,
eliberată de Municipiul Craiova, CNP terenurile, proprietatea mea, compuse

- teren intravilan în suprafață de 400 mp din acte și din măsurători, situat în municipiul
Craiova, strada Tufănele numărul 5-7, județul Dolj, cu număr cadastral provizoriu numărul
2806-21807, înscris în CF numărul 54648 a localității Craiova;

- teren intravilan în suprafață de 72 mp din acte și din măsurători, situat în municipiul
Craiova, strada Tufănele numărul 7, județul Dolj, cu număr cadastral provizoriu numărul 21708,
înscris în CF numărul 54333 a localității Craiova;

Stăpânesc terenurile care se vând prin cumpărare conform Contractului de vânzare-
cumpărare autentificat sub numărul 862/05.03.2009 și a Contractului de vânzare-cumpărare
autentificat sub numărul 796/02.03.2009, ambele eliberate de BNP Doina Făurar din Craiova, și
care au fost achitate conform OP numărul 246/12.03.2009 și OP numărul 254.

Eu, S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A. reprezentată de avocat BULEANDRĂ IONELA,
declar sub sancțiunile prevăzute de Codul Penal privind falsul în declarații, că terenurile ce
formează obiectul prezentului contract sunt proprietatea mea, fără să fi trecut în proprietatea
mea în baza vreunui act normativ, că anterior autentificării prezentului contract nu l-am
vândut în nici un mod altor persoane fizice sau juridice, prin act sub semnătură privată sau
autentic.

Terenurile nu sunt grevate de sarcini așa cum reiese din Extrasele de Carte Funciară
numărul 15253/24.03.2009 și 15256/24.03.2009, ambele eliberate de O.C.P.I. Dolj, nu au ieșit din
domeniul civil, nu există datorii către bugetul local așa cum reiese din Certificatul Fiscal numărul
629/23.03.2009 eliberat de Primăria Craiova și nu formează obiectul vreunui litigiu la instanțele
judecătorești, înțelegând să garantez cumpărătorul împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale.

Prețul vânzării terenurilor este de 1.491.260 LEI (un milionpatrusutenouăzeciși
două suteșaizeci Lei) inclusiv TVA conform Adresei de acceptare numărul 1517/02.03.2009
la Adresei de luare la cunoștință numărul 81/10.03.2009, pe care l-am încasat prin virament
bancar din contul RO25RNCB0134010406990001 deschis de SIF OLTENIA SA CRAIOVA în
contul RO90RNCB0134018453780001 deschis de mine, S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A..

În cazul în care eu, societatea vânzătoare, nu voi plăti TVA-ul aferent tranzacției către stat,
în sensul că acest act va fi considerat o operațiune scutită de plata TVA-ului, mă oblig să restitu
TVA-ul societății cumpărătoare, în termen de 15 zile de la data luării la cunoștință a stării de fapt.

Eu, S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A. reprezentată de avocat BULEANDRĂ IONELA,
declar în mod expres că sunt de acord cu neînscrisura privilegiului de preț în favoarea mea.

Transmiterea proprietății de drept și în fapt a terenurilor către cumpărător se face începând
de la data de azi, data autentificării prezentului act.

Subscrisa, SIF OLTENIA SA CRAIOVA reprezentată de Președinte al Consiliului Administrație domnul DINEL STAICU și de Vicepreședinte al Consiliului de Administrație domnul TUDOR CIUREZU, declar că am cumpărat de la S.C. OLTENIA LEASING IFN reprezentată de avocat BULEANDRĂ IONELA, imobilele de la adresele de mai sus, în condițiile stipulate în prezentul contract, cu prețul total de 1.491.260 LEI (un milion patru sute nouăzeci și unu de mii două sute șaiszeci lei) inclusiv TVA conform Adresei de acces numărul 1517/02.03.2009 și a Adresei de luare la cunoștință numărul 81/10.03.2009, pe care am achitat prin virament bancar din contul RO25RNCB0134010406990001 deschis de mine la SIF OLTENIA SA CRAIOVA, în contul RO90RNCB0134018453780001 deschis de S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A..

Am luat la cunoștință de situația de drept și de fapt a terenurilor pe care le cumpăr și faptul că acestea au fost dobândite de către vânzător în condițiile arătate mai sus, că imobilele nu sunt grevate de sarcini așa cum reiese din Extrasele de Carte Funciară numărul 15253/24.03.2009 și 15256/24.03.2009, ambele eliberate de O.C.P.I. Dolj, că nu există datorii către bugetul local și cum reiese din Certificatul Fiscal numărul 37629/23.03.2009 eliberat de Primăria Craiova și că acestea au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, înțelegând să le dobândesc pe deplin.

Eu, S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A. reprezentată de avocat BULEANDRĂ IONELA, declar că nu mai am niciun fel de pretenție față de SIF OLTENIA SA CRAIOVA cu privire la drepturi legale de deținere a terenurilor care fac obiectul prezentului act. În situația în care proprietarii care au deținut anterior terenurile în cauză, între data restituirii în natură de către Consiliul Local al Municipiului Craiova și data intrării în proprietatea vânzătorului, vor acționa împotriva SIF OLTENIA SA CRAIOVA pentru obținerea unor sume de bani, cu orice titlu (chirii, daune etc) în legătură cu cele două terenuri în suprafață totală de 472 mp din acte și din măsurători, eu, societatea vânzătoare, mă oblig să despăgubesc SIF OLTENIA SA CRAIOVA cu suma care aceasta va fi obligată.

Orice pretenție financiară pretinsă de terți ca urmare a diverselor calități pe care le au avut aceștia cu privire la terenurile ce fac obiectul prezentului contract, dacă acestea sunt juste, temeinice și legale vor fi suportate de mine, societatea vânzătoare și nu vor putea fi imputate SIF OLTENIA SA CRAIOVA.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor și de dispozițiile legii pentru combaterea evaziunii fiscale.

Tehno-redactat și multiplicat în 7 (șapte) exemplare, astăzi, data autentificării actului, Biroul Notarului Public Ilie Victor Florea din municipiul Craiova, strada Dezrobirii, numărul 10.

VÂNZĂTOR:
S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A.
reprezentată de avocat
BULEANDRĂ IONELA



CUMPĂRĂTOR:
SIF OLTENIA SA CRAIOVA



Președinte al
Consiliului de Administrație:
DINEL STAICU

Vicepreședinte al
Consiliului de Administrație:
TUDOR CIUREZU

Consilier Juridic
BUCUR VASILICA

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
ILIE VICTOR FLOREA
SEDIUL: Craiova, str. Dezrobirii nr.1D
Număr de înregistrare: 1522



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 376
Anul 2009, luna martie, ziua 30

Subsemnatul, Ilie Victor Florea, Notar Public, cu sediul biroului în municipiul Craiova, strada Dezrobirii, numărul 1D, însoțit de Ruță Mircea Cornel, m-am deplasat la sediul SIF OLTENIA SA CRAIOVA, unde am găsit pe:
S.C. OLTENIA LEASING IFN S.A., cu sediul în municipiul Craiova, strada Mihai Viteazul numărul 14, județul Dolj, înregistrată în Registrul Comerțului sub numărul J16/1274/1996, CUI 8928980, reprezentată de avocat BULEANDRĂ IONELA, cu domiciliul în județul Dolj, identificată cu CI seria ... eliberată de SPCLEP Craiova, CNP ... conform Hotărârii Consiliului de Administrație numărul ...

În calitate de vânzător,
SIF OLTENIA SA CRAIOVA, cu sediul social în municipiul Craiova, strada ... numărul 1, județul Dolj, CUI 4175676, înregistrată în Registrul Comerțului sub numărul J16/1210/30.04.1993, reprezentată de Președinte al Consiliului de Administrație domnul DINEL STAICU, cu domiciliul în municipiul Craiova, Aleea ... numărul 2, județul Dolj, identificat cu CI seria ... eliberată de SPCLEP Craiova, CNP ... și de Vicepreședinte al Consiliului de Administrație domnul TUDOR CIUREZU, cu domiciliul în municipiul Craiova, strada ... numărul 44, județul Dolj, identificat cu CI ... eliberat la data de 12.02.2007 de SPCLEP Craiova, CNP ... si Consilier Juridic BUCUR VASILICA, cu domiciliul în municipiul Craiova, județul Dolj, eliberată de Municipiul Craiova, CNP ...

În calitate de cumpărător,
care au cerut deplasarea mea la adresa de mai sus, și care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.
În temeiul art. 8 lit. b din Legea nr. 36/1995, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**
S-a perceput tarif intabulare O.C.P.I. în sumă de 6.265,80 lei chitanța numărul ... /2009.
S-a perceput onorariul de 8.806 lei + TVA de 1.673,14 lei cu O.P..



DELEGAT

[Signature]



BR3P3922H

Depunere situație financiară

Depunere situație financiară pentru anul: 2022

Mențiune nr. 42298 din 20.06.2023

Stare înregistrare: Cerere ridicata

Competență de soluționare: registrator ORCT

Înscrisă la data de 22.06.2023, în baza încheierii nr. 9425 din data de 21.06.2023

Soluție: Admis

SOLICITANT

CIOACĂ SORIN-IULIAN

Calitate: director general

Prin împuternicit: vasile carmen iulia

EVENIMENTE

Actionari de tip lista, Denumire, Durata societatii, Capital social, Actiuni/Parti sociale, Alte mentiuni

Denumire firmă

Denumire nouă: INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A.

Denumire veche: SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE OLTENIA SA

Durată societate

Tip modificare: prelungire

Tip durată: Limitat

Durată: 99 ani

Acționari/Asociați/Membri

Operație: modificare existent

Operație: modificare existent

Aport la capital: 47500000 LEI

Aport vărsat total: 47500000 LEI

Aport vărsat în LEI: 47500000

Număr acțiuni: 475000000

Cota de participare la beneficii și pierderi: 100% / 100%

Acționari de tip listă

Tip listă: PF

Nr. membri: 10000

Denumire listă: LISTA ACTIONARI

Capital social

Capital subscris total: 47500000 LEI

Capital subscris LEI: 47500000

Capital vărsat total: 47500000 LEI

Capital vărsat LEI: 47500000

Acțiuni/Părți sociale



BR3P3922H

Valoare acțiune/parte socială: 0.1
Nr. total acțiuni/părți sociale: 475000000
Nr. total acțiuni/părți sociale nominale: 475000000

Alte menționări

Tip mențiune: Alte mențiuni

Acte asociate:

Act asociat: nr. 80 din 16.06.2023

Act asociat: nr. 79 din 16.06.2023

Act asociat: nr. 4813 din 27.04.2023

Cerere îndreptare eroare nr. 43361 din 28.06.2023

Stare înregistrare: Cerere ridicată

Competență de soluționare: registrator ORCT

Înscrisă la data de 30.06.2023, în baza încheierii nr. 9826 din data de 29.06.2023

Soluție: Admis

SOLICITANT OFICIU**EVENIMENTE**

Actionari de tip lista, Capital social, Acțiuni/Parti sociale, Alte mențiuni

Acționari/Asociați/Membri

Operație: modificare existent

Operație: modificare existent

Aport la capital: 50000000 LEI

Aport vărsat total: 50000000 LEI

Aport vărsat în LEI: 50000000

Număr acțiuni: 500000000

Cota de participare la beneficii și pierderi: 100% / 100%

Acționari de tip listă

Tip listă: PF

Nr. membri: 10000

Denumire listă: LISTA ACTIONARI

Capital social

Capital subscris total: 500000000 LEI

Capital subscris LEI: 500000000

Capital vărsat total: 500000000 LEI

Capital vărsat LEI: 500000000

Acțiuni/Părți sociale

Valoare acțiune/parte socială: 0.1

Nr. total acțiuni/părți sociale: 500000000

Nr. total acțiuni/părți sociale nominale: 500000000

Alte menționări

Tip mențiune: Îndreptare erori materiale

**SOCIETATEA DE INVESTITII FINANCIARE
OLTENIA - S.A.**

HOTĂRÂREA NR. 4813/27.04.2023

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor SOCIETĂȚII DE INVESTIȚII FINANCIARE OLTENIA - S.A., întrunită statutar în data de 27.04.2023, la prima convocare, conform convocării publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a nr. 1319/20.03.2023, în Ziarul Financiar nr. 6137/20.03.2023, în ziarul local Gazeta de Sud nr. 8186/20.03.2023, pe site-ul Bursei de Valori București și pe website-ul societății la adresa www.sifolt.ro, în prezența acționarilor deținători a 216.550.141 drepturi de vot valide, reprezentând 45,590% din total drepturi de vot valide și 43,310% din capitalul social al societății, la data de referință 18.04.2023, în baza Legii nr. 31/1990 R, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 24/2017 (R), cu modificările și completările ulterioare, a reglementărilor ASF în vigoare și Actului constitutiv propriu, cu voturile exprimate astfel cum este evidențiat în procesul verbal de ședință, cu îndeplinirea condițiilor legale și statutare pentru validitatea convocării, ținerii adunării și adoptării hotărârilor, corespunzător punctelor înscrise pe ordinea de zi, a adoptat următoarele hotărâri:

Hotărârea nr. 1

Se aprobă alegerea secretariatului de ședință format din 2 membri, respectiv doamna Cîmpoeru Ana - Auditor intern și doamna Teodora Negoită Costin, cu datele de identificare disponibile la sediul societății, doamna Teodora Negoită Costin urmând să fie aleasă secretarul ședinței care va întocmi Procesul-verbal al adunării. Persoanele propuse au calitatea de acționari ai S.I.F. Oltenia - S.A.

Voturi pentru 100,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 0,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 2

Se aprobă numirea notarului public Balaci Eugen și/sau Popa Daniela-Maria din cadrul Societății Profesionale Notariale Balaci Eugen din Craiova, județul Dolj, pentru supravegherea, pe cheltuiala societății, a operațiunilor efectuate de secretarii adunării, în conformitate cu dispozițiile art. 129 alin. (3) din Legea nr. 31/1990 R.

Voturi pentru 97,580% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 2,420% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 3

Se aprobă alegerea comisiei de numărare a voturilor exprimate de acționari asupra punctelor aflate pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, compusă din trei membri, respectiv doamna Vlăduțoia Valentina, doamna Bălan Viorica și doamna Țalea Mihaela, cu datele de identificare disponibile la sediul societății. Persoanele propuse au calitatea de acționari ai S.I.F. Oltenia - S.A.

Voturi pentru 100,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 0,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 4

Se aprobă reducerea capitalului social subscris al Societății de Investiții Financiare Oltenia - S.A. de la 50.000.000 lei la 47.500.000 lei, prin anularea unui număr de 25.000.000 acțiuni proprii dobândite de către Societate în urma derulării în perioada 08.06.2022-22.06.2022 a ofertei publice de cumpărare a acțiunilor proprii în aplicarea programului de răscumpărare aprobat de adunarea generală a acționarilor.

După reducerea capitalului social, capitalul social subscris și vărsat al Societății de Investiții Financiare Oltenia - S.A. va avea valoarea de 47.500.000 lei, fiind împărțit în 475.000.000 acțiuni cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

În consecință, după reducerea capitalului social, actul constitutiv al societății se modifică, după cum urmează:

Alineatul 1 al articolului 4 din actul constitutiv al societății se modifică, după reducerea capitalului social, după cum urmează:

„(1) Capitalul social subscris și vărsat este de 47.500.000 lei.”

Primul alineat al articolului 5 din actul constitutiv al societății se modifică după reducerea capitalului social după cum urmează:

„(1) Capitalul social este împărțit în 475.000.000 acțiuni cu valoare nominală de 0,1 lei fiecare.”

Reducerea capitalului social subscris se efectuează în temeiul art. 207 alin. (1) litera c) din Legea nr. 31/1990 R și va fi efectivă după îndeplinirea condițiilor legale, respectiv: (i) publicarea hotărârii Adunării Generale Extraordinare a acționarilor de aprobare a reducerii capitalului social în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a; (ii) avizarea modificărilor privind art. 4 alineat 1 și art. 5 alineat 1 din actul constitutiv al societății de către Autoritatea de Supraveghere Financiară; (iii) înregistrarea hotărârii Adunării Generale Extraordinare a

acționarilor de aprobare a reducerii capitalului social la Registrul Comerțului.

Voturi pentru 100,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 0,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.

Hotărârea nr. 5

Se aprobă schimbarea denumirii societății din „Societatea de Investiții Financiare Oltenia - S.A.” în „Infinity Capital Investments - S.A.” și aprobarea modificării corespunzătoare a art. 1 alin. (1) din Actul constitutiv al Societății, care va avea următorul conținut: „Denumirea societății este Infinity Capital Investments - S.A.”

Noua denumire va fi utilizată în toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile și alte asemenea acte emanând de la societate doar începând cu data autorizării/aprobării de către Autoritatea de Supraveghere Financiară a noii denumiri.

La actualizarea actului constitutiv, ca efect al aprobării noii denumiri a societății, se va înlocui sintagma „S.I.F. Oltenia - S.A./Societatea de Investiții Financiare Oltenia - S.A.” cu „Infinity Capital Investments - S.A.” sau „Societatea”, după caz, în funcție de context.

Voturi pentru 100,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 0,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.

Hotărârea nr. 6

Se aprobă modificarea actului constitutiv al societății după cum urmează:

Art. 1. Se modifică și se completează și va avea următorul cuprins, cu renumerotarea alineatelor, după cum urmează:

Art. 1. - Denumirea, forma juridică

(1) Denumirea societății este Infinity Capital Investments - S.A.

(2) Forma juridică: Societatea este înființată ca persoană juridică română de drept privat, organizată ca societate pe acțiuni, încadrată conform reglementărilor aplicabile ca Fond de Investiții Alternative (F.I.A.) de tip închis, destinat investitorilor de retail, categoria diversificat, autoadministrat. Societatea este autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară ca Administrator de Fonduri de Investiții Alternative și Fond de Investiții Alternative destinat investitorilor de Retail (F.I.A.I.R.).

(3) Funcționarea societății: Societatea este autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară și funcționează în conformitate cu:

- reglementările legale privind societățile;
- reglementările privind societățile ale căror acțiuni sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată;
- dispozițiile legale privind societățile cu personalitate juridică;
- legislația care reglementează activitatea A.F.I.A./F.I.A.;

- Actul constitutiv;

- reglementările interne.

Art. 2 alineatul 3 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 2. Sediul și durata societății

(3) Durata de funcționare a societății este de 99 de ani.

Art. 4. alineatul 1 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 4. Capital social

(1) Capitalul social subscris și vărsat este de 47.500.000 lei.

Art. 5 alineatele 1 și 5 se modifică și vor avea următorul cuprins:

Art. 5. Acțiuni

(1) Capitalul social este împărțit în 475.000.000 acțiuni cu o valoare nominală de 0,1 lei fiecare.

(5) Acțiunile răscumpărate pot fi utilizate în scopul diminuării capitalului social, pentru stabilizarea cotației acțiunilor proprii pe piața de capital și/sau pentru remunerarea membrilor Consiliului de Administrație, Conducerii superioare și salariaților societății în baza unui program de tipul Stock Option Plan (SOP) cu respectarea legislației specifice și a reglementărilor privind politicile solide de remunerare.

Art. 6 se modifică, prin eliminarea alineatelor 1 și 2, și va avea următorul cuprins, cu renumerotarea alineatelor:

Art. 6. Acționari

(1) Poate deveni acționar orice persoană care dobândește în mod licit acțiuni emise de societate.

(2) Data de referință, pentru identificarea acționarilor îndreptățiți să participe și să voteze în cadrul adunărilor generale, precum și data de înregistrare, pentru stabilirea acționarilor care urmează a beneficia de dividende și asupra cărora se vor răsfrânge efectele hotărârilor adunărilor generale, vor fi stabilite potrivit reglementărilor legale în vigoare, aplicabile.

(3) Evidența acțiunilor și acționarilor este ținută potrivit prevederilor legale de către Depozitarul Central - S.A.

(4) Calitatea de acționar al societății se atestă prin extras de cont emis de către entitatea care ține, potrivit legii, evidența acțiunilor și acționarilor. Persoanele care au înscrise în cont acțiuni emise de Infinity Capital Investments - S.A. se prezumă a fi proprietarele acestora.

Art. 7 alineatul 4 litera a se modifică și completează și va avea următorul cuprins:

Art. 7. Adunarea Generală a Acționarilor

(4) Adunarea Generală Extraordinară se întrunește ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre pentru:

a) schimbarea formei juridice a societății și/sau schimbarea formei de administrare prin desemnarea unui administrator de fond de investiții alternativ extern, în condițiile legii;

Art. 7. alineatul 13 se modifică și completează și va avea următorul cuprins:

Art. 7. Adunarea Generală a Acționarilor

(13) Fiecare acțiune dă dreptul la un vot, cu excepția limitărilor prevăzute de actul constitutiv sau de reglementările și dispozițiile legale.

Societatea trebuie să stabilească pentru fiecare hotărâre cel puțin numărul de acțiuni pentru care s-au exprimat voturi valabile, proporția din capitalul social reprezentată de respectivele voturi, numărul total de voturi valabil exprimate, precum și numărul de voturi exprimate «pentru» și «împotriva» fiecărei hotărâri și, dacă este cazul, numărul de abțineri.

Poziția de «abținere» adoptată de un acționar cu privire la punctele înscrise pe ordinea de zi a unei adunări generale a acționarilor Infinity Capital Investments - S.A. reprezintă un vot exprimat.

În convocatorul adunării generale a acționarilor societății vor fi incluse mențiuni cu privire la calificarea poziției de abținere ca vot exprimat.

Art. 8 alineatul 6 se modifică și completează și va avea următorul cuprins:

Art. 8. Consiliul de Administrație (6) Administratorii vor fi remunerați pentru activitatea desfășurată, remunerația lunară și alte drepturi convenite administratorilor se vor stabili prin hotărâri ale Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății.

Remunerația administratorilor este formată dintr-o indemnizație fixă lunară și dintr-o componentă variabilă. Limitele generale ale remunerației variabile sunt stabilite prin hotărâri ale Adunării Generale Ordinare a Acționarilor societății.

Remunerația variabilă poate fi acordată atât în numerar, cât și/sau prin alocare de instrumente financiare și/sau instrumente financiare derivate (acțiuni, opțiuni acordate în cadrul unor programe de tip Stock Options Plan etc.).

Remunerația variabilă poate fi acordată membrilor Consiliului de Administrație, membrilor Conducerii superioare și salariaților societății, conform limitelor generale aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor, condiționat de realizarea indicatorului de profit net și de

aprobarea situațiilor financiare anuale de către Adunarea Generală a Acționarilor.

Fondul pentru acordarea remunerației variabile pentru realizarea indicatorului de performanță profit net se va determina și înregistra sub formă de provizion, astfel încât realizarea profitului net stabilit prin Bugetul de Venituri și Cheltuieli să nu fie periclitată. Plata remunerației variabile se va realiza după aprobarea situațiilor financiare anuale.

În cazul instrumentelor acordate în cadrul unor programe de tip Stock Options Plan pentru administratori și directori, criteriile de alocare sunt stabilite în acord cu legislația specifică, precum și cu prevederile Actului Constitutiv și ale contractelor de administrare și de mandat, iar pentru salariați, Consiliul de Administrație stabilește criteriile de eligibilitate a beneficiarilor SOP, numărul de instrumente ce urmează să fie acordate fiecărei categorii de beneficiari, în acord cu prevederile legislației specifice privind politicile solide de remunerare, precum și mecanismele de implementare SOP.

Art. 8 alineatul 13 se modifică și completează și va avea următorul cuprins:

(13) Consiliul de Administrație se întrunește la sediul societății sau în alt loc stabilit prin convocare, ședințele urmând a se convoca și desfășura cu respectarea prevederilor legale aplicabile, precum și în conformitate cu Regulamentul intern al Consiliului de Administrație. Participarea la ședințele Consiliului de Administrație poate avea loc și prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță: teleconferință; videoconferință; conferință pe internet ori intranet ș.a.

Membrii Consiliului de Administrație pot fi reprezentați la ședințele consiliului de alți membri în baza unei împuterniciri. Un membru al consiliului poate reprezenta doar un alt membru la o ședință.

Împuternicirea va fi transmisă secretariatului înainte de începerea ședinței. În condiții de urgență sau în imposibilitatea participării administratorilor la lucrările ședinței, Președintele Consiliului poate hotărî desfășurarea ședinței și transmiterea votului prin mijloace electronice, conform procedurii stabilite de Regulamentul intern al Consiliului de Administrație.

Art. 8 alineatul 16 litera k și litera l se modifică și vor avea următorul cuprins:

Art. 8. Consiliul de Administrație

(16) Consiliul de Administrație are următoarele competențe de bază:

k) actele de dobândire, înstrăinare, schimb sau de constituire în garanție a unor active din categoria activelor imobilizate ale societății, inclusiv valori mobiliare

sau alte instrumente financiare, a căror valoare depășește, individual sau cumulativ, pe durata unui exercițiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, mai puțin creanțele, sunt încheiate de către administratorii sau directorii societății, numai după aprobarea prealabilă de către Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor, potrivit art. 91 (1) din Legea nr. 24/2017, sau a oricăror prevederi legale în vigoare la data întocmirii actelor;

l) Închirierile de active corporale, pentru o perioadă mai mare de un an, a căror valoare individuală sau cumulativă față de același co-contractant sau persoane implicate ori care acționează în mod concertat depășește 20% din valoarea totalului activelor imobilizate, mai puțin creanțele la data încheierii actului juridic, precum și asocierile pe o perioadă mai mare de un an, depășind aceeași valoare, se aprobă în prealabil de Adunarea Generală Extraordinară a acționarilor potrivit art. 91 (2) din Legea nr. 24/2017, sau a oricăror prevederi legale în vigoare la data întocmirii actelor.

Art. 14 se modifică și completează și va avea următorul cuprins:

Art. 14. Împrumuturi

Societatea poate lua sau acorda cu împrumut temporar fonduri, cu respectarea legislației și reglementărilor în vigoare.

Voturi pentru 98,247% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 1,753% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 7

Se aprobă derularea unui program de tip Stock Option Plan, care are ca obiectiv acordarea de drepturi de opțiune pentru dobândirea de acțiuni cu titlu gratuit de către administratori, directori, angajați, în scopul fidelizării, menținerii și motivării acestora, precum și cu scopul recompensării lor pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății. Programul se va desfășura în următoarele condiții:

(a) În cadrul programului „Stock Option Plan” vor fi acordate drepturi de opțiune pentru un număr maxim de 2.000.000 acțiuni, alocate administratorilor, directorilor, angajaților.

(b) În cazul drepturilor de opțiune acordate administratorilor, directorilor, angajaților Societății, dreptul de opțiune va putea fi exercitat după o perioadă stabilită prin decizia Consiliului de Administrație de implementare a programului „Stock Option Plan”.

(c) La programul „Stock Option Plan” vor putea participa administratorii, directorii, angajații Societății,

conform criteriilor de performanță stabilite de Consiliul de Administrație.

(d) Consiliul de Administrație este împuternicit să adopte toate măsurile necesare și să îndeplinească toate formalitățile cerute pentru aprobarea și implementarea programului „Stock Option Plan”, cum ar fi, dar fără a se limita la: (i) determinarea criteriilor în baza cărora vor fi acordate drepturile de opțiune personalului Societății; (ii) determinarea pozițiilor din organigramă, precum și din structura Consiliului de Administrație, pentru care programul de tip „stock option plan” va fi aplicabil; (iii) perioada dintre data de acordare a dreptului de opțiune și data exercitării dreptului de opțiune; (iv) condițiile pentru exercitarea dreptului de opțiune și, implicit, pentru dobândirea de acțiuni; (v) termenul înăuntrul căruia titularul dreptului de opțiune trebuie să își exercite dreptul de opțiune; (vi) întocmirea și publicarea documentelor de informare în condițiile legii etc.

(e) Implementarea se va face de către Consiliul de Administrație al Societății, cu respectarea Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, și/sau cu ajutorul unui consultant specializat.

(f) Implementarea programelor se va realiza cu respectarea obligațiilor legale de întocmire și publicare a documentelor de informare în condițiile legii și ale regulamentelor A.S.F. aplicabile.

Voturi pentru 96,694% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 3,306% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 8

Se aprobă derularea unui program de răscumpărare a acțiunilor proprii de către Societate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile și întrunind următoarele caracteristici principale:

(i) Scopul programului: Societatea va răscumpăra acțiuni în cadrul programului pentru distribuirea cu titlu gratuit către administratorii, directorii, angajații Societății, în scopul fidelizării acestora, precum și al recompensării pentru activitatea desfășurată în cadrul Societății, conform criteriilor de performanță ce urmează a fi stabilite de Consiliul de Administrație.

(ii) Numărul maxim de acțiuni ce pot fi răscumpărate: cel mult 2.000.000 de acțiuni.

(iii) Prețul minim per acțiune: 0,1 lei.

(iv) Prețul maxim per acțiune: 4,45 lei.

(v) Durata programului: maximum 18 luni de la data înregistrării în registrul comerțului.

(vi) Plata acțiunilor dobândite în cadrul programului se va realiza din profitul distribuibil sau rezervele disponibile ale societății înscrise în ultima situație financiară anuală

aprobată, cu excepția rezervelor legale, conform situațiilor financiare 2021, în acord cu prevederile art. 103¹ lit. d) din Legea societăților nr. 31/1990.

Voturi pentru 98,308% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 1,692% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 9

Se aprobă mandatarea Conducerii Superioare a S.I.F. Oltenia - S.A. pentru ducerea la îndeplinire, cu respectarea cerințelor legale, a programului de răscumpărare a propriilor acțiuni, incluzând, dar nelimitându-se la stabilirea modalității de dobândire a propriilor acțiuni.

Voturi pentru 98,308% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 1,692% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 10

Se aprobă împuternicirea Președintelui/Directorului General al S.I.F. Oltenia - S.A. pentru a semna hotărârile Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, forma modificată și actualizată a actului constitutiv și orice alte documente conexe, pentru a reprezenta societatea și pentru a efectua toate actele și formalitățile de publicitate, de înregistrare și de implementare a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor la Oficiul Registrului Comerțului, Autoritatea de

Supraveghere Financiară, Depozitarul Central - S.A. și la orice alte autorități, incluzând, dar fără a se limita la, schimbarea denumirii, întocmirea, semnarea și transmiterea tuturor documentelor în acest scop, modificarea oricăror alte elemente de identificare ale societății, dacă va fi cazul (de ex: modificare aspect grafic al emblemei - logo, marca, simbol bursier, precum și a oricăror alte asemenea elemente distinctive), efectuarea tuturor și a oricăror formalități necesare, în fața oricărei autorități competente, pentru punerea în aplicare a hotărârilor adoptate de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.

Voturi pentru 100,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 0,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
Hotărârea nr. 11

Se aprobă data de 14.07.2023 ca dată de înregistrare (ex date 13.07.2023), în conformitate cu prevederile legale aplicabile, pentru stabilirea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor adoptate.

Voturi pentru 100,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, voturi împotriva 0,000% din total voturi deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

Pentru 0 acțiuni a fost exprimată poziția de „abținere”.
(757.489.217)

EDITOR: PARLAMENTUL ROMÂNIEI — CAMERA DEPUTAȚILOR



„Monitorul Oficial” R.A., Str. Parcului nr. 65, sectorul 1, București; 012329
C.I.F. RO427282, IBAN: RO55RNCB008200671100001 BCR
și IBAN: RO12TREZ7005069XXX000531 DTCPMB (alocat numai persoanelor juridice bugetare)
Tel. 021.318.51.29/150, fax 021.318.51.15, e-mail: marketing@ramo.ro, www.monitoruloficial.ro
Adresa Centrului pentru relații cu publicul este: șos. Panduri nr. 1, bloc P33, sectorul 5, București; 050651.
Tel. 021.401.00.73, 021.401.00.78, e-mail: concursunfp@ramo.ro, convocariaga@ramo.ro
Pentru publicări, încărcări actele pe site, la: <https://www.monitoruloficial.ro>, secțiunea Publicări.



MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 525

privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Tufănele, nr.1

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 18.12.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.408439/2025, raportul nr.410903/2025 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr. 413104/2025 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea lui INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., asupra terenului situat în municipiul Craiova, str. Tufănele, nr.1 și avizele nr.43/2025 al Comisiei I - Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.35/2025 al Comisiei III -Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale, nr.45/2025 al Comisiei V- Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.693-702 din Codul Civil, ale Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991, republicată, privind executarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, art.108 și art.362 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 377/2015 referitoare la aprobarea contractului cadru pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în favoarea deținătorilor construcțiilor edificate pe acestea;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.b, art.139 alin.3 lit g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A, asupra terenului în suprafață de 99 mp., care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Tufănele, nr.1, aflat în vecinătatea imobilelor deținute de INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A, identificat în planul de amplasament, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Dreptul de suprafață cu titlu oneros prevăzut la art.1, se constituie pe o durată de 10 ani.

Art.3. Cuantumul prestației titularului dreptului de suprafață asupra terenului identificat la art.1, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Art.4. INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A are obligația de a plăti, în termen de 90 de zile de la comunicarea hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova ce va avea ca obiect însușirea raportului de evaluare, contravaloarea folosinței, pe ultimii 3 ani, a terenului identificat la art.1.

Art.5. Nerespectarea condiției prevăzută la art.4 din prezenta hotărâre, duce la neîncheierea contractului de suprafață.

Art.6. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MĂRINESCU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

NR. 525/2025

(intravilan)

Executant: SC GETRIX CAD SRL P.A. seria RC-B-J NR. 2801 clasa a II-a AUTOPALAMARIA RC-DJ-F NR. 0135 categoria P SC GETRIX CAD SRL 19.02.2023	PRESEDINTE DE SEDINTA OCTAVIAN STAN MARINESCU
Confirm executarea masurilor luate la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei, cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Data: 19.02.2023	Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integral de cadastru si carte funciara

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Urmărire Contracte, Agenți Economici
Nr. 51405 / 18.02.2026

CONTRACT DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS NR.31P/18.02.2026

Cap. I. Părțile contractante

Între,

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A. I. Cuza, nr.7, jud. Dolj, CUI 4417214, telefon 0251/416235, fax 0251/411561, cont RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Craiova, reprezentat **prin Primar**, în calitate de proprietar al terenului aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, situat în **str. Tufănele, nr.1**,

ȘI

INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A. cu sediul social în București, Sector 1, str. Daniel Danielopolu, nr.2, atj.4, număr de ordine în Registrul Comerțului J1993001210167, CUI 4175676, legal reprezentată prin Director General Cioacă Sorin – Iulian, domiciliat în _____ posesor al _____ emisă de SPCEP Sector 1, CNP _____ prin împuternicit Popescu Florentina cu domiciliul în _____

jud. Dolj, posesoare a C.I. seria _____ emisă de SPCLEP Craiova, CNP _____ în baza Procurii autentificată sub nr.736/09.02.2026 de Notar Public Popovici Alexandra, **în calitate de superficiar**,

În temeiul Cărții a III-a Titlul III Cap. I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a V-a Titlul II Cap. I (Izvoarele obligațiilor - Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 129 alin. 2 lit. c și art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.525/18.12.2025, nr.44/29.01.2026 nr.377/29.10.2015, s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Cap. II. Obiectul contractului

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie asigurarea dreptului de folosință asupra terenului în suprafață de 99,0 mp, aparținând domeniului privat al

municipiului Craiova, situat în municipiul Craiova, str. Tufănele, nr.1, aflat în vecinătatea imobilelor deținute de INFINITY CAPITAL INVESTMENTS S.A., identificat în planul de amplasament, prevăzut în Anexa la H.C.L. nr.525/2025. Constituirea dreptului de suprafață asupra terenului se face cu titlu oneros.

Cap. III. Termenul

Art. 2. (1) Dreptul de suprafață cu titlu oneros asupra terenului prevăzut la art.1 se constituie pentru o perioadă de 10 ani.

(2) La expirarea duratei suprafaței beneficiarul dreptului de suprafață beneficiază de dreptul de reînnoire a suprafaței cu revizuirea clauzelor contractuale.

(3) Prelungirea se va face prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Cap. IV. Drepturile părților

Drepturile suprafiarului:

Art. 3. (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Suprafiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la art. 1 precum și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse prin documentațiile de urbanism aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii în bune condiții a construcției deținute.

(3) Suprafiarul poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției, cu o notificare prealabilă a proprietarului terenului transmisă cu 30 de zile calendaristice înainte.

(4) Suprafiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului

Art. 4. (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de suprafiar.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la art.7 la termenele prevăzute în contract.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local Municipal sau alte acte normative.

Cap. V. Obligațiile părților

Obligațiile suprafiarului

Art.5. (1) Superficiarul nu poate modifica construcția existentă pe teren la data încheierii contractului și nici adăuga alte construcții utile acesteia, decât cu acordul proprietarului terenului și numai cu respectarea condițiilor Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar, proprietarul terenului are dreptul să ceară desființarea construcțiilor adăugate, repunerea imobilului în situația anterioară și plata de daune interese.

(2) Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protecția mediului și să asigure buna vecinătate.

(3) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract.

(4) În cazul în care nu s-a îndeplinit cerința menționată la alin. 3, la încetarea contractului prin ajungere la termen, este obligat să restituie terenul proprietarului acestuia, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(5) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului terenului orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului.

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Direcția de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plată a taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a acestuia, în condiții similare impozitului pe teren prevăzut de Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare (art. 463 alin.2).

(7) Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de suprafață prevăzut în contract în cuantumul prevăzut expres la art.7 de proprietarul terenului, iar în caz de întârziere să achite și majorările calculate conform art.7 alin 6.

(8) Superficiarul are obligația de a plăti la Direcția Impozite și Taxe -Primăria municipiului Craiova contravaloarea taxei pe teren astfel cum este reglementată de art. 463 alin.3 al Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal. Neîndeplinirea culpabilă a obligației conduce la rezilierea contractului de suprafață. Rezilierea va putea interveni prin declarația de reziliere (notată în CF).

(9) Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

(10) Se interzice superficiarului să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului.

Obligațiile proprietarului terenului

Art. 6. (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul terenului este obligat să notifice superficiarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor superficiarului precum și în situația în care interesul național sau local impune restituirea terenului.

Cap.VI Prețul contractului. Modalitate de plată.
Termene de plată. Efectele nerespectării obligațiilor de plată.

Art.7.(1) Superficiarul datorează, sub formă de rate egale, o sumă de 26,10 lei/mp/lună (fără TVA), respectiv suma anuală de 313,21 lei (fără TVA), conform raportului de evaluare aprobat prin H.C.L. nr.44/2026, în contul Municipiului Craiova numărul RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova sau la casieriile Primăriei Craiova, Cod de înregistrare fiscală 4417214.

(2) Suma prevăzută la alin(1) se va calcula începând cu data semnării prezentului contract și se va achita de superficial la termenele stabilite de proprietarul terenului.

(3) Suma prevăzută la alin.1 se va achita anual în 2 rate semestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata I (prețul pentru sem. I) până la data de 31 martie a fiecărui an
- rata II (prețul pentru sem.II) până la data de 30 septembrie a fiecărui an.

(4) Superficiarul datorează pentru perioada 18.12.2025 – 18.02.2026 suma de 5.168,0 lei, sumă calculată conform raportului de evaluare aprobat prin H.C.L. nr. 44/2026 și se va achita până la 31.03.2026.

(5) Pentru anii următori, începând cu anul 2027, suma prevăzută la art.7 alin.(1) se va actualiza prin aplicarea indicelui prețurilor de consum, comunicat de Institutul Național de Statistică, la prețul din anul precedent.

(6) Pentru depășirea termenelor de plată prevăzute la art. 7 alin.(3) și (4), superficialul va plăti majorări de întârziere de 1% din quantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorată, conform Legii nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Se consideră întârziere la plata depășirea termenului scadent expres prevăzut în contract la art. 7 alin(3).

(7) În cazul în care acte normative referitoare la quantumul majorărilor de întârziere menționate la art.7 alin 6 se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de superficie cu titlu oneros.

(8) Suma datorată de superficial se va recalcula ori de câte ori se vor constata erori de calcul sau modificări ale suprafeței obiectului contractului, și se va reactualiza corespunzător cu rata inflației.

(9) Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.

Cap. VII. Încetarea contractului de superficie. Efectele încetării superficiei

Art. 8. (1)Prezentul contract de superficie încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pieirea construcției;

Art.12. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de suprafață urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.

Cap. XI. Clauze finale

Art.13. (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

(2) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(3) Prezentul contract a fost încheiat azi 12.02.2026, în 2 exemplare originale, din care 1 pentru suprafațiar și unul pentru proprietarul terenului.

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMAR
LIA - OLGUTA VASILESCU

Direcția Patrimoniu
 Director Executiv,
 Ionuț - Cristian Gâlea

Șef Serviciu
 Urmărire Contracte, Agenți Economici
 Victor Costache

Vizat
 Control Financiar Preventiv
 Direcția Economico-Financiară
 insp. Daniela Steluta Purcărescu

Vizat ptr. legalitate
 Direcția Juridică
 cons. jur. Nicoleta Bedelici

Întocmit,
 insp. Bulubașa Claudia Elena

SUPERFICIAR,
INFINITY CAPITAL
INVESTMENTS S.A.

Director General
 Cioacă Sorin-Iulian
 prin
 împuternicit
 Popescu Florentina

d) prin reziliere, de către proprietarul terenului în cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora;

e) nerespectarea obligațiilor prevăzute la art. 5 alin. 1 și alin.10, art.7 alin.9, se sancționează cu desființarea de plin drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, autoritatea locală având dreptul să dezafecteze terenul și să-l aducă la starea inițială pe cheltuiala exclusivă a superficiarului;

f) neplata a trei rate consecutive;

g) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

(2) În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.

(3) În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.

(4) Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.

(5) La încetarea, din orice cauza, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.

Cap. VIII. Forța majoră și cazul fortuit

Art.9. Forța majoră și cazul fortuit exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art.10. (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de superficie, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția părților, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Cap. IX. Notificările între părți

Art.11. (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa menționată la Cap. I. al prezentului contract.

(2) Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.

Cap. X. Litigii

HOTĂRÂREA NR.477

**privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al
municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 27.11.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.380897/2025, raportul nr.391149/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 391507/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova și avizele nr.39/2025 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.33/2025 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.41/2025 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile art.555-557 din Codul Civil, art.296, art.362 alin.1 și art.357 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu art.6 lit.b, art.139 alin.3 lit. g, art.154 alin.1 și art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, după cum urmează:

- a) se completează cu bunurile identificate în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- b) se modifică elementele de identificare ale bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, identificate în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- c) se anulează pozițiile cu privire la bunurile identificate în anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- d) se trec din domeniul privat, în domeniul public al municipiului Craiova bunurile identificate în anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Pe data prezentei hotărâri, se modifică în mod corespunzător Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.522/2007 referitoare la aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Craiova, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri. Eco-

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Octavian Sorin MARINESCU

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL,

Nicoleta MIULESCU

Nr crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea de inventar lei	Situația juridică actuală
1.	420.1.9.5	Imobil Teren 99 mp Str. Tufănele nr. 1	Teren în suprafață de 99 mp. Str. Tufănele nr. 1 Vecinătăți : N- Dom. Public. Parcare. S- DP. Str.Tufănele E- Dom. Public. Parcare. V- Prop Particulara (CF244687)	2025	Zona B 336 lei/mp 99 mp x 336 = 33.264,00 lei	Dom. Privat al Municipiului Craiova
2.	420.1.9.5	Alee de acces din Str. Poligonului	Suprafață 683 mp; CF nr. 258612; Vecinătăți: N- prop. Particulară (nr. Cad (259591); S – DP. Str.Poligonului); E – prop. Particulară (nr. Cad 208416, 208417, 208418); V- prop. Particulară;	2025	Zona D 68 lei/mp 25% x68 lei=17 lei. 17 lei/mp x 683 mp= 11.611,00 lei	Declarație de renunțare la dreptul de proprietate autenticată cu nr. 2406/15.10.2025 la BIN Ofelia Drăgancea
3.	420.1.9.5	Alee de acces din Str. Gradinari	Suprafață 3708 mp; CF nr. 248503; Vecinătăți: N- DP. Str.Papana Juvara S – DP. Str.Gradinari); E – prop. Particulară (nr. Cad	2025	Zona D 68 lei/mp 25% x68 lei=17 lei. 17 lei/mp x 3708 mp= 63.036,00 lei	Declarație de renunțare la dreptul de proprietate autenticată cu nr. 233/07.10.2025 la SPN Cârstea& Cârstea

4.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0392	19602	2.1.24.6	6 ani
5.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0287	19602	2.1.24.6	6 ani
Locatia 62: Str. Simion Stoilov, bl. E.4-E.5 -1 insula ecologica Tip 2							
1.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0335	19602	2.1.24.6	6 ani
2.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0396	19602	2.1.24.6	6 ani
3.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0410	19602	2.1.24.6	6 ani
4.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0640	19602	2.1.24.6	6 ani
5.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0680	19602	2.1.24.6	6 ani

Locatia 63: Str. Basarabia, bl. H.2 -1 insula ecologica Tip 2							
1.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0665	19602	2.1.24.6	6 ani
2.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0484	19602	2.1.24.6	6 ani
3.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0203	19602	2.1.24.6	6 ani
4.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0263	19602	2.1.24.6	6 ani
5.	container	Nord Engineering	1 Buc.	0210	19602	2.1.24.6	6 ani

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Octavian Sorin MARINESCU**