DARIAN®

RAPORT DE EVALUARE

SC MECANICA CEAHLAU SA



Nr. 1059 / 13.08.2026

Amplasament industrial



Piatra-Neamț, Str. Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamț

Client:
SC MECANICA CEAHLAU SA

Utilizator desemnat:
SC MECANICA CEAHLAU SA

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară industrială

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale DARIAN DRS S.A. si al SC MECANICA CEAHLAU SA.

– august 2026 –

Str. Gheorghe Lazăr nr. 6, parter, Cluj Napoca, 400183 \ 0264.438.033
Bulevardul Aviatorilor nr. 33, etajul 1, Sector 1, București, 011853 \ 021.312.2786 \ darian@darian.ro
www.darian.ro

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **SC MECANICA CEAHLAU SA**, în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului in vederea tranzactionarii; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară industrială - teren si constructii, situată în Piatra-Neamț, Str. Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamț, proprietatea SC MECANICA CEAHLAU SA, alcătuită din:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Cladiri		
			Identificare	Aria construită la sol (Ac în mp)	Aria construită desfășurată (Ad in mp)
50460	50460	4,108	Teren		
	50460-C1		Hala prelucrari mecanice	3,327.00	3,327.00
55994	55994	492	Teren		
54628	54628	3,743	Teren		
57200	57200	4,827	Teren		
71608	71608	5	Teren		
71639	71639	2,533	Teren		
	71639-C1		Magazie metalica	657.00	657.00
	71639-C2		Hala monobloc	428.00	428.00
71640	71640	1	Teren		
71610	71610	6,827	Teren		
	71610-C1		Magazie	1,238.00	1,238.00
	71610-C2		Șopron deschis	496.00	496.00
	71610-C3		Șopron deschis	573.00	573.00
	71610-C4		Magazie	492.00	492.00
	71610-C5		Magazie	962.00	962.00
	71610-C6		Șopron deschis	426.00	426.00
	71610-C7		Magazie	48.00	48.00
71616	71616	2,455	Teren		
	71616-C1		Hala Monobloc	1,882.00	1,882.00
	71616-C2		Magazie	144.00	144.00
71612	71612	4,199	Teren		
	71612-C1		Hala monobloc	3,424.00	3,424.00
71618	71618	3,231	Teren		
	71618-C1		Centrală termică	760.00	760.00
	71618-C2		Magazie	33.00	33.00
	71618-C3		Magazie	58.00	58.00
	71618-C4		Anexă compresoare	55.00	55.00
	71618-C5		Magazie	29.00	29.00
	71618-C6		Buncăr din beton	17.00	17.00
	71618-C7		Magazie	29.00	29.00
	71618-C8		Atelier mecanic	355.00	355.00
	71618-C9		Vopsitorie	288.00	288.00
	71618-C10		Magazie	68.00	68.00
71654	71654	443	Teren		
Total		**32,864**		**15,789**	**15,789**

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii echitabile a proprietății imobiliare industrială, la data de 09.06.2026, este cea rezultată din:

Valoarea de piață			
Abordarea prin venit:	**965.467 EUR**	**echivalent a**	**5.062.525 LEI**
din care			
valoare de piață teren	**525.824 EUR**	**echivalent a**	**2.757.211 LEI**
valoare de piață construcții	**435.716 EUR**	**echivalent a**	**2.284.721 LEI**
Valoare recuperare echipamente "fier vechi"	**3.927 EUR**	**echivalent a**	**20.999 LEI**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu includ TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

DARIAN DRS SA 13.08.2026

DARIAN DRS SA • DARIAN DRS SA • DARIAN DRS SA • DARIAN DRS SA • DARIAN DRS SA

1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Activul supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară industrială - teren si constructii, situată în Piatra-Neamț, Str. Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamț, proprietatea SC MECANICA CEAHLAU SA, alcătuită din:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Cladiri		
			Identificare	Aria construită la sol (Ac în mp)	Aria construită desfașurată (Ad in mp)
50460	50460	4,108	Teren		
	50460-C1		Hala prelucrari mecanice	3,327.00	3,327.00
55994	55994	492	Teren		
54628	54628	3,743	Teren		
57200	57200	4,827	Teren		
71608	71608	5	Teren		
71639	71639	2,533	Teren		
	71639-C1		Magazie metalica	657.00	657.00
	71639-C2		Hala monobloc	428.00	428.00
71640	71640	1	Teren		
71610	71610	6,827	Teren		
	71610-C1		Magazie	1,238.00	1,238.00
	71610-C2		Șopron deschis	496.00	496.00
	71610-C3		Șopron deschis	573.00	573.00
	71610-C4		Magazie	492.00	492.00
	71610-C5		Magazie	962.00	962.00
	71610-C6		Șopron deschis	426.00	426.00
	71610-C7		Magazie	48.00	48.00
71616	71616	2,455	Teren		
	71616-C1		Hala Monobloc	1,882.00	1,882.00
	71616-C2		Magazie	144.00	144.00
71612	71612	4,199	Teren		
	71612-C1		Hala monobloc	3,424.00	3,424.00
71618	71618	3,231	Teren		
	71618-C1		Centrală termică	760.00	760.00
	71618-C2		Magazie	33.00	33.00
	71618-C3		Magazie	58.00	58.00
	71618-C4		Anexă compresoare	55.00	55.00
	71618-C5		Magazie	29.00	29.00
	71618-C6		Buncăr din beton	17.00	17.00
	71618-C7		Magazie	29.00	29.00
	71618-C8		Atelier mecanic	355.00	355.00
	71618-C9		Vopsitorie	288.00	288.00
	71618-C10		Magazie	68.00	68.00
71654	71654	443	Teren		
Total		**32,864**		**15,789**	**15,789**

De asemenea, amplasamentul include echipamentele tehnologice aferente proprietății, identificate pe baza listei de inventar puse la dispoziția evaluatorului.

Centralizatorul echipamentelor tehnologice, cu identificarea acestora pe numere de inventar, este prezentat în continuare.

Nr. inventar	Denumire
6094	CALE CU ROLE PT.TRANSPORT
4790	INST.VOPS.FL.(+INV.4443)
47309	PRESA 250 TF
3340	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA
3341	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA
3342	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA
47505	INSTALATIE DE VOPSIRE STRAT II EMAIL
47511	CAZAN CU ARZATOR-1 TRP-AR 1250(hala SPC)
47512	CAZAN CU ARZATOR-2 TRP-AR 1250(hala SPC)

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.2. Clientul

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv SC MECANICA CEAHLAU SA, în calitate de Client și conține informații adecvate doar necesităților lui.

1.3. Utilizarea desemnată

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii Clientului în vederea tranzacționării proprietății evaluate, inclusiv pentru fundamentarea și îndeplinirea formalităților necesare în vederea realizării tranzacției.
În acest context, raportul de evaluare poate fi pus la dispoziția acționarilor și/sau publicat ca document aferent convocării AGA (Adunării Generale a Acționarilor/Asociaților), în măsura în care acest lucru este necesar în legătură cu tranzacția avută în vedere.
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului este **SC MECANICA CEAHLAU SA**.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.5. Evaluatorul

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA[1], și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- inspecția proprietății a fost realizata de Andrei Bucur,, cu legitimația ANEVAR nr. 11002, in data de 29.11.2022 ;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Beatrice Tintea, cu legitimația ANEVAR nr. 18587;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Catalin Grigore.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (https://www.anevar.ro/tabloul-asociatiei).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Beatrice Tintea
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR
Specializarea EPI



[1] SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.6. Moneda evaluării

Cursul valutar valabil la această dată este 5.2436 RON pentru 1 EUR;

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 09.06.2026; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date.

Data emiterii raportului este 13.08.2026

1.8. Tipul valorii utilizate

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, respectând și prevederile SEV 102 – Tipuri ale valorii, tipul de valoare adecvat este ”valoarea de piață”, definită astfel:

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 care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Inspecția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile	Nu este cazul
Repere inspectate in proiecte anterioare	nu se aplica	
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul
Analize judecăți și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul
Dreptul de proprietate	Ne vom baza pe informațiile despre dreptul de proprietate furnizate de client. Vom presupune că informațiile furnizate sunt corecte.	Nu vom examina elementele referitoare la dreptul de proprietate. Vom presupune că dreptul de proprietate este valabil, fără acorduri oneroase sau restrictive, drepturi de trecere, servituți etc. care ar putea afecta negativ valoarea.
Starea clădirilor	Vom efectua o scurtă examinare a terenului și a clădirilor la interior și exterior. Scopul examinării va fi de a stabili starea aparentă a clădirii și de a putea descrie sistemul constructiv, compartimentările, utilitățile si instalațiile. Dacă nu constatăm altfel, vom presupune că proprietatea este în general într-o stare tehnica satisfăcătoare, compatibilă cu vechimea și destinația sa.	Nu vom efectua o expertizare tehnica a clădirii. O investigație de asemenea amploare este în afara obiectului contract. Prin urmare, nu vom putea raporta în detaliu starea proprietății.
Instalații	Nu vor fi efectuate teste ale instalațiilor electrice, instalațiilor de gaze, sistemului de încălzire si exhaustare, ale alimentarii cu apa si canalizării.	Nu vom efectua nicio testare a instalațiilor electrice, instalațiilor de gaze, sistemului de încălzire si exhaustare, ale alimentarii cu apa si canalizării. Vom observa ce utilități sunt disponibile și vom face doar o evaluare superficială a stării lor aparente.

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Planuri urbanistice	Nu vom interoga Planurile urbanistice public disponibile pentru a găsi planuri urbanistice aprobate sau refuzate în trecut pentru proprietate.	Nu vom face nicio analiza asupra planurilor urbanistice, dar vom presupune că utilizarea existentă a clădirii și orice modificări sau extinderi existente la data evaluării sunt legale.
Reglementari de construire	Nu vom face cercetări pentru a stabili dacă există sau nu autorizație de construcție si proces verbal de recepție sau asimilate aprobate de autorități pentru clădire și orice modificări sau extinderi. Constatările noastre se vor reflecta în evaluarea noastră.	Nu vom face cercetări pentru a stabili dacă există sau nu autorizație de construcție si proces verbal de recepție sau asimilate aprobate de autorități pentru clădire și orice modificări sau extinderi. Evaluarea noastră va presupune că, clădirea respectă cerințele legale de autorizare si funcționare.
Infrastructura rutiera	Nu vom face cercetări pentru a stabili prezența oricăror propuneri de modificare a infrastructurii rutiere care ar putea afecta proprietatea. Evaluarea noastră va reflecta constatările noastre.	Nu vom face nicio anchetă pentru a stabili prezența oricăror propuneri de modificare a infrastructurii rutiere care ar putea afecta proprietatea. Vom presupune că proprietatea nu este afectată de nicio propunere.
Contaminare și materiale periculoase sau dăunătoare	Nu vom comanda întocmirea unui raport de mediu pentru proprietate. Ne vom baza pe informațiile furnizate de dumneavoastră sau de consilierul dumneavoastră juridic cu privire la problemele de mediu. Evaluarea noastră va ține cont de informațiile furnizate și de ipotezele noastre cu privire la costul rezolvării oricăror probleme ridicate.	Nu vom comanda întocmirea unui raport de mediu pentru proprietate. Vom presupune că proprietatea nu este afectată negativ de astfel de probleme.
Probleme de mediu	Evaluarea noastră va ține cont de costul probabil al soluționării oricăror probleme legate de mediu	Ne vom baza pe informațiile furnizate de client si se presupune ca nu exista probleme de mediu.

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Inundații		Nu vom examina Harta de hazard si de risc la inundații pentru a stabili dacă proprietatea este supusă inundațiilor. Ne vom baza pe cunoștințele noastre locale. Evaluarea noastră va presupune că proprietatea nu este afectată negativ de inundații.
Gaz radon		Nu vom examina harta radonului pentru a stabili dacă proprietatea se află într-o zonă afectată de gazul radon. Ne vom baza pe cunoștințele noastre locale. Evaluarea noastră va presupune că proprietatea nu este afectată negativ de gazul radon.
Eficienta energetica	Se va tine cont de eficienta energetica a clădirii si se vor aplica ajustări ale valorii de piața daca sunt constatate diferențe de percepție in piața.	
Factori ESG	Evaluatorul ar trebui să tina cont de aspecte care se încadrează în titlul general de „probleme de durabilitate și ESG" și să ia în considerare orice factori de sustenabilitate și ESG care ar putea afecta evaluarea.	

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client
- informații certe
  - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentaţie cadastrală, planuri şi relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafaţele pentru teren şi clădiri au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietăţii
  - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul, şi care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze

- Evaluatorul a examinat Extrasul de carte funciara şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este

considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcţii, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Toate loturile de teren au fost evaluate in ipoteza alipirii si valoarea de piata alocata terenului este una aferenta loturilor ce formeaza un lot compact.
- Valoarea estimată in prezentul raport de evaluare este aferentă întregului amplasament, considerat ca un ansamblu unitar, format din totalitatea imobilelor identificate prin numerele cadastrale analizate. În situația valorificării individuale a imobilelor componente, prin tranzacționarea separată a acestora, caracteristicile fiecărui lot, inclusiv suprafața, forma, accesul, utilitățile, poziționarea și posibilitățile de utilizare independentă, pot influența nivelul valorii obtenabile. În consecință, suma valorilor individuale rezultate dintr-o eventuală evaluare și valorificare separată a imobilelor poate fi diferită și, în anumite condiții, inferioară valorii estimate pentru amplasamentul considerat în integralitatea sa. Prin urmare, valoarea prezentată în raport nu reprezinta valoarea de piata individuala ci o alocare proporționala între numerele cadastrale componente și nu reprezintă suma unor valori de piata individuale estimate distinct pentru fiecare activ in parte.

B. Ipoteze speciale

- Nu este cazul.

1.12. Specialist

In elaborarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesara utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, evaluatorul având competentele necesare realizării misiunii de evaluare.

1.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță

Conform SEV 104, Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
(a) poluarea aerului și a apei; (b) biodiversitatea;
(c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
(d) apa curată și salubrizarea;
(e) emisiile de carbon și de alte gaze;
(f) despăduririle;
(g) dezastrele naturale;
(h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
(i) gestionarea deșeurilor.
Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
(a) relațiile cu comunitatea;
(b) conflictul;
(c) gradul de satisfacție a clienților;
(d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
(e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
(f) implicarea angajaților;

(g) egalitatea de gen și de rasă;
(h) starea de sănătate și bunăstarea;
(i) drepturile omului;
(j) condițiile de muncă;
(k) mediul de muncă.
Exemple de factori de guvernanță pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
(a) structura comitetului de audit;
(b) diversitatea și structura consiliului director;
(c) mita și corupția;
(d) guvernanța corporativă;
(e) donațiile;
(f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
(g) remunerația personalului executiv;
(h) puterea instituțională;
(i) planificarea succesiunii manageriale;
(j) parteneriatele;
(k) activitatea de lobby politic;
(l) statul de drept;
(m) transparența;
(n) procedurile privind avertizorul de integritate.
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.

In analiza efectuata si urma documentației primite de la client, evaluatorul nu a identificat elemente măsurabile care sa influențeze estimarea valorii activului evaluat.

1.14. Tipul raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea imbunătăţirilor acestuia ca şi contribuţie suplimentară; valorile separate ale terenului şi imbunătăţirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală,

precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.16. Conformitatea cu SEV si RICS

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2025**", astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general al evaluării si SEV 102 – Tipuri ale valorii
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile SEV 106 – Documentare si raportare
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 106 – Documentare si raportare
- Abordările in evaluare au fost realizate cu respectarea indicațiilor SEV 105 – Modele de evaluare
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Darian este o companie recunoscuta de RICS, si in acest sens respecta si reglementările obligatorii din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards (Red Book).
Activitatea de evaluare a bunurilor este reglementata in Romania prin lege, asadar prevederile RICS Valuation – Global Standards, PS 1 para. 4 sunt aplicabile acestui raport de evaluare, ceea ce inseamna ca raportul de evaluare respecta prevederile Standardele de Evaluare a Bunurilor obligatorii in Romania, dar a fost întocmit si cu respectarea cerințelor RICS Valuation – Global Standards.
Excepțiile de la aplicarea RICS Valuation – Global Standards, PS 1 sunt următoarele :

- Prevederile PS 1 para 3.5 nu pot fi aplicate in Romania : sistemul de măsurare al clădirilor este cel oficial stabilit prin standardele de măsurare naționale impuse de legislația românească; in acest context luare in considerare a IPMS (International Property Measurement Standards) nu este posibila.

Standardele aplicate în misiunea de evaluare sunt:

SEV	IVS	RICS
Standarde generale	**General standards**	**Professional standards (PS), Valuation technical and performance standards (VPS)**
SEV 100 – *Cadrul general al evaluarii*	IVS 100 – Valuation Framework	PS 1 – Compliance with standards where a written valuation is provided

SEV	IVS	RICS
		PS 2 – Ethics, competency, objectivity, and disclosures
SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*	IVS 101 – Scope of Work	VPS 1 – Terms of engagement
SEV 102 – *Tipuri ale valorii*	IVS 102 – Bases of Value	VPS 2 – Bases of value, assumptions, and special assumptions
SEV 103 – *Abordări in evaluare*	IVS 103 – Valuation Approaches	VPS 3 – Valuation approaches and methods
SEV 104 – Informații si date de intrare	IVS 104 – Data and Inputs	VPS 4 – Inspections, investigations and records
SEV 105 – *Modele de evaluare*	IVS 105 – Valuation Models	VPS 5 – Valuation models
SEV 106 – *Documentare si raportare*	IVS 106 – Documentation and Reporting	VPS 6 – Valuation reports
Standarde pentru active	**Asset Standards**	**Valuation practice guidance – applications (VPGA)**
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare	IVS 400 – Real Property Interests	VPGA 8 – Valuation of real property interests
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile		
Standarde pentru utilizări specifice		**Valuation practice guidance – applications (VPGA)**
SEV 400 – Verificarea evaluării		

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea imobiliara de tip industrial, este situată în intravilanul localității Piatra-Neamț Str. Dumbrava Nr. 6 Jud. Neamț, in cadrul platformei industriale de sud a localității, incintei Mecanica Ceahlău SA. Accesul se poate realiza direct din strada Dumbravei prin lotul de teren identificat cu nr. cadastral 54628.

Proprietatea este formata din 12 loturi de teren alipite si construcții cu destinație industriala. Terenul are suprafața totala de 32.864 mp si este amplasat in intravilanul mun. Piatra-Neamț in zona de sud a localității pe platforma industriala a orașului.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății din punct de vedere cadastral, în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Cladiri		
			Identificare	Aria construită la sol (Ac în mp)	Aria construită desfașurată (Ad in mp)
50460	50460	4,108	Teren		
	50460-C1		Hala prelucrari mecanice	3,327.00	3,327.00
55994	55994	492	Teren		
54628	54628	3,743	Teren		
57200	57200	4,827	Teren		
71608	71608	5	Teren		
71639	71639	2,533	Teren		
	71639-C1		Magazie metalica	657.00	657.00
	71639-C2		Hala monobloc	428.00	428.00
71640	71640	1	Teren		
71610	71610	6,827	Teren		
	71610-C1		Magazie	1,238.00	1,238.00
	71610-C2		Șopron deschis	496.00	496.00
	71610-C3		Șopron deschis	573.00	573.00
	71610-C4		Magazie	492.00	492.00
	71610-C5		Magazie	962.00	962.00
	71610-C6		Șopron deschis	426.00	426.00
	71610-C7		Magazie	48.00	48.00
71616	71616	2,455	Teren		
	71616-C1		Hala Monobloc	1,882.00	1,882.00
	71616-C2		Magazie	144.00	144.00
71612	71612	4,199	Teren		
	71612-C1		Hala monobloc	3,424.00	3,424.00
71618	71618	3,231	Teren		
	71618-C1		Centrală termică	760.00	760.00
	71618-C2		Magazie	33.00	33.00
	71618-C3		Magazie	58.00	58.00
	71618-C4		Anexă compresoare	55.00	55.00
	71618-C5		Magazie	29.00	29.00
	71618-C6		Buncăr din beton	17.00	17.00
	71618-C7		Magazie	29.00	29.00
	71618-C8		Atelier mecanic	355.00	355.00
	71618-C9		Vopsitorie	288.00	288.00
	71618-C10		Magazie	68.00	68.00
71654	71654	443	Teren		
Total		**32,864**		**15,789**	**15,789**

Din punct de vedere contabil, structura proprietății se compune din următoarele elemente:

Nr_inventar	Denumire
2019	IMPREJMUIRE UZINA
1019	CLADIRE VOPSITORIE STRAT II EMAIL
2075	DRUM ACCES SRM (GAZ-MET.)
1024	CENTRALA TERM.COMPRESOARE
6094	CALE CU ROLE PT.TRANSPORT
2021	DRUMURI UZINALE
2027	CONDUCTE de ALIMENTARE cu APA
2028	CONDUCTE CANALIZARE
2035	RETELE ELECTRICE
2066	RETEA APA EX.
2067	RETEA CANAL-EXTER(2012-J)
22068	RETEA GAZE EX.
4790	INST.VOPS.FL.(+INV.4443)
2038	IMPREJMUIRE UZ.NOUA
1049	CLADIRE SUP-48(+MON:6277)
2068	IMPREJM.DEP.COLAB.(REF.FE)
2902067	IMPREJM.DEPOZIT/LAZI-SEC.
1076	CLAD.(AN.)PT.FER.CIRC.
2902070	IMPREJM.DEP.-MAT.
1074	CLAD.DEP.MAT.
2073	IMPREJM.(PL.SIRMA/ST.BET.
1083	CONSTRUCTIE ANEXA (LA)S-3
2083	PLATFORMA DEPOZITAT GD-7
2085	DRUMURI+PLATFORME INDUSTR
1088	HALA PREL.MEC.(+ANEXA)
2088	RETELE EXT.UZ.
2089	INST.COND.GAZE-MEDIE-PRES
2100	DRUMURI UZINALE
2101	RETELE HIDROTEHNICE EXTERIOARE
1099	HALA MONTAJ SUDURA
47309	PRESA 250 TF
3340	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA
3341	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA
3342	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA
22065	CONDUCTA BRANSAMENT G-N
22066	CONDUCTE DE TERMOFICARE pentru hala SPC
47505	INSTALATIE DE VOPSIRE STRAT II EMAIL
47511	CAZAN CU ARZATOR-1 TRP-AR 1250(hala SPC)
47512	CAZAN CU ARZATOR-2 TRP-AR 1250(hala SPC)
22067	CONDUCTE DE TERMOFICARE pt. hala Prelucrari mec.
1107	MAGAZIE-AT MONTAJ
1119	SOPRON DESCHIS-DEP VANZARI INTERN

Nr_inventar	Denumire
2000.50460	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF50460
2000.54628	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF54628
2000.55994	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF55994
2000.57200	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF57200
2000.71608	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71608
2000.71610	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71610
2000.71612	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71612
2000.71616	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71616
2000.71618	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71618
2000.71639	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71639
2000.71640	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF 71640
2000.71654	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71654

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras de Carte Funciara 50460	Nr. cerere 33701/16.06.2021	✓	
Extras de Carte Funciara 54628	Nr. cerere 33687/16.06.2021	✓	
Extras de Carte Funciara 55994	Nr. cerere 33695/16.06.2021	✓	
Extras de Carte Funciara 57200	Nr. cerere 33668/16.06.2021	✓	
Extras de Carte Funciara 53994	Nr. cerere 33703/16.06.2021	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 53994	Nr. cerere 38420/17.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71639	Nr. cerere 38420/17.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71640	Nr. cerere 38420/17.06.2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 38420/17.06.2026	✓	
Fisa bunului imobil	06.02.2003	✓	
Act de dezlipire	Nr. 630 din 23.06.2026	✓	
Extras de Carte Funciara 54626	Nr. cerere 33697/16.06.2021	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 54626	Nr. cerere 38598/17.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71654	Nr. cerere 38598/17.06.2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 38598/17.06.2026	✓	
Act de dezlipire	Nr. 681 din 30.06.2026	✓	
Extras de Carte Funciara 57198	Nr. cerere 36157/08.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 57198	2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71618	2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 36156/08.06.2026	✓	
Fisa bunului imobil	06.02.2003	✓	

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Act de dezlipire	Nr. 629 din 23.06.2026	✓	
Extras de Carte Funciara 57202	Nr. cerere 33706/16.06.2021	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 57202	2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71610	2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 35582/04.06.2026	✓	
Fisa bunului imobil	06.02.2003	✓	
Act de dezlipire	Nr. 626 din 23.06.2026	✓	
Extras de Carte Funciara 57203	Nr. cerere 35550/04.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 57203	2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71616	2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 35549/04.06.2026	✓	
Fisa bunului imobil	06.02.2003	✓	
Act de dezlipire	Nr. 627 din 23.06.2026	✓	
Extras de Carte Funciara 57205	Nr. cerere 35514/04.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 57205	2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71612	2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 35513/04.06.2026	✓	
Fisa bunului imobil	06.02.2003	✓	
Act de dezlipire	Nr. 628 din 23.06.2026	✓	
Referat de admitere dezmembrare	Nr. cerere 3563804.06.2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 57208	2026	✓	
Plan de amplasamant nr. Cad . 71608	2026	✓	
Act de dezlipire	Nr. 625 din 23.06.2026	✓	

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Municipiul Piatra-Neamţ, reşedinţa judeţului Neamţ, este situat în partea de Nord-Est a României, într-una din cele mai frumoase depresiuni intramontane de la limita Carpaţilor Orientali. Aflat la confluenţa a două râuri, Cuejdiu şi Bistriţa, la o altitudine medie de 301 m, oraşul este înconjurat de munţi – Pietricica (528 m), Cozla (650m), Cernegura (850 m) şi Cârloman (617 m) şi se bucură de toate avantajele unei naturi unice, cu un climat temperat-continental.

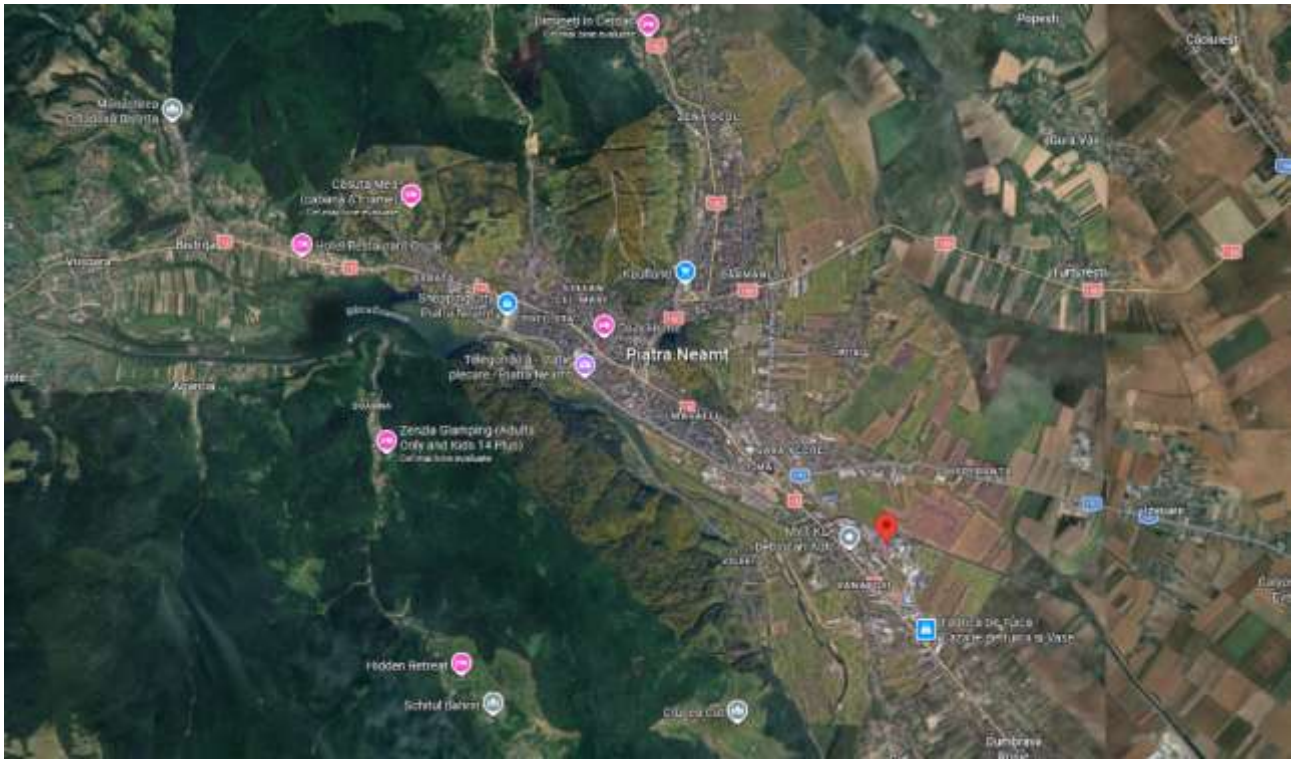
Datorită poziţiei sale, pe traseul unor importante rute comerciale, oraşul a cunoscut o puternică dezvoltare, în perioada modernă, Piatra-Neamţ ajungând cel mai important centru urban din ţinutul Neamţului şi oraş reşedinţă al judeţului. Industria, serviciile bancare şi lucrările publice au cunoscut o puternică dezvoltare, concomitent cu înflorirea vieţii culturale

Municipiul Piatra-Neamț se află în centrul județului, pe malurile râului Bistrița, mai exact la ieșirea acestuia dintre munți, la confluența cu pârâul Cuejdiu.

Orașul este traversat de șoseaua națională DN15, care o leagă spre sud-est de Bacău și spre vest de Toplița, Târgu Mureș și Turda. Din acest drum, la Piatra-Neamț se ramifică șoseaua națională DN15C, care duce spre nord la Fălticeni, iar din acest drum se ramifică șoseaua națională DN15D care duce spre est la Roman și Vaslui. Din DN15, în oraș se mai ramifică și șoseaua județeană DJ157, care duce spre sud-est la Dumbrava Roșie, Dochia, Mărgineni, Făurei, Trifești și Horia (unde se termină în DN15D).

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zona industriala a orașului Piatra-Neamţ (la intrarea de sud a orașului). Terenul are deschidere direct la strada Dumbravei. Zona este caracterizata de :

- zonă industrială
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță mare
- cu densitate medie a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare)
- din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată, aici fiind amplasate un număr mare de proprietăți similare cu cea evaluată**,** existând posibilitatea să se mai dezvolte și alte ”unități” (teren liber foarte puțin, cu posibilitatea construirii de noi clădiri)
- clădirile de pe proprietățile similare din zonă au vechime medie**,** neexistând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări.


Piatra Neamț
Zenda Glamping (Adults Only and Kids 14 Plus)
Hidden Retreat


ADE PROD SRL
punct de lucru
Adăpostul de câini Piatra Neamț
Teren minifotbal
MY KEY
Deblocări Auto
Site Rău Construct
SIRCA S.A.
Acord Trading SRL
Baza Sportivă
VÂNĂTORI
DUMBRAVA
RIG DOM CONSTRUCT SRL
Aerodrom Dumbrava



2.2.2. Date despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1 - Identificarea, amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 32.864 mp, și amenajările exterioare şi interioare necesare ca suport pentru proprietatea de tip industrial evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces direct la Strada Dumbravei, prin lotul de teren identificat cu nr. cadastral 54628
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan)

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

2.2.3. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

II. Impozitul/taxa pe clădiri în cazul contribuabililor persoane juridice

Calculul impozitului/taxei pe clădirile deținute de persoanele juridice (prevăzut la art. 460 din Codul fiscal)

1) Pentru clădirile rezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de **0,2%** asupra valorii impozabile a clădirii;

2) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanele juridice, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de **1,3%** asupra valorii impozabile a clădirii;

3) Pentru clădirile nerezidențiale aflate în proprietatea sau deținute de persoanelor juridice, utilizate pentru activități în domeniul agricol, impozitul/taxa pe clădiri se calculează prin aplicarea unei cote de **0,4%** asupra valorii impozabile a clădirii.

4) In cazul clădirilor cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor juridice, impozitul se determină prin însumarea impozitului calculat pentru suprafața folosită în scop rezidențial conform alin (1), cu impozitul calculat pentru suprafața folosită in scop nerezidențial, conform alin (2) sau (3).

5) Pentru stabilirea impozitului/taxei pe clădiri, valoarea impozabilă a clădirilor aflate în proprietatea persoanelor juridice este valoarea de la 31 decembrie a anului anterior celui care se datorează impozitul/taxa și poate fi:

a) ultima valoare impozabilă înregistrată în evidențele organului fiscal;

b) valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor aflate în vigoare la data evaluării;

3

IMPOZITUL ȘI TAXA PE TEREN

I. IMPOZITUL/ TAXA PE TERENURILE SITUATE ÎN INTRAVILAN

(prevăzut la art. 465 din Codul fiscal)

(1) Impozitul/Taxa pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

(2) În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

Zona în cadrul localității	NIVELURILE APLICABILE ÎN ANUL FISCAL 2026 PERSOANE FIZICE – lei/ha -	NIVELURILE APLICABILE ÎN ANUL FISCAL 2026 PERSOANE JURIDICE – lei/ha -
A	14.262	15.106
B	9.951	10.538
C	6.296	6.670
D	3.332	3.526

Sursa: https://www.primariapn.ro/documents/10179/5907963/anexa_1_HCL_2026.pdf

2.2.4. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus, se află următoarele:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Cladiri				
			Identificare	Regim înălțime	Aria construită la sol (Ac în mp)	Aria construită desfașurată (Ad in mp)	Sistem constructiv: infrastructura; suprastructura; inchideri si acoperis
50460	50460	4,108	Teren				
	50460-C1		Hala prelucrari mecanice	P	3,327.00	3,327.00	Fundatii din beton armat; structura de rezistenta din beton armat; plansee din beton armat; inchideri si compartimentari zidărie din cărămid;, tencuieli din mortar, drișcuite; tamplarie metalica; pardoseli sapa de mortar; zugraveli lavabile;
55994	55994	492	Teren				
54628	54628	3,743	Teren				
57200	57200	4,827	Teren				
71608	71608	5	Teren				
71639	71639	2,533	Teren				
	71639-C1		Magazie metalica	P	657.00	657.00	Constructie metalica cu fundatii din beton, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla
	71639-C2		Hala monobloc	P	428.00	428.00	Constructie din prefabricate, cu fundatii din beton, acoperis tip terasa, invelitoare din carton asfaltat
71640	71640	1	Teren				
71610	71610	6,827	Teren				
	71610-C1		Magazie	P	1,238.00	1,238.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71610-C2		Șopron deschis	P	496.00	496.00	Constructie deschisa pe stalpi metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla
	71610-C3		Șopron deschis	P	573.00	573.00	Constructie deschisa pe stalpi metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla
	71610-C4		Magazie	P	492.00	492.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71610-C5		Magazie	P	962.00	962.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71610-C6		Șopron deschis	P	426.00	426.00	Constructie deschisa pe stalpi metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla
	71610-C7		Magazie	P	48.00	48.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
71616	71616	2,455	Teren				
	71616-C1		Hala Monobloc	P	1,882.00	1,882.00	Constructie din prefabricate, cu fundatii din beton, acoperis tip terasa, invelitoare din carton asfaltat
	71616-C2		Magazie	P	144.00	144.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
71612	71612	4,199	Teren				
	71612-C1		Hala monobloc	P	3,424.00	3,424.00	Constructie din prefabricate, cu fundatii din beton, acoperis tip terasa, invelitoare din carton asfaltat
71618	71618	3,231	Teren				
	71618-C1		Centrală termică	P	760.00	760.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti prefabricati, acoperis tip terasa, invelitoare din carton asfaltat
	71618-C2		Magazie	P	33.00	33.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71618-C3		Magazie	P	58.00	58.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71618-C4		Anexă compresoare	P	55.00	55.00	Constructie din prefabricate cu fundatii din beton, pereti prefabricati, acoperis tip terasa cu invelitoare din carton asfaltat
	71618-C5		Magazie	P	29.00	29.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71618-C6		Buncăr din beton	P	17.00	17.00	Din beton
	71618-C7		Magazie	P	29.00	29.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71618-C8		Atelier mecanic	P	355.00	355.00	Constructie metalica, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71618-C9		Vopsitorie	P	288.00	288.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
	71618-C10		Magazie	P	68.00	68.00	Constructie cu fundatii din beton, pereti metalici, acoperis tip sarpanta, invelitoare din tabla ondulata
71654	71654	443	Teren				
Total		**32,864**			**15,789**	**15,789**	

2.2.5. Situația juridica

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al SC MECANICA CEAHLAU S.A. in baza extraselor de carte funciara primite de la client si anexate raportului.

2.2.6. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	**Avantaje** - deplin, clar și fără echivoc definit - neafectat de servituți	**Dezavantaje**	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	**Avantaje** - localitate urbană, municipiul de reședință al județului - densitate medie a populației - șomaj relativ redus - dezvoltare industrială și comercială buna	**Dezavantaje**	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	**Avantaje** - zonă cu notorietate bună în cadrul localității - zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate - caracteristici favorabile ale populației arondate - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă	**Dezavantaje** - zona periferica a localității - localizat in imediata apropiere a proprietăților de tip industrial	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	**Avantaje** - echipare completă/adecvată cu utilități - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole	**Dezavantaje**	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Caracteristicile construcțiilor	**Avantaje** - clădiri adecvate ca număr/dimensiuni pentru cea mai bună utilizare - clădiri bine întreținute și în stare bună	**Dezavantaje** - clădiri relativ specializate care nu pot fi adaptate pentru utilizări alternative	Influență pozitivă asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una necompetitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament" virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia din acesta cauza s-a optat pentru valoarea echitabila.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, ”Piața imobiliară” este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a ”grupului țintă” de cumpărători și a ”stocului” de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se ”susțin” reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, CMBU este definită astfel:

> *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Imobilul este amplasat într-o zonă coerentă, mediu populată, cu potențial bun de „vad comercial”; luând în considerare aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi

construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare industriala – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

3.1.2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață industrială, segmentul relevant fiind cel al incintelor industriale (teren cu hale de producție si depozitare). Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este națională, fiind delimitată de orașele de rang 2.

3.3. Fapte curente

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piețelor lor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietățile supuse evaluării sunt de tip amplasamente industriale. Proprietățile sunt atractive pentru utilizatori datorita poziționării, suprafeței si utilităților.

Având in vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifica s-a definit ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip amplasamente industriale.

Întinderea geografica a pieței imobiliare a fost considerata la nivelul localităților proprietăților si zonele limitrofe acestora.

In analiza acestei piețe si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situația economica a localității, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Practic, ținând cont de tipul proprietății, piața imobiliara specifica este:

- Piața proprietăților industriale alcătuite din teren si construcții industriale (hale producție/depozitare) din Piatra Neamț;
- Piața terenurilor din zona Târgu Neamț.

În 2025, cererea pentru spații industriale și logistice a rămas la un nivel ridicat, cu un volum total al tranzacțiilor estimat la aproximativ 900.000 – 1.000.000 mp la nivel național, similar cu media ultimilor ani. Activitatea a fost susținută în principal de companiile din logistică, retail și producție, precum și de extinderea rețelelor de distribuție ale marilor retaileri.

Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a ajuns la aproximativ 8 milioane de metri pătrați la finalul anului 2025. Nivelul rămâne semnificativ mai redus raportat la populație comparativ cu alte piețe din Europa Centrală și de Est, precum Polonia, cu peste 30 milioane mp,

sau Cehia, cu peste 11 milioane mp. Aproape 80% din stoc este concentrat în trei regiuni de dezvoltare: București–Ilfov, Vest și Sud-Muntenia. Cele mai importante hub-uri logistice rămân zona Bucureștiului, urmată de Timișoara, Brașov, Cluj-Napoca, Ploiești, Sibiu, Pitești, Craiova, Arad și Oradea.

În cursul anului 2025 au fost livrați aproximativ 400.000 mp de spații noi, iar alte proiecte importante au rămas în construcție sau planificate pentru perioada următoare, ceea ce indică menținerea unui ritm susținut al dezvoltărilor logistice.

Rata de neocupare a spațiilor în România este redusă, in jurul valorii de 5%, cu tendință de ușoară creștere.

Chiriile pentru aceste spații au înregistrat o ușoară creștere în perioada analizată, ajungând între 4 € și 7 € / m² / lună în regiunea București & Ilfov, și între 4 € și 5 € / m² / lună în celelalte regiuni din România.

Urmând tendința regională, randamentele medii pe segmentul spațiilor industriale sunt cuprinse între 8 – 9.5% pentru București și 9 – 11% pentru restul țării.

Piața spațiilor industriale din Piatra Neamț este concentrată pe vechile platforme industriale:

- zona platformei comerciale Săvineşti;
- zona platformei comerciale din str. Dumbravei;
- zona Vânători - Dumbrava Roşie;
- zona Foresta;
- zona Dărmăneşti – Ocol;
- zona 1 Mai;

Piața spațiilor industriale

Pe piaţa spaţiilor industriale în general predomină ofertele de închiriere, cele de vânzare fiind mai rare.

Majoritatea halelor cu pretabilitate industrială provin din restrângerea activității marilor societăți de stat. În ultimii ani au fost realizate puține spații industriale noi.

- **Chirii**

Oferta pentru închirierea spaţiilor industriale din Piatra Neamț este redusă.

Preţurile practicate la închiriere variază de la 1,5 – 5 Eur/mp/lună pentru hale depozitare și producție în funcție de destinație, localizare, finisaje și utilități și, nu in ultimul rând, suprafața închiriată.

De menționat faptul că în ultimii ani pe platforma chimică Săvinești, o parte din halele de producție au fost închiriate către diverse societăți comerciale cum ar fi Arabesque, Mondotex, Ecolis.

- **Rata de neocupare**

Rata totală de neocupare se situează în jurul valorii de 20%.

- **Yield**

Yield-ul pentru spaţiile industriale se situează în intervalul de 10% – 11,5%.

SPAŢII INDUSTRIALE		2024 Sem 2	2025 Sem 1	2025 Sem 2
Zona mediana	Preţ unitar min. (eur/mp S. Inch.)	100 €	100 €	150 €
	Preţ unitar max. (eur/mp S. Inch.)	450 €	500 €	500 €
	Preţ unitar med.(eur/mp S. Inch.)	275 €	300 €	325 €
	Chirie min. (eur/mp S. Inch.)	1,50 €	1,50 €	1,50 €
	Chirie max. (eur/mp S. Inch.)	5,00 €	5,00 €	5,00 €
	Chirie med.(eur/mp S.inch.)	-	-	-
	Rata de neocupare	18%	18%	18%

Piața trenurilor

În piața terenurilor din Piatra Neamț, preţurile din semestrul II 2025 au fost similare cu semestrul anterior. În tabelul alăturat se regăsesc valorile tranzacţionate în perioada analizată:

TERENURI	2024 Sem 2		2025 Sem 1		2025 Sem 2	
	Preţ minim	Preţ maxim	Preţ minim	Preţ maxim	Preţ minim	Preţ maxim
TERENURI REGIM ÎNĂLŢIME MEDIU						
Ultracentral	150 €	250 €	170 €	280 €	170 €	280 €
Central	100 €	160 €	120 €	180 €	120 €	180 €
Semicentral	60 €	100 €	70 €	120 €	70 €	120 €
Median	40 €	60 €	45 €	70 €	45 €	70 €
Periferic	20 €	50 €	25 €	60 €	25 €	60 €
TERENURI REGIM ÎNĂLŢIME MARE						
Ultracentral	220 €	330 €	220 €	350 €	220 €	350 €
Central	140 €	220 €	150 €	250 €	150 €	250 €
Semicentral	60 €	130 €	60 €	150 €	60 €	150 €
Median	50 €	100 €	50 €	120 €	50 €	120 €
Periferic	20 €	60 €	20 €	70 €	20 €	70 €
TERENURI INDUSTRIALE						
Periferic	15 €	45 €	15 €	50 €	15 €	50 €

3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, ”agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie; predomină construcțiile vechi
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilități limitate de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mare; nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață mediu segmentată, în stagnare.

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin* venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piață, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

4.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
    a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
    b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
    c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
    d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

4.1.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricţii legale	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
3	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
4	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat dupa cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condiţiile pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Piatra Neamt	Piatra Neamt	Piatra Neamt	Piatra Neamt
8	Tipul drumului de acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafaţa (mp)	32,864	12,200	33,000	9,000
10	Forma	relativ regulata (lot compact)	neregulata	neregulata	neregulata
11	Front stradal (ml - aprox)	90	160	54	70
12	Raport front / adâncime	1 14/16	2 2/16	1/16	9/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilităţi (distanţa până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	da	da	da	da
15	apă	da	da	da	da
16	canalizare	da	da	da	da
17	gaze naturale	da	da	da	da
18	altele	da	da	da	da
19	Amenajări existente	fara	fara	fara	fara
20	Zonare	industriala	industriala	industriala	industriala
21	CMBU	industriala	industriala	industriala	industriala
Pret total (EURO)			244,000	495,000	180,000
Pret / mp (EURO)			20.0	15.0	20.0
	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-10%	-10%	-10%

	Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila C	Comparabila E
	criteriul de comparatie		**18.0**	**13.5**	**18.0**
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustarea unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
	proprietate		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**13.5**	**18.0**
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	coeficienti urbanistici		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**13.5**	**18.0**
3	CONDIŢII DE FINANŢARE				
	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru finanţare		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**13.5**	**18.0**
4	CONDIŢII DE VÂNZARE				
	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiţii de vânzare		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**13.5**	**18.0**
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
	Pret ajustat (Eur/mp)		**18.0**	**13.5**	**18.0**

6	CONDIŢII DE PIAŢĂ				
	Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiţii ale pieţei		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**13.5**	**18.0**
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Piatra Neamt	Piatra Neamt	Piatra Neamt	Piatra Neamt
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	10%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		0.0	1.4	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**14.9**	**18.0**
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**18.0**	**14.9**	**18.0**
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafaţa)	32,864.00	12,200.00	33,000.00	9,000.00
	Ajustarea unitara sau procentuala		-5%	0%	-10%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		-0.9	0.0	-1.8
b	Formă	relativ regulata (lot compact)	neregulata	neregulata	neregulata
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	90	160	54	70
	Ajustarea unitara sau procentuala		-5%	5%	0%
	Ajustare totala pentru front stradal		-0.9	0.7	0.0
d	Raport front/adâncime	1 14/16	2 2/16	1/16	9/16
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	plana	plana	plana	plana
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
	ajustare totală caracteristici fizice		-1.8	0.7	-1.8
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**16.2**	**15.6**	**16.2**
10	UTILITĂŢI DISPONIBILE				
e	altele	fara	fara	fara	fara
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiţii ale pieţei		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**16.2**	**15.6**	**16.2**
11	CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
	Zonare	industriala	industriala	industriala	industriala
	CMBU	industriala	industriala	industriala	industriala
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
	Preţ ajustat (EUR/mp)		**16.2**	**15.6**	**16.2**
	Preţ ajustat (Eur/mp)		**€ 16**	**€ 16**	**€ 16**
	Ajustare totală netă	(absolut)	-1.8	2.1	-1.8
		(procentual)	-10%	16%	-10%
	Ajustare totală brută	(absolut)	2	2	2
		(procentual)	**10%**	**16%**	**10%**
	Suprafata (mp)	**32,864**			
	Opinie EUR / mp	**€ 16**			
	Valoare estimata _EURO	**525,824**			
	Valoare_RON	**2,757,211**			
	Curs valutar	5.2436			
	Data evaluarii	9-Jun-26			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei - toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similare; din analizele de piața efectuate si din informațiile de piața obținuta, prețul final de tranzacționare este cu aproximativ 10% mai mic in comparație cu prețul de oferta;
- Drept de proprietate :
    - nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale :
    - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:
    - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:
    - nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piața:
    - nu au fost necesare ajustări;
- Localizare:
    - A fost ajustata pozitiv comparabila B cu 10%, întrucât aceasta este localizata într-o zona inferioara proprietății subiect; Ajustarea a fost determinata ca raport intre pretul ajustat al comparabilei A (similara proprietatii subiect) si pretul ajustat al Comparabilei B.
- Tipul drumului de acces:
    - nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice (dimensiune):
    - Au fost ajustate negativ cu 5% comparabila A, respectiv 10% comparabila C întrucât acestea prezinta suprafețe de teren mai mici decât a proprietății subiect. Din analiza de piața a reieșit ca terenurile mai mici se vând mai scump raportat la mp.
- Caracteristici fizice (forma):
    - nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice (front stradal):
    - A fost aplicata ajustare negativa comparabilei A si ajustare pozitiva comparabilei B, întrucât acestea au deschideri la strada mai mare respectiv mai mica, superioară si inferioara proprietății subiect;
- Utilități disponibile
    - nu au fost necesare ajustări;
- Zonarea
    - nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare :
    - nu au fost necesare ajustări;

După aplicarea ajustarilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecţii brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile **A** deoarece proprietatii **A** i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este cca 16 Euro/mp.

4.1.2. Rezultatul metodei

Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate după ce a fost dedusa suprafața terenului care nu face obiectul evaluării:

Suprafata (mp)	**32,864**
Opinie EUR / mp	**€ 16**
Valoare estimata _EURO	**525,824**
Valoare_RON	**2,757,211**
Curs valutar	5.2436
Data evaluarii	9-Jun-26

4.2. Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări, este analizată capacitatea proprietății imobiliare subiect de a genera venituri; acestea pot apărea fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază; veniturile sunt transformate în valoare a proprietății prin capitalizare.

Abordarea este aplicabilă atât proprietăților care generează efectiv venituri la data evaluării, cât și celor care doar au acest potențial, în contextul pieței (cum ar fi proprietățile neocupate sau cele ocupate de proprietarii lor).

În linii mari, demersurile abordării sunt:

- încadrarea proprietății în categoria celor generice (veniturile sunt realizate prin cedarea dreptului de folosință) sau a celor generatoare de afaceri – PGA (veniturile sunt realizate prin vânzarea unui produs/serviciu pentru care respectiva proprietate este strict specializată și adaptată)
- stabilirea modului în care se comportă venitul în timp; în general, venitul poate rămânea constant pe perioade lungi de timp (pe o piață în echilibru relativ, atunci când chiria și neocuparea sunt la nivelul pieței), poate crește sau scădea dar cu rate de variație relativ constante (pe o piață în stare tranzitorie – fie în dezvoltare, fie în declin – cu chiria sau/și neocuparea variabile constant) sau poate varia după un algoritm neliniar
- selectarea, pe baza modului de variație în timp a venitului, a metodei specifice: capitalizare directă pentru venit constant sau variabil cu rată constantă, analiza DCF pentru venitul variabil neliniar
- funcție de metoda specifică selectată și de tipul de proprietate, se estimează: ori venitul net din exploatare – VNE, ori fluxurile de venituri și cheltuieli (pentru perioada de prognoză explicită), împreună cu valoarea terminală (care reflectă perioada implicită)
- selectarea sau calculul ratei de capitalizare sau de actualizare adecvate tipului de venit utilizat
- transformarea fluxului de venituri în valoare, prin împărțirea VNE la rata de capitalizare sau prin actualizarea fluxurilor de venituri și cheltuieli și a valorii terminale

4.2.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut efectiv (VBE); pe baza datelor și concluziilor prezentate în cap. 3.7 – Corelații ale concluziilor analizelor proprietății, pieței imobiliare și CMBU la pag. 29, din intervalele prezentate, corespunzător locului ocupat de proprietatea evaluată în „clasamentul” imaginar al proprietăților din piața sa, au fost selectate următoarele:

tip	chirie EUR/mp Au lunar
Hale	1.5
Magazii metalice	1.0
Clădire vopsitorie	1.0
Șopron, depozit de materiale si anexa	1.0

2. Determinarea cheltuielilor de exploatare astfel:

- Cota de impozitare a clădirilor la 1.3% din costul de înlocuire brut asimilat valorii impozabile a clădirii (HCL Piatra-Neamț)
- https://www.primariapn.ro/documents/10179/5907963/anexa_1_HCL_2026.pdf
- Cota de impozitare a terenului la 3.526 lei/ha.
- Cota de asigurare de 0.20% din costul de înlocuire net a clădirilor
- Cheltuieli cu înlocuiri si reparații reprezentând 20 % din total cost de înlocuire brut raportat la o durata de viată 40 de ani in proporție de 50%

Cost de inlocuire net cladiri impozabile	Cota impozitare cladiri	Valoare impozat cladiri	Valoare impozat ter	Valoare impozi* total	Valoare CIN cladiri	Cota asigurar	Cheltuieli asigurare	CIB total	Pondere elemente viata scurta	Cheltuieli costuri de inlocuire s reparatii anuale	TOTAL cheltuieli
euro	%	euro	euro	euro	euro	%					
1,251,424	1.30%	16,269	2,210	18,478	1,450,327	0.20%	2,901	9,815,146	20%	21,593	42,972

Valoarea cheltuielilor a fost alocata proporțional in funcție de venitul generat de fiecare clădire in parte.

3. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor nete efective „c” s-a făcut în baza acelorași considerente ca mai sus: c = 11% pentru proprietatea industriala.
4. Convertirea VNE în valoare prin intermediul ratei, cu formula: V = VNE / c

Grila de calcul:

Nr. Inventar	Nou	Identificare	Ac mp	Ad mp	Au mp	Chirie EUR/mp Au lunar	VBP EUR/an	grad de ocupare %	VBE EUR/an	Cheltuieli de exploatare	VNE EUR/an	Rata de capitalizare neta %	Valoare capitalizata EUR
1019	71618-C9	CLADIRE VOPSITORIE STRAT II EMAIL	288	288	257	1.00	3,084	85%	2,621	757	1,864	11%	16,946
1024	71618-C1	CENTRALA TERM.COMPRESOARE	760	760	684	1.50	12,315	85%	10,468	3,024	7,443	11%	67,667
1049	71616-C1	CLADIRE SUP-48(+MON:6277)	1,882	1882	1,788	1.50	32,182	85%	27,355	7,903	19,452	11%	176,835
1074	71639-C1	CLAD.DEP.MAT.	657	657	587	1.00	7,044	85%	5,987	1,730	4,258	11%	38,705
1083	71616-C2	CONSTRUCTIE ANEXA (LA)S-3	144	288	245	1.00	2,938	85%	2,497	721	1,776	11%	16,142
1099	71612-C1	HALA MONTAJ SUDURA	3,424	2496	2,371	1.50	42,682	85%	36,279	10,481	25,798	11%	234,528
1088	50460-C1	HALA PREL.MEC.(+ANEXA)	3,327	3327	3,161	1.50	56,892	85%	48,358	13,971	34,387	11%	312,610
1107	71610-C5	MAGAZIE-AT MONTAJ	962	962.5	914	1.00	10,973	85%	9,327	2,695	6,632	11%	60,292
1119	71610-C3	SOPRON DESCHIS-DEP VANZARI INTERN	573	573.5	574	1.00	6,882	85%	5,850	1,690	4,160	11%	37,815
			12,017						**148,742**	**42,972**		**TOTAL EURO**	**961,540**
												TOTAL LEI	**5,041,932**
												Valoare teren	**2,757,211**
												Valoare cladiri	**2,284,721**

Estimarea valorii de recuperare prin valorificarea materialelor feroase aferente echipamentelor tehnologice:

Data punerii in functiune	Nr. Inventar	Denumire	Detalii furnizate de client	Material recuperabil	Cantitate estimata (kg)
01.12.1971	6094	CALE CU ROLE PT.TRANSPORT	Sistem transport subteran de aprox. 36m, format dintr-un reductor din fonta de aprox. 50kg si sufe metalice, mascat cu capace din tabla de otel cu latimea de 700mm si grosimea de 5mm.	Otel (capace tabla) + fonta (reductor)	1,759.1
01.03.1974	4790	INST.VOPS.FL.(+INV.4443)	Cabina paralelipipedica cu pereti si acoperis din panouri confectionate din tabla de otel cu grosimea de 1.5mm, avand dimensiunile 5000x4000x3500mm.	Otel - tabla cabina	2,102.3
01.04.1993	47309	PRESA 250 TF	Corp din fonta + accesorii din otel; se incadreaza intr-un paralelipiped cu dimensiunile 1200x1100x5000mm (cantareste aprox. 11 tone).	Fonta + otel - deseu feros greu	11,000.0
01.05.1999	3340	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	Cazan cu diametrul de 1100mm, H=2300mm si grosime de 5mm.	Fonta	496.0
01.05.1999	3341	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	Cazan cu diametrul de 1100mm, H=2300mm si grosime de 5mm.	Fonta	496.0
01.05.1999	3342	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	Cazan cu diametrul de 1100mm, H=2300mm si grosime de 5mm.	Fonta	496.0
01.12.2002	47505	INSTALATIE DE VOPSIRE STRAT II EMAIL	Instalatie transport repere vopsite cu strat de EMAIL, alcatuita dintr-o bara suspendata din otel cu diametrul de 35mm, grosimea de 2.5mm si lungimea de aprox. 8000mm, si carlige din platbanda din otel cu latimea de 50mm si grosimea de 3mm.	Otel - bara tubulara	250.0
01.12.2002	47511	CAZAN CU ARZATOR-1 TRP-AR 1250(hala SPC)	Cazan din otel cu diametrul de 1000mm, lungimea de 3000mm si grosimea de 5mm. Are 2 flanse dreptunghiulare din otel cu dimensiunile de 1080x1300x5mm.	Otel - deseu feros greu	2,200.0
01.12.2002	47512	CAZAN CU ARZATOR-2 TRP-AR 1250(hala SPC)	Cazan din otel cu diametrul de 1000mm, lungimea de 3000mm si grosimea de 5mm. Are 2 flanse dreptunghiulare din otel cu dimensiunile de 1080x1300x5mm.	Otel - deseu feros greu	2,200.0
			TOTAL RECUPERARE (kg)		**20,999.4**

Nr. Inventar	Denumire	Mod de calcul cantitate finala / formula aplicata / explicatii	Cost utilizat (lei/kg)	Valoare recuperabila (lei)	Valoare recuperabila (euro)
6094	CALE CU ROLE PT.TRANSPORT	Capace otel: 36 m x 0,70 m x 0,005 m x 7.850 kg/m3 = 989,1 kg; reductor fonta: cca. 50 kg; sufe/lanturi, role, ghidaje si elemente metalice ale mecanismului subteran: 36 m x 20 kg/ml = 720,0 kg; total = 989,1 + 50,0 + 720,0 = 1.759,1 kg. Alocatia de 20 kg/ml pentru mecanismul metalic este o ipoteza tehnica bazata pe configuratia vizibila in fotografii.	0,90 oțel / 1,00 fontă	1,588.19	302.88
4790	INST.VOPS.FL.(+INV.4443)	Tabla cabina: suprafata pereti + acoperis = [2 x (5,00 m + 4,00 m) x 3,50 m + 5,00 m x 4,00 m] = 83,0 mp; masa tabla = 83,0 mp x 0,0015 m x 7.850 kg/m3 = 977,3 kg; gratare pardoseala: 20 mp x 30 kg/mp = 600,0 kg; structura/profile metalice = cca. 350 kg; tubulatura, suporturi si elemente auxiliare = cca. 175 kg; total = 977,3 + 600,0 + 350,0 + 175,0 = 2.102,3 kg. Componentele suplimentare sunt estimate tehnic pe baza fotografiei.	0.90	1,892.09	360.84
47309	PRESA 250 TF	Masa totala comunicata de client: cca. 11 tone x 1.000 kg/tona = 11.000 kg. Nu se aplica o majorare suplimentara, deoarece masa comunicata este considerata reprezentativa pentru intregul ansamblu al presei; fonta si otelul nu se	1.00	11,000.00	2,097.80
3340	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	Manta cilindrica + 2 capace din fonta: [PI() x 1,10 m x 2,30 m + 2 x PI() x (1,10 m / 2)^2] x 0,005 m x 7.200 kg/m3 = 354,6 kg; elemente interne, racorduri, suporturi, supapa si piese metalice auxiliare: 354,6 kg x 40% = 141,8 kg; total = 354,6 + 141,8 = 496,4 kg, rotunjit la 496 kg. Majorarea de 40% este o ipoteza tehnica in lipsa unei mase de catalog verificate pentru configuratia fotografiata.	1.00	496.00	94.59
3341	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	Manta cilindrica + 2 capace din fonta: [PI() x 1,10 m x 2,30 m + 2 x PI() x (1,10 m / 2)^2] x 0,005 m x 7.200 kg/m3 = 354,6 kg; elemente interne, racorduri, suporturi, supapa si piese metalice auxiliare: 354,6 kg x 40% = 141,8 kg; total = 354,6 + 141,8 = 496,4 kg, rotunjit la 496 kg. Majorarea de 40% este o ipoteza tehnica in lipsa unei mase de catalog verificate pentru configuratia fotografiata.	1.00	496.00	94.59
3342	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	Manta cilindrica + 2 capace din fonta: [PI() x 1,10 m x 2,30 m + 2 x PI() x (1,10 m / 2)^2] x 0,005 m x 7.200 kg/m3 = 354,6 kg; elemente interne, racorduri, suporturi, supapa si piese metalice auxiliare: 354,6 kg x 40% = 141,8 kg; total = 354,6 + 141,8 = 496,4 kg, rotunjit la 496 kg. Majorarea de 40% este o ipoteza tehnica in lipsa unei mase de catalog verificate pentru configuratia fotografiata.	1.00	496.00	94.59
47505	INSTALATIE DE VOPSIRE STRAT II EMAIL	Bara tubulara din otel: PI()/4 x [0,035^2 - (0,035 - 2 x 0,0025)^2] x 8,00 m x 7.850 kg/m3 = 16,0 kg; carlige din platbanda, carucioare/elemente de rulare, console si portiuni de sina/sustinere = cca. 234,0 kg; total = 16,0 + 234,0 = 250,0 kg. Cantitatea aferenta componentelor auxiliare este o estimare tehnica rotunjita pe baza fotografiei, deoarece numarul si lungimea carligelor nu au fost furnizate.	0.90	225.00	42.91
47511	CAZAN CU ARZATOR-1 TRP-AR 1250(hala SPC)	Masa de catalog pentru cazanul TRP-AR 1250: 2.200 kg/cazan gol; cantitate recuperabila adoptata = 1 buc. x 2.200 kg/buc. = 2.200 kg. S-a utilizat masa de catalog deoarece include corpul real al cazanului si elementele constructive interne, fiind mai relevanta decat un calcul simplificat numai din manta si flanse. Arzatorul separat nu este adaugat suplimentar.	1.00	2,200.00	419.56
47512	CAZAN CU ARZATOR-2 TRP-AR 1250(hala SPC)	Masa de catalog pentru cazanul TRP-AR 1250: 2.200 kg/cazan gol; cantitate recuperabila adoptata = 1 buc. x 2.200 kg/buc. = 2.200 kg. S-a utilizat masa de catalog deoarece include corpul real al cazanului si elementele constructive interne, fiind mai relevanta decat un calcul simplificat numai din manta si flanse. Arzatorul separat nu este adaugat suplimentar.	1.00	2,200.00	419.56
		TOTAL VALOARE RECUPERARE		**20,593.28**	**3,927.32**

IPOTEZE CALCUL		
Densitate otel (kg/m3)	7850	https://www.engineeringtoolbox.com/metal-alloys-densities-d_50.html
Densitate fonta utilizata (kg/m3)	7200	https://www.engineeringtoolbox.com/metal-alloys-densities-d_50.html
Pret otel mediu/usor/tabla (lei/kg)	0.9	https://www.centrecolectare.ro/pret-fier-vechi/
Pret fier greu / fonta (lei/kg)	1	https://www.centrecolectare.ro/material/pret-fier-vechi/pret-fier-greu/
Sursa greutate TRP-AR 1250	2.200 kg / cazan gol	https://zs.rs/katalozi/carbofuel-calore-high-tech.pdf

4.2.2. Rezultatul metodei

Pe baza datelor de intrare selectate, rezultă următoarele:

Calculele de mai sus iau în considerare doar proprietatea „de bază”; pentru a obține indicația valorii de piață pentru toată proprietatea evaluată, mai trebuie adăugată și valoarea de recuperare estimata prin valorificarea materialelor feroase aferente echipamentelor tehnologice:

Valoare capitalizată	961,540	EUR
plus valoarea de recuperare a echipamentelor "fier vechi"	3,927	EUR
plus valoarea terenului în exces	0	EUR
Indicația valorii de piață - venit	965,467	EUR
Indicația valorii de piață - venit	5,062,525	RON

Astfel, valoarea de piața a proprietății obținută in abordarea prin venit este următoarea:

Valoare de piață proprietate evaluată: **965.467 EUR**

5.062.525 LEI

4.3. Abordarea prin cost

Evaluarea cladirilor si constructiilor speciale

În această abordare este reflectată „gândirea” participanților pe piață, care fac legătură între valoare și cost. Indicația asupra valorii proprietății imobiliare subiect se obține prin deducerea din costul de nou al construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. Ca și reflectare a principiului substituției, evaluatorul trebuie să ia în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar, în cuantumul și după cutuma pieței specifice.

La baza costului de nou poate sta fie costul de înlocuire[2] (recomandat) fie cel de reconstruire[3]; în funcție de „istoricul” construirii și exploatării construcțiilor proprietății dar și a modului în care acestea „satisfac” cerințele pieței, costul de nou poate fi afectat de deprecieri fizice, funcționale și externe.

[2] Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

[3] Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc., ale construcției subiect.

Deprecierile fizice și cele funcționale pot fi recuperabile[4] sau nerecuperabile[5]; deprecierea externă poate fi definitivă sau temporară.

4.3.1. Selectarea și aplicarea metodei

Ca și metode specifice aplicate în cadrul abordării: costul de nou este de natura unui cost de înlocuire; el va fi determinat prin metoda segregării; deprecierea cumulată va fi estimată prin metoda segregării

Estimarea valorii clădirilor s-a efectuat prin abordarea pe bază de costuri luând în considerare costurile unitare actuale de înlocuire a construcţiilor şi dimensiunile (aria desfăşurată) fiecărui element.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire brut al construcțiilor industriale dar si a amenajarilor terenurilor. Avand in vedere ca nu exista o demarcatie clara intre constructii si amenjari s-a procedat la determinarea unui CIB total.
2. Estimarea deprecierii totale care afectează construcţiile: uzura fizică (pe baza stării fizice constatate la data inspecţiei efectuate în teren), pierderea de valoare din neadecvări funcţionale sau cauze externe. In cazul de fata nu au fost identificate decat deprecieri fizice nerecuperabile. In vederea determinarii deprecierii fizice. Uzura fizica a fost determinata prin insumarea tuturor uzurilor subelementelor raportate la valoarea elementului respectiv din valoarea costului total obtinand astfel o uzura fizica poderata. Uzura fizica pentru fiecare element a fost determinata in baza INDICATIVULUI GE 032-97 cu privire la duratele normale de viata.
3. Avand in vedere ca CIN-ul obtinut este sub valoarea rezultata in cadrul abordarii prin venit s-a procedat la alocarea valorii obtinute prin venit (detalii suplimentare gasiti in cadrul Capitolului Alocarea valorii).

Costurile de inlocuire brute au fost determinate pe baza devizului pentru cladiri similare preluat din baza de date a evaluatorului si pe baza Costurilor de reconstructie- Costuri de inlocuire publicate de catre Corneliu Schiopu- Editura IROVAL Bucuresti actualizat 2025-2026.

1. **Pentru determinarea costului de inlocuire brut s-au parcurs următoarele etape:**

- Inspectarea clădirilor pe teren şi stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- Estimarea valorilor unitare de înlocuire pentru fiecare tip de clădire precum şi valorile totale de înlocuire având în vedere suprafeţele desfăşurate. În estimarea valorilor unitare de înlocuire s-a ţinut cont de caracteristicele constructive pentru fiecare clădire (materiale, deschideri, inaltime).
- Costurile unitare (in euro / mp Ad) luate in considerare functie de caracteristicile contructive sunt prezentate în anexe;

[4] O depreciere poate fi recuperabilă atunci când poate fi remediată la date evaluării iar costul remedierii este mai mic decât plusul de valoare ce ar putea fi obținut.

[5] O depreciere poate fi nerecuperabilă atunci când nu poate fi remediată la date evaluării sau/și costul remedierii este mai mare decât plusul de valoare ce ar putea fi obținut.

- Costul de inlocuire brut estimat pe baza costului unitar corespunde intregii cladiri, adica tuturor numerelor de inventar grupate pe aceeasi cladire;

2. **Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare faţă de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, funcţionale sau externe.**

Estimarea deprecierii se face in mod adecvat prin **metoda segregarii,** prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire sau constructie speciala si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

⇒ **uzura fizica :** aceasta poate avea doua componente:

a) uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) ***- nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;***

b) uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) : ***a fost estimata ca raport intre varsta efectiva si durata de viata utila totala estimata.***

Pentru cladirile a caror durata de viata normala este depasita insa au fost consolidate, s-a estimat o noua durata de viata.

⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare* sau *supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus* sau *un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus): **nu au fost identificate neadecvari functionale.***

⇒ **depreciere economica (din cauze externe) -** se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.; ***Deprecierea externa a fost determinata doar in cazul constructiilor in conservare sau a celor detinute in vederea vanzarii cu informatii din piata,*** pentru cladirile si constructiile in exploatare deprecierea externa a fost determinata in baza indicatiei valorii obtinute prin venit.

		Sc	Scd	CIB global	CIB global	An PIF				VARSTA	DUVT (ani)				Uzura fizica				Pondere subsisteme				Uzura fizica nerecuperabila			Depreciere functionala		Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si depreciere functionala		CIN	CIN
Nr. Inventar	Denumire cladire	mp; ml	mp; ml	(eur/mp Scd)	(eur)		euro/Scd	euro	%	(ani)	Suprastructura	Finisaje	Invelitoare	Instalatii	Suprastructura	Finisaje	Invelitoare	Instalatii	Suprastructura	Finisaje	Invelitoare	Instalatii	%	% global	(eur)	%	(eur)	(eur)	(lei)	CIN (eur)	CIN (lei)
1019	CLADIRE VOPSITORIE STRAT II EMAIL	288		220	63,450	1965	288.00	63,450	100%	61	50	30	30	30	95%			95%	87%	0%	0%	13%	95%	100%	60,277	0%	0%	3,172.48	16,635	3,172	16,635
1024	CENTRALA TERM.COMPRESOARE	760	760	1,554	1,180,994	1971	760.17	1,180,994	100%	55	60	30	30	30	92%	90%	90%	90%	74%	3%	16%	7%	91%	100%	1,077,382	0%	0%	103,612.14	543,301	103,612	543,301
1049	CLADIRE SUP-48(+MON:6277)	1,882		977	1,837,916	1978	1,882.00	1,837,916	100%	48	60	30	30	30	80%	95%	95%	95%	64%	5%	26%	5%	85%	100%	1,570,661	0%	0%	267,255.29	1,401,380	267,255	1,401,380
1074	CLAD.DEP.MAT.	657		184	120,595	1982	657.00	120,595	100%	44	40	30	30	30	95%			95%	100%	0%	0%	0%	95%	100%	114,565	0%	0%	6,029.74	31,618	6,030	31,618
1076	CLAD.(AN.)PT.FER.CIRC.	195	FARA INFORMATII																											2,547	13,353
1083	CONSTRUCTIE ANEXA (LA)S-3	144	288	534	153,845	1984	144.00	153,845	100%	42	40	30	30	30	90%	90%		90%	66%	28%	0%	6%	90%	100%	138,460	0%	0%	15,384.47	80,670	15,384	80,670
1099	HALA MONTAJ SUDURA	3,424		941	3,222,785	1984	3,424.00	3,222,785	100%	42	50	30	30	30	84%	95%	95%	95%	62%	5%	27%	6%	88%	100%	2,840,995	0%	0%	381,789.58	2,001,952	381,790	2,001,952
1088	HALA PREL.MEC.(+ANEXA)	3,327		711	2,364,649	1985	3,327.00	2,364,649	100%	41	60	30	30	30	68%	95%	95%	95%	50%	7%	35%	7%	82%	100%	1,931,150	0%	0%	433,499.16	2,273,096	433,499	2,273,096
1107	MAGAZIE-AT MONTAJ	963		184	176,670	2007	962.50	176,670	100%	19	30	30	30	30	85%				100%	0%	0%	0%	85%	100%	150,170	0%	0%	26,500.55	138,958	26,501	138,958
1119	SOPRON DESCHIS-DEP VANZARI INTERN	574		135	77,562	2007	573.50	77,562	100%	19	30	30	30	30	85%				100%	0%	0%	0%	85%	100%	65,928	0%	0%	11,634.29	61,006	11,634	61,006
2021	DRUMURI UZINALE	1000		67	66,788	1972	1,000.00	66,788	100%	54	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	63,448	0%	0%	3,339.38	17,510	3,339	17,510
2075	DRUM ACCES SRM (GAZ-MET.)	250		67	16,697	1971	250.00	16,697	100%	55	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	15,862	0%	0%	834.85	4,378	835	4,378
2083	PLATFORMA DEPOZITAT GD-7	400		67	26,715	1984	400.00	26,715	100%	42	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	25,379	0%	0%	1,335.75	7,004	1,336	7,004
2085	DRUMURI+PLATFORME INDUSTR	1000		67	66,788	1985	1,000.00	66,788	100%	41	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	63,448	0%	0%	3,339.38	17,510	3,339	17,510
2038	IMPREJMUIRE UZ.NOUA	180		87	15,678	1974	180.00	15,678	100%	52	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	14,894	0%	0%	783.91	4,111	784	4,111
2019	IMPREJMUIRE UZINA	330		24	7,767	1948	330.00	7,767	100%	78	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	7,379	0%	0%	388.36	2,036	388	2,036
2068	IMPREJM.DEP.COLAB.(REF.FE)	330		24	7,767	1981	330.00	7,767	100%	45	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	7,379	0%	0%	388.36	2,036	388	2,036
2073	IMPREJM.(PL.SIRMA/ST.BET.	440		87	38,325	1982	440.00	38,325	100%	44	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	36,408	0%	0%	1,916.23	10,048	1,916	10,048
2902067	IMPREJM.DEPOZIT/LAZI-SEC.	330		24	7,767	1981	330.00	7,767	100%	45	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	7,379	0%	0%	388.36	2,036	388	2,036
2902070	IMPREJM.DEP.-MAT.	330		24	7,767	1981	330.00	7,767	100%	45	40	30	30	30	95%				100%				95%	100%	7,379	0%	0%	388.36	2,036	388	2,036
2027	CONDUCTE de ALIMENTARE cu APA		FARA INFORMATII																											56,862	298,161
2028	CONDUCTE CANALIZARE		FARA INFORMATII																											0	0
2035	RETELE ELECTRICE		FARA INFORMATII																											0	0
2066	RETEA APA EX.		FARA INFORMATII																											0	0
2067	RETEA CANAL-EXTER(2012-J)		FARA INFORMATII																											0	0
2088	RETELE EXT.UZ.		FARA INFORMATII																											0	0

		Sc	Scd	CIB global	CIB global	An PIF				VARSTA	DUVT (ani)				Uzura fizica				Pondere subsisteme				Uzura fizica nerecuperabila			Depreciere functionala		Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si depreciere functionala		CIN	CIN
Nr. Inventar	Denumire cladire	mp; ml	mp; ml	(eur/mp Scd)	(eur)		euro/Scd	euro	%	(ani)	Suprastructura	Finisaje	Invelitoare	Instalatii	Suprastructura	Finisaje	Invelitoare	Instalatii	Suprastructura	Finisaje	Invelitoare	Instalatii	%	% global	(eur)	%	(eur)	(eur)	(lei)	CIN (eur)	CIN (lei)
2089	INST.COND.GAZE-MEDIE-PRES		FARA INFORMATII																											0	0
2100	DRUMURI UZINALE	675		67	45,082	1987	675.00	45,082	100%	39	40	30	30	30	95%	95%	95%	95%	100%	0%	0%	0%	95%	100%	42,828	0%	0%	2,254.08	11,820	2,254	11,820
2101	RETELE HIDROTEHNICE EXTERIOARE		FARA INFORMATII																											0	0
22065	CONDUCTA BRANSAMENT G-N		FARA INFORMATII																											0	0
22066	CONDUCTE DE TERMOFICARE pentru hala SPC	530 ml			194,841	2002	530 ml	194,841	100%	24	40	30	30	30	60%	-	-	-	100%				60%	100%	116,905	0%	0%	77,936.38	408,667	77,936	408,667
22067	CONDUCTE DE TERMOFICARE pt. hala Prelucrari mec.	312 ml			114,699	2003	312 ml	114,699	100%	23	40	30	30	30	58%	-	-	-	100%				58%	100%	65,952	0%	0%	48,747.00	255,610	48,747	255,610
22068	RETEA GAZE EX.		FARA INFORMATII																											0	0
2000.50460	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF50460																														
2000.54628	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF54628																														
2000.55994	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF55994																														
2000.57200	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF57200																														
2000.71608	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71608																														
2000.71610	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71610																														
2000.71612	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71612																														
2000.71616	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71616																														
2000.71618	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71618																														
2000.71639	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71639																														
2000.71640	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF 71640																														
2000.71654	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71654																														
					9,815,146.29																				**8,424,228**					**1,450,327**	**7,604,932**

Nr. Inventar	Denumire cladire	TIP VALOARE	CIN	VNC	PIATA	Depreciere externa	Valoare de piata euro	Valoare de piata lei
1019	CLADIRE VOPSITORIE STRAT II EMAIL	VENIT	3,172			72.95%	858	4,501
1024	CENTRALA TERM.COMPRESOARE	VENIT	103,612			72.95%	28,032	146,988
1049	CLADIRE SUP-48(+MON:6277)	VENIT	267,255			72.95%	72,305	379,138
1074	CLAD.DEP.MAT.	VENIT	6,030			72.95%	1,631	8,554
1076	CLAD.(AN.)PT.FER.CIRC.	VNC		2,547			2,547	13,353
1083	CONSTRUCTIE ANEXA (LA)S-3	VENIT	15,384			72.95%	4,162	21,825
1099	HALA MONTAJ SUDURA	VENIT	381,790			72.95%	103,292	541,621
1088	HALA PREL.MEC.(+ANEXA)	VENIT	433,499			72.95%	117,282	614,978
1107	MAGAZIE-AT MONTAJ	VENIT	26,501			72.95%	7,170	37,595
1119	SOPRON DESCHIS-DEP VANZARI INTERN	VENIT	11,634			72.95%	3,148	16,505
2021	DRUMURI UZINALE	VENIT	3,339			72.95%	903	4,737
2075	DRUM ACCES SRM (GAZ-MET.)	VENIT	835			72.95%	226	1,184
2083	PLATFORMA DEPOZITAT GD-7	VENIT	1,336			72.95%	361	1,895
2085	DRUMURI+PLATFORME INDUSTR	VENIT	3,339			72.95%	903	4,737
2038	IMPREJMUIRE UZ.NOUA	VENIT	784			72.95%	212	1,112
2019	IMPREJMUIRE UZINA	VENIT	388			72.95%	105	551
2068	IMPREJM.DEP.COLAB.(REF.FE)	VENIT	388			72.95%	105	551
2073	IMPREJM.(PL.SIRMA/ST.BET.	VENIT	1,916			72.95%	518	2,718
2902067	IMPREJM.DEPOZIT/LAZI-SEC.	VENIT	388			72.95%	105	551
2902070	IMPREJM.DEP.-MAT.	VENIT	388			72.95%	105	551
2027	CONDUCTE de ALIMENTARE cu APA	VNC		56,862			56,862	298,161
2028	CONDUCTE CANALIZARE	VNC		0			0	0
2035	RETELE ELECTRICE	VNC		0			0	0
2066	RETEA APA EX.	VNC		0			0	0
2067	RETEA CANAL-EXTER(2012-J)	VNC		0			0	0
2088	RETELE EXT.UZ.	VNC		0			0	0
2089	INST.COND.GAZE-MEDIE-PRES	VNC		0			0	0
2100	DRUMURI UZINALE	VENIT	2,254			72.95%	610	3,198

Nr. Inventar	Denumire cladire	TIP VALOARE	CIN	VNC	PIATA	Depreciere externa	Valoare de piata euro	Valoare de piata lei
2101	RETELE HIDROTEHNICE EXTERIOARE	VNC		0			0	0
22065	CONDUCTA BRANSAMENT G-N	VNC		0			0	0
22066	CONDUCTE DE TERMOFICARE pentru hala SPC	VENIT	77,936			72.95%	21,085	110,563
22067	CONDUCTE DE TERMOFICARE pt. hala Prelucrari mec.	VENIT	48,747			72.95%	13,188	69,154
22068	RETEA GAZE EX.	VNC		0			0	0
2000.50460	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF50460	PIATA- TEREN			65,728		65,728	344,651
2000.54628	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF54628	PIATA- TEREN			40,528		40,528	212,513
2000.55994	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF55994	PIATA- TEREN			7,088		7,088	37,167
2000.57200	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF57200	PIATA- TEREN			59,888		59,888	314,029
2000.71608	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71608	PIATA- TEREN			7,872		7,872	41,278
2000.71610	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71610	PIATA- TEREN			51,696		51,696	271,073
2000.71612	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71612	PIATA- TEREN			77,232		77,232	404,974
2000.71616	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71616	PIATA- TEREN			109,232		109,232	572,769
2000.71618	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71618	PIATA- TEREN			39,280		39,280	205,969
2000.71639	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71639	PIATA- TEREN			67,184		67,184	352,286
2000.71640	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF 71640	PIATA- TEREN			80		80	419
2000.71654	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71654	PIATA- TEREN			16		16	84
			1,390,918	**59,408**	**525,824**		**961,540**	**5,041,932**

4.3.1. Rezultatul metodei

Pentru determinarea indicației asupra valorii de piață a întregii proprietăți evaluate, la valoarea determinată anterior se adaugă valoarea de recuperare estimată prin valorificarea materialelor feroase aferente echipamentelor tehnologice, de 3.927 euro”

Indicația asupra valorii de piață obținută în abordarea prin cost este:

Valoare de piață proprietate evaluată: **965.467 EUR**

5.062.525 LEI

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

In CMBU	Rezultatul în EURO	Rezultatul în LEI
Abordarea prin venit	965.467	5.062.525

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, dintre rezultatele prezentate mai sus, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării (împreună cu factorii relevanți pentru estimarea performanțelor garanției). De asemenea, am analizat, pentru fiecare dintre abordările aplicate, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Abordarea prin venit
credibilitate	bună
relevanță	bună
adecvare	bună

In baza analizei prezentate in raportul de evaluare, avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata pentru **Amplasamentul industrial** la data de 09.06.2026, este cea rezultată din:

Valoarea de piață			
Abordarea prin venit:	**965.467 EUR**	**echivalent a**	**5.062.525 LEI**
din care			
valoare de piață teren	**525.824 EUR**	**echivalent a**	**2.757.211 LEI**
valoare de piață construcții	**435.716 EUR**	**echivalent a**	**2.284.721 LEI**
Valoare recuperare echipamente "fier vechi"	**3.927 EUR**	**echivalent a**	**20.593 LEI**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu includ TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

Beatrice Tintea
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR
Specializarea EPI



Structura proprietății din punct de vedere contabil

La solicitarea clientului si exclusiv pentru uz notarial, se prezinta defalcarea valorii proprietății pe fiecare nr. de inventar.

Terenuri						
Nr. inventar	**Denumire**	**Valoarea_de_inventar**	**Valoarea_ramasa**	**Amortizarea_cumulata**	**Valoare de piata lei**	**Valoare de piata euro**
2000.50460	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF50460	314,169.57	314,169.57	0	344,651.38	65,728.00
2000.54628	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF54628	286,255.28	286,255.28	0	314,028.75	59,888.00
2000.55994	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF55994	37,626.93	37,626.93	0	41,277.62	7,872.00
2000.57200	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF57200	369,156.89	369,156.89	0	404,973.76	77,232.00
2000.71608	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71608	382.39	382.39	0	419.49	80.00
2000.71610	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71610	522,111.89	522,111.89	0	572,768.97	109,232.00
2000.71612	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71612	321,129.02	321,129.02	0	352,286.06	67,184.00
2000.71616	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71616	187,752.26	187,752.26	0	205,968.63	39,280.00
2000.71618	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71618	247,098.80	247,098.80	0	271,073.17	51,696.00
2000.71639	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71639	193,717.51	193,717.51	0	212,512.64	40,528.00
2000.71640	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF 71640	76.48	76.48	0	83.90	16.00
2000.71654	TEREN INTRAVILAN AMPLASAMENT DUMBRAVEI 6 - CF71654	33,879.53	33,879.53	0	37,166.64	7,088.00
Total valoare terenuri		**2,513,356.55**	**2,513,356.55**	**-**	**2,757,211.00**	**525,824.00**
Cladiri						
Nr. inventar	**Denumire**	**Valoarea_de_inventar**	**Valoarea_ramasa**	**Amortizarea_cumulata**	**Valoare de piata lei**	**Valoare de piata euro**
1088	HALA PREL.MEC.(+ANEXA)	571892.58	557,595.30	14297.28	614,977.59	117,281.56
1099	HALA MONTAJ SUDURA	532401.07	532,401.07	0	541,620.52	103,291.73
1049	CLADIRE SUP-48(+MON:6277)	361833.81	361,833.81	0	379,138.03	72,304.91
1083	CONSTRUCTIE ANEXA (LA)S-3	19413.51	18,212.73	1200.78	21,824.96	4,162.21
1119	SOPRON DESCHIS-DEP VANZARI INTERN	14681.18	12,583.88	2097.3	16,504.81	3,147.61
1107	MAGAZIE-AT MONTAJ	33440.76	28,663.56	4777.2	37,594.62	7,169.62
1024	CENTRALA TERM.COMPRESOARE	144887.54	144,887.54	0	146,987.91	28,031.87
1019	CLADIRE VOPSITORIE STRAT II EMAIL	4003.34	2,668.92	1334.42	4,500.58	858.30
1074	CLAD.DEP.MAT.	8827.7	4,413.86	4413.84	8,553.99	1,631.32
2021	DRUMURI UZINALE	4213.91	2,107.01	2106.9	4,737.38	903.46
2075	DRUM ACCES SRM (GAZ-MET.)	1053.5	526.76	526.74	1,184.32	225.86
2083	PLATFORMA DEPOZITAT GD-7	1685.56	842.80	842.76	1,894.93	361.38
22067	CONDUCTE DE TERMOFICARE pt. hala Prelucrari mec.	65131.76	65,131.76	0	69,154.27	13,188.32
22068	RETEA GAZE EX.	1	-	1	-	-
1076	CLAD.(AN.)PT.FER.CIRC.	13757.72	13,353.12	404.6	13,353.12	2,546.56
2019	IMPREJMUIRE UZINA	490.07	245.09	244.98	550.95	105.07
2035	RETELE ELECTRICE	1	-	1	-	-
2068	IMPREJM.DEP.COLAB.(REF.FE)	490.07	245.09	244.98	550.95	105.07
2073	IMPREJM.(PL.SIRMA/ST.BET.	2418.07	1,209.07	1209	2,718.44	518.43
2085	DRUMURI+PLATFORME INDUSTR	4213.91	2,107.01	2106.9	4,737.38	903.46
2088	RETELE EXT.UZ.	1	-	1	-	-
2100	DRUMURI UZINALE	2844.4	2,133.34	711.06	3,197.70	609.83
22065	CONDUCTA BRANSAMENT G-N	1	-	1	-	-
2902067	IMPREJM.DEPOZIT/LAZI-SEC.	490.07	245.09	244.98	550.95	105.07
2902070	IMPREJM.DEP.-MAT.	490.07	245.09	244.98	550.95	105.07
2027	CONDUCTE de ALIMENTARE cu APA	312824.64	298,161.00	14663.64	298,161.00	56,861.89
2028	CONDUCTE CANALIZARE	1	-	1	-	-
2038	IMPREJMUIRE UZ.NOUA	989.21	494.63	494.58	1,112.06	212.08
2066	RETEA APA EX.	1	-	1	-	-
2067	RETEA CANAL-EXTER(2012-J)	1	-	1	-	-
2089	INST.COND.GAZE-MEDIE-PRES	1	-	1	-	-
2101	RETELE HIDROTEHNICE EXTERIOARE	1	-	1	-	-
22066	CONDUCTE DE TERMOFICARE pentru hala SPC	104493.81	104,493.81	0	110,563.35	21,085.39
Total valoare constructii		**2,206,977.26**	**2,154,801.34**	**52,175.92**	**2,284,720.76**	**435,716.06**
Echipamente						
Nr. inventar	**Denumire**	**Valoarea_de_inventar**	**Valoarea_ramasa**	**Amortizarea_cumulata**	**Valoare de piata lei**	**Valoare de piata euro**
6094	CALE CU ROLE PT.TRANSPORT	0.78	-	0.78	1,588.19	302.88
4790	INST.VOPS.FL.(+INV.4443)	1,833,047.88	723.80	1832324.08	1,892.09	360.84
47309	PRESA 250 TF	17,773.76	-	17773.76	11,000.00	2,097.80
3340	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	6,880.94	-	6880.94	496.00	94.59
3341	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	6,880.94	-	6880.94	496.00	94.59
3342	CAZAN FONTA tip BASE 355 E +SUPAPA SIGURANTA	6,880.94	-	6880.94	496.00	94.59
47505	INSTALATIE DE VOPSIRE STRAT II EMAIL	362,163.19	-	362163.19	225.00	42.91
47511	CAZAN CU ARZATOR-1 TRP-AR 1250(hala SPC)	200,960.63	22,840.38	178120.25	2,200.00	419.56
47512	CAZAN CU ARZATOR-2 TRP-AR 1250(hala SPC)	200,457.73	22,777.31	177680.42	2,200.00	419.56
Total valoare echipamente		**2,635,046.79**	**46,341.49**	**2,588,705.30**	**20,593.28**	**3,927.32**
Total					**5,062,525.04**	**965,467.38**

Defalcarea valorii este pur matematica pentru scopul vânzării proprietății:

Valoare de piață in ipoteza celei mai bune utilizări	
Abordarea prin venit:	**5.062.525 LEI**

Din care:

Teren	**2.757.211 LEI**
Clădirii	**2.284.720 LEI**
Echipamente	**20.593 LEI**

6. Anexe

6.1. Fotografii suplimentare

CENTRALA TERM.COMPRESOARE	71618-C1
	
CLADIRE VOPSITORIE STRAT II EMAIL	71618-C9
	
CLADIRE SUP-48(+MON:6277)	71616-C1
	
	

CLAD.DEP.MAT.	71639-C1
	
CONSTRUCTIE ANEXA (LA)S-3	71616-C2
	
HALA MONTAJ SUDURA	71612-C1
	
HALA PREL.MEC.(+ANEXA)	50460-C1
	

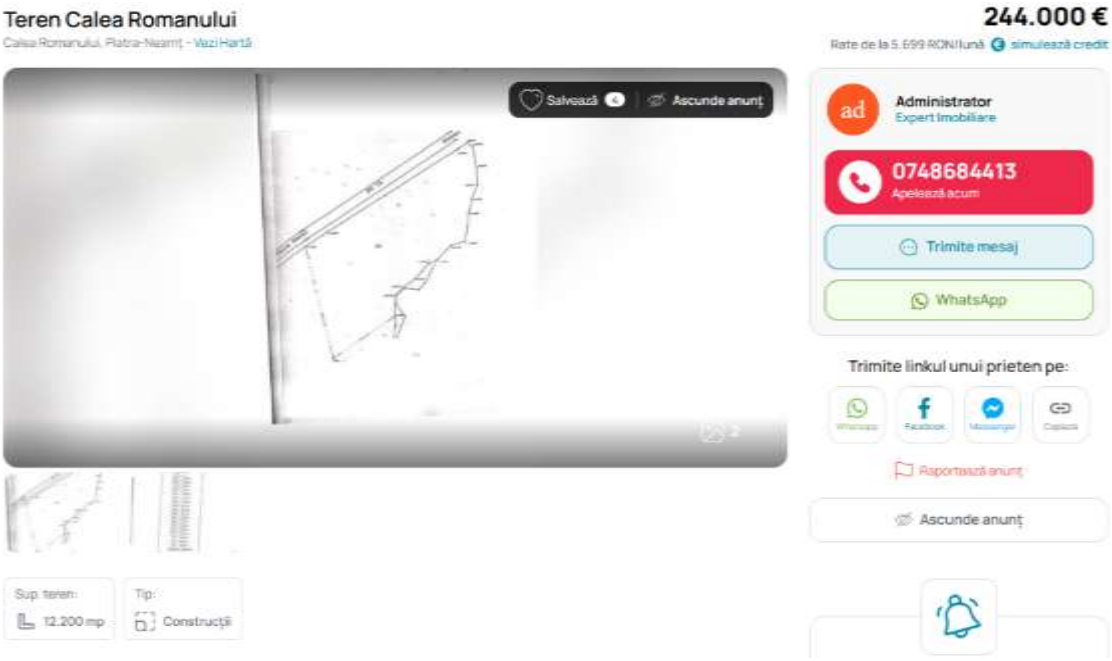
MAGAZIE-DEP VZ INTERN 71610-C1	SOPRON DESCHIS-ATELIER VOPSITORIE 71610-C2
	
MAGAZIE-AT MONTAJ	71610-C5
	
MAGAZIE-MECANO-ENERGETIC	71618-C10
	
SOPRON DESCHIS-DEP VANZARI INTERN 71610-C3	CAZAN tip BASE 355 E + SUPAPA SIGURANTA
	

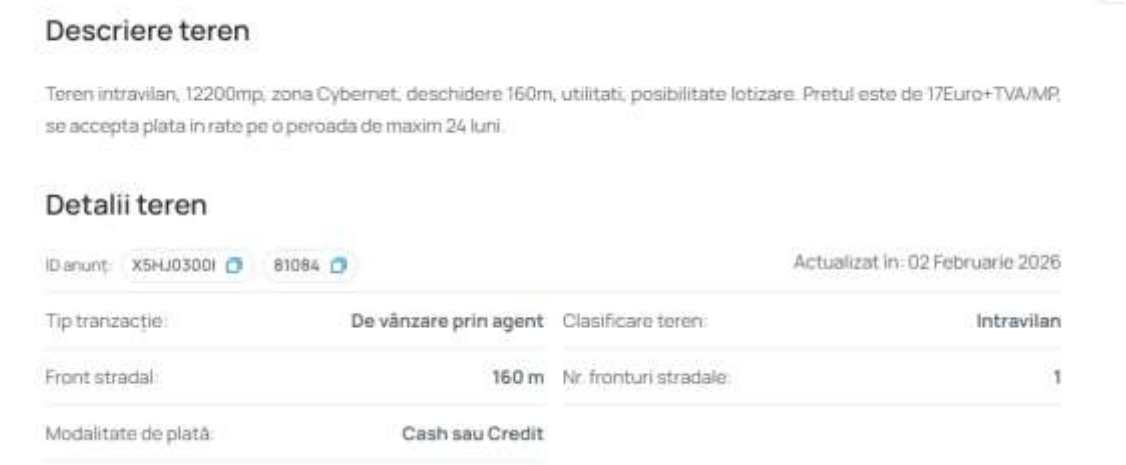
CALE CU ROLE PT.TRANSPORT	
	
INST.VOPS.FL	PRESA 250 TF
	
INSTALATIE DE VOPSIRE STRAT II EMAIL	CAZAN CU ARZATOR-1 TRP-AR 1250
	

6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)

6.2.1. Comparabile pentru evaluarea terenului

Comparabila A





Descriere teren

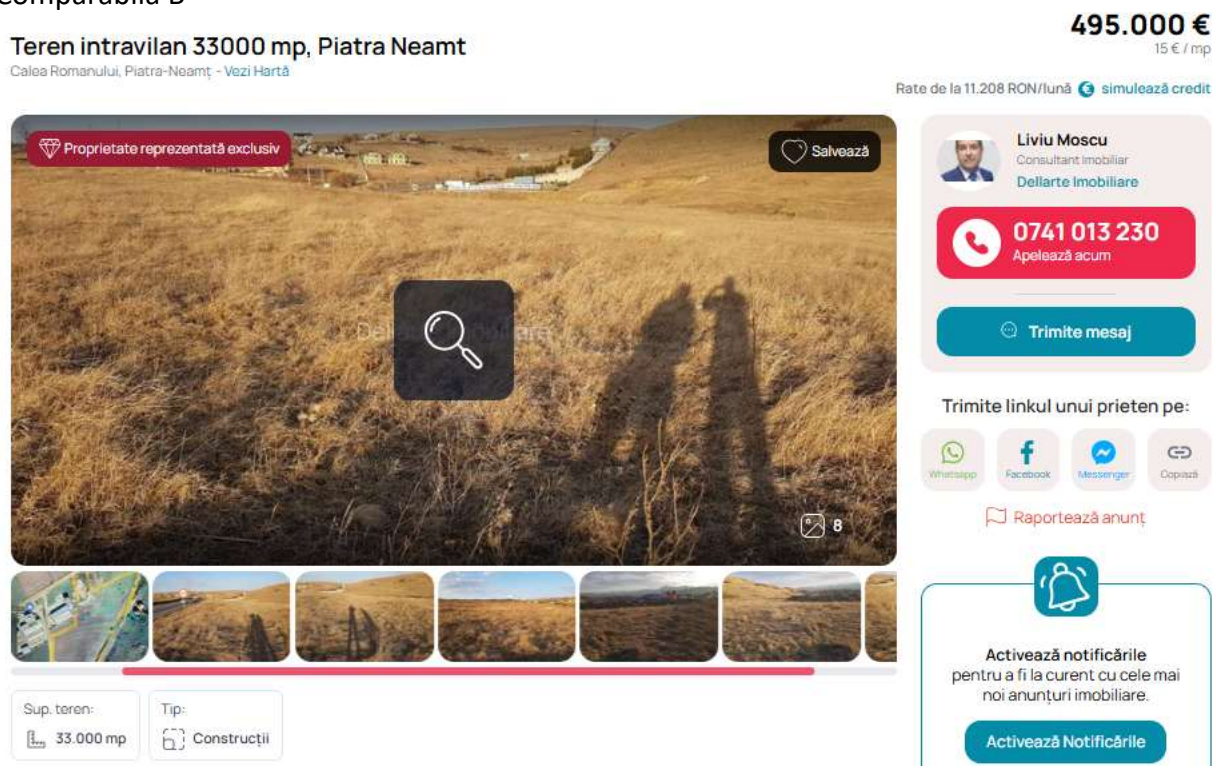
Teren intravilan, 12200mp, zona Cybernet, deschidere 160m, utilitati, posibilitate lotizare. Pretul este de 17Euro+TVA/MP, se accepta plata in rate pe o peroada de maxim 24 luni.

Detalii teren

ID anunț: X5HJ0300I 81084		Actualizat în: 02 Februarie 2026	
Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Front stradal:	160 m	Nr. fronturi stradale:	1
Modalitate de plată:	Cash sau Credit		

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-piatra-neamt-calea-romanului-12200mp-81084

Comparabila B



Descriere teren

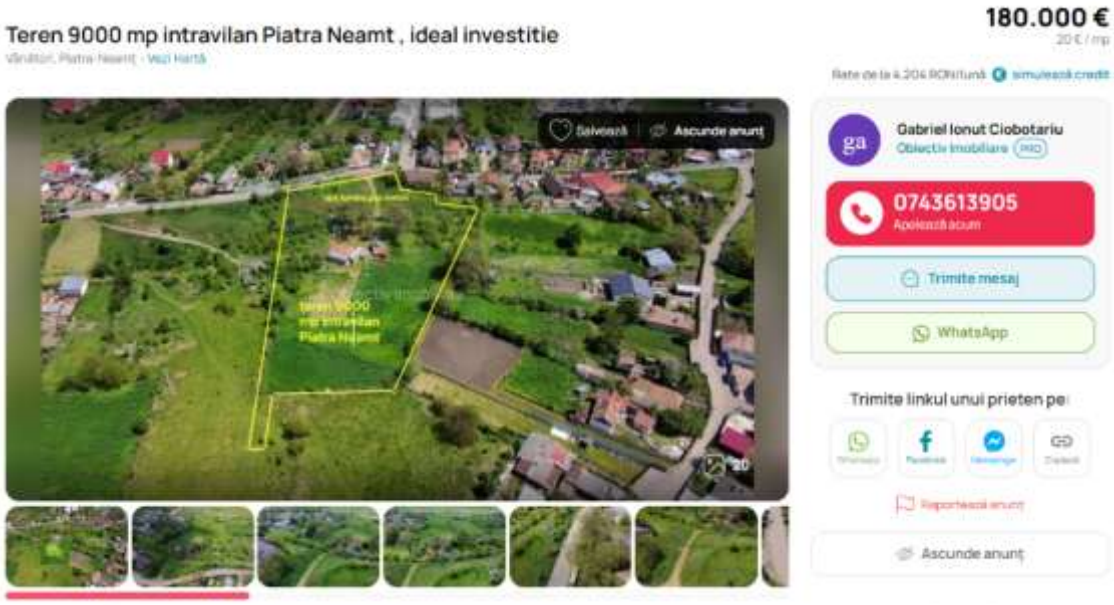
Teren intravilan in suprafata totala de 33000 mp. situat la DN 15, Piatra Neamt- Roman. Proprietatea are un front stradal de 54.03 metri si toate utilitatile necesare in apropiere. Pentru mai multe detalii contactati-ne cu incredere 0747 814 263 Apelează acum

Detalii teren

ID anunț: XC6J0300C		Actualizat în: 25 Iunie 2024	
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	54 m
Nr. fronturi stradale:	1	Înclinație teren:	5.7° (10%)

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-piatra-neamt-calea-romanului-33000mp-93146

Comparabila C



Descriere teren

OBIECTIV IMOBILIARE vă propune spre vânzare un teren intravilan situat în Piatra-Neamț, cu o suprafață generoasă de 9.000 mp și o deschidere de 70 metri liniari.

Terenul beneficiază de utilități în zonă: energie electrică, apă și gaz metan, fiind potrivit pentru investiție, dezvoltare rezidențială, construcții de case sau hală.

Pe proprietate se află și o construcție cu suprafața construită de 72 mp, edificată în anul 1977.

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări:...

Citește mai mult

Electricitate | Apă | Gaz

Detalii teren

ID anunț: X8FP1305Q 275557215

Actualizat în: 27 Mai 2026

Tip tranzacție:	De vânzare prin agent	Clasificare teren:	Intravilan
Modalitate de plată:	Cash sau Credit		

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-piatra-neamt-vanatori-9000mp-275557215

6.2.1. Spatii industriale de închiriat









Vânzare | Activ Brownfield 42.606 mp | Roman, Neamț

1 € /lună

Roman, Neamt

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	42606 m²
Destinatia proprietatii:	depozitare productie
Stare:	gata de utilizare
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	spatiu de birouri vestiar

CBRE
0746 560 928

Nume*
Nume

E-mail*
Email

Număr de telefon*
+40 Număr de telefon

Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Descriere

Componența proprietății

- Suprafață teren: 115.887 mp
- Suprafață construită totală: 42.606 mp
- Utilități disponibile pe amplasament
- Potrivită pentru producție, logistică și depozitare

Contact

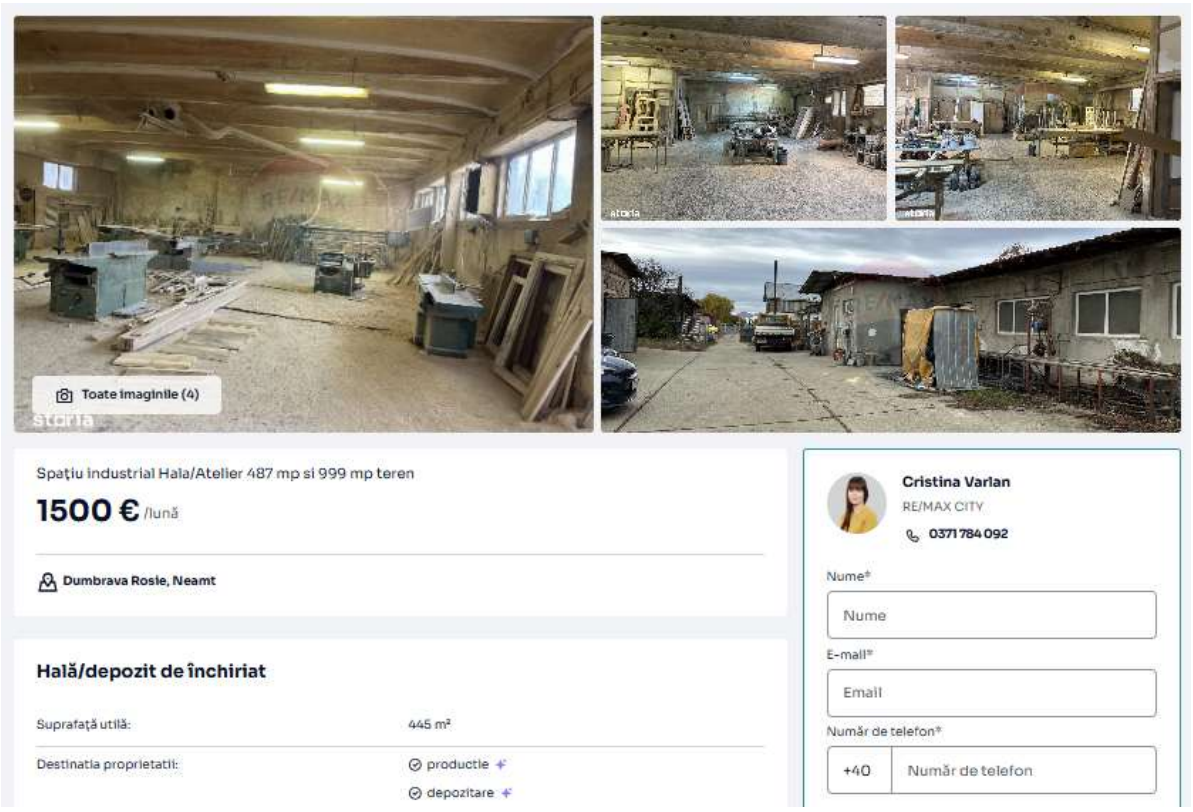
Pentru mai multe informații, condiții comerciale, documentație tehnică completă și programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați

Mai puțin

ID: 10456227

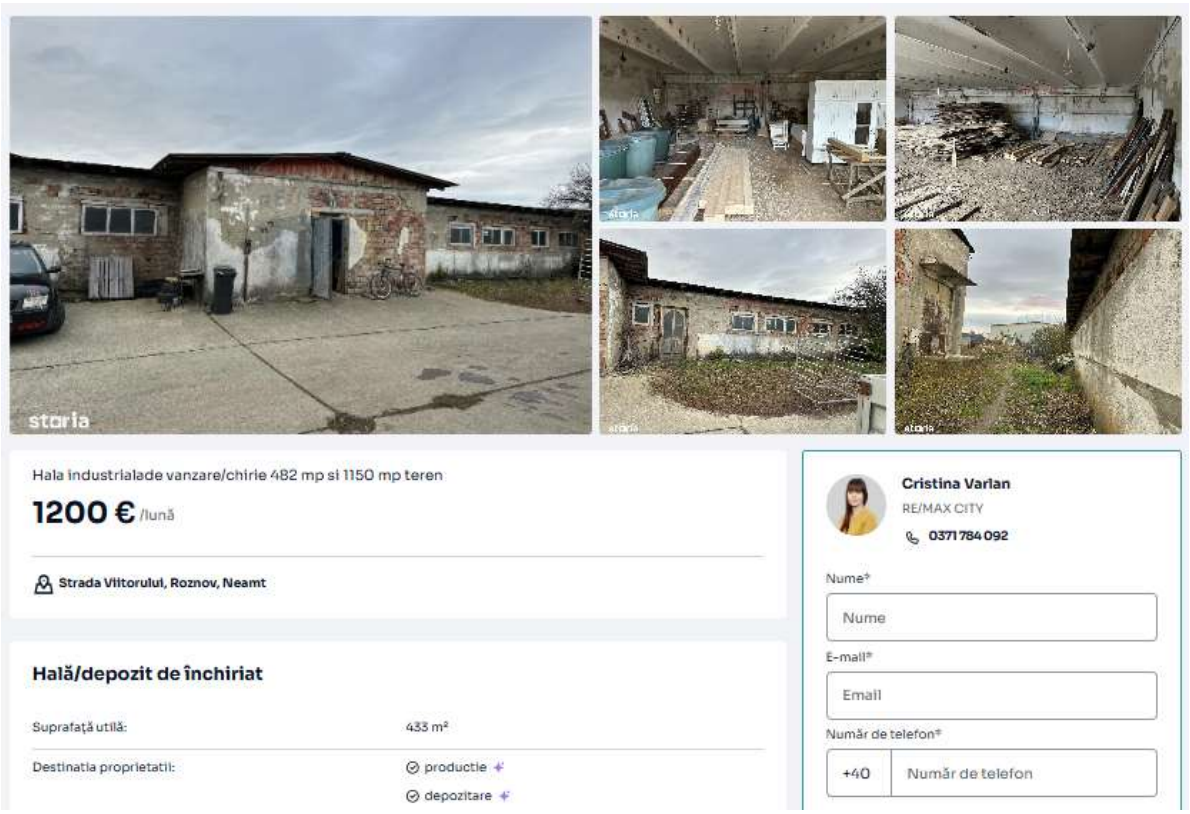
Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/vnzare-activ-brownfield-42-606-mp-roman-neam-IDHS8P





https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-industrial-hala-atelier-487-mp-si-999-mp-teren-IDFKLA





https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrialade-vanzare-chirie-482-mp-si-1150-mp-teren-IDFKDh



Hale industriale de închiriat în Tg Neamț

6900 € /lună

Targu Neamt, Neamt

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	1763 m²
Destinatia proprietatii:	producție depozitare
Stare:	gata de utilizare
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	rampa



Andreea Cretu
REMAX RELAX
0757 679 414

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Descriere

î-â ț | | ț

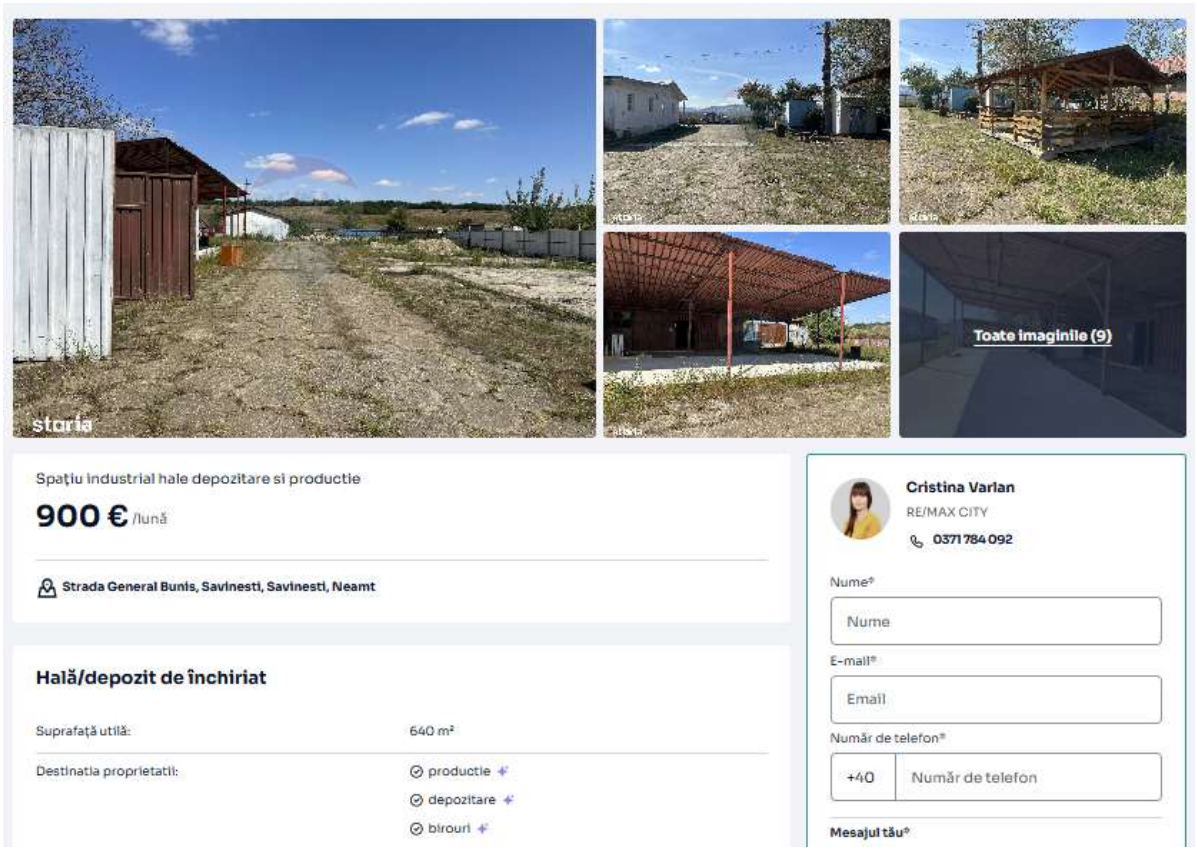
Oportunitate excelentă pentru activități de producție, depozitare sau logistică, în Târgu Neamț, cu acces facil pentru camioane și conexiune rapidă către E85 și viitoarea A7.

Mai mult

ID: 10069386

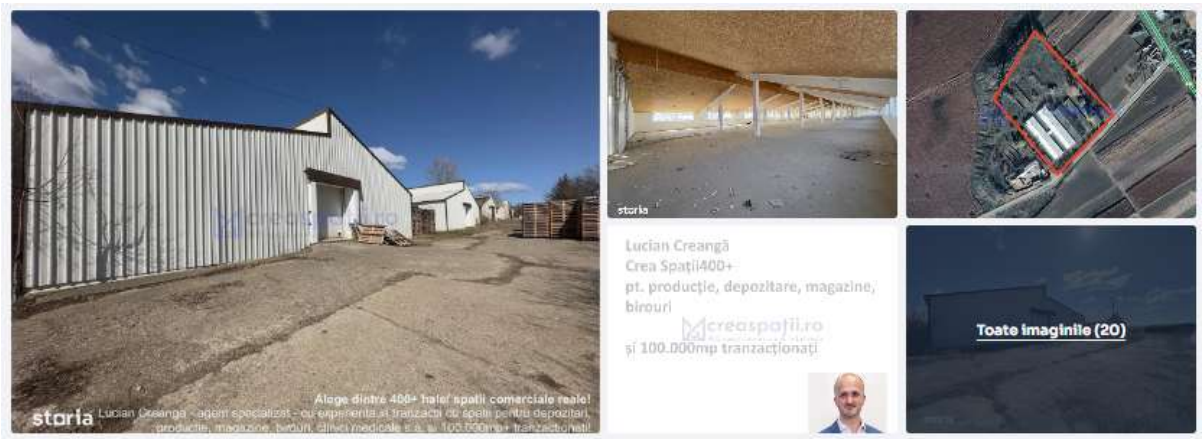
Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/hale-industriale-de-nchiriat-n-tg-neam-IDGfws





https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-industrial-hale-depozitare-si-productie-IDESfy



Complex hale depozitare - productie Iasi, Ciohorani, 8164mp

8164 € /lună

Ciohorani, Ciohorani, Iasi

Hală/depozit de închiriat

Suprafață utilă:	8164 m²
Destinatia proprietatii:	producție depozitare
Stare:	gata de utilizare
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	rampa

Crea Spatii 400+
Lucian Creanga - 400+ hale, spatii com...
0747 853 410

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Descriere

Complex hale depozitare - productie Iasi, Ciohorani, 8164mp
Hale de inchiriat vanzare excelente productiei sau depozitarii cu pret redus in jud. Iasi;
Pardoseli elicopterizate, strada asfaltata in fata complexului si drumul european E85 la 200m;
Hale 8.164mp, teren 19.148mp, Ciohorani, jud. Iasi,
Detaliat: 8164mp in total hale: 1849mp + 1797mp + 658mpc + 201mpc + 10mpc + 140mpc + 1755mpc + 9mpc;
19.148mp teren in total;
Retea apa, fosa, gaz la aprox. 200m, 380V si TRAF;
Orientativ chirie: 0,5-3 Eur+TVA mp (sau eventual fara TVA), oferta personalizata la cerere;
Orientativ vanzare: 1,1 mil. Eur+TVA (sau TVA taxare inversa), oferta personalizata la cerere;
Lucian Creanga - consultant imobiliar cu 400+ oferte spatii comerciale hale si 100.000mp+ tranzactionati - iti sunt aproape ca tu să compari oferte reale și să-ți optimizezi termenii tranzacției!
Comision zero pentru aceasta oferta, daca nu am mai analizat alte oferte impreuna.
Esti agent imobiliar? Colaboram.

Mai puțin

ID: 10292735
ID intern: 416-2

Raportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/complex-hale-depozitare-productie-iasi-ciohorani-8164mp-IDHbBR

6.3. Copii ale documentelor ce atestă dreptul de proprietate

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Nr. cerere	33701
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105257752

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50460 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/5

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50460	4.108	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	50460-C1	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3327 mp; C1- hala prelucrari mecanice

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
466 / 19/08/1999		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. 1769, din 27/03/1995 (Protocol - 1346/06.10.1995, Incheierea 2020/2003 - documentatia cadastrala de dezmemebrare);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **SC'MECANICA CEAHLAU' SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 3*

Extrase pentru informare se emit la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50460	4.108	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.108	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	50460-C1	constructii industriale si edilitare	3.327	Cu acte	S. construita la sol:3327 mp; C1- hala prelucrari mecanice

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	55.989
2	3	6.267
3	4	21.412

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare pot fi luate la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	21.412
5	6	21.412
6	7	3.112
7	8	55.192
8	1	74.217

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2021, 12:21

A.N.C.P.I. - C.C.P.I. NEAMȚ
PRALEA ANGELICA
Referent

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

ANCPI

Nr. cerere	33703
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105258162

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53994 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/3

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53994	15.081	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	53994-C1	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:8446 mp; HALA
A1.2	53994-C2	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:657 mp; MAGAZIE METALICA; SC 657,25 MP
A1.3	53994-C3	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:428 mp; HALA MONOBLOC

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2020 / 24/02/2003		
Act Dezmembrare nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu initial de atestare si preluare conform certificat de atestare seria MO3 NR.1769/27.03.1995 si incheierea 466/1999, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) **SC MECANICA CEAHLAU SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Eliberat pentru înscriere on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

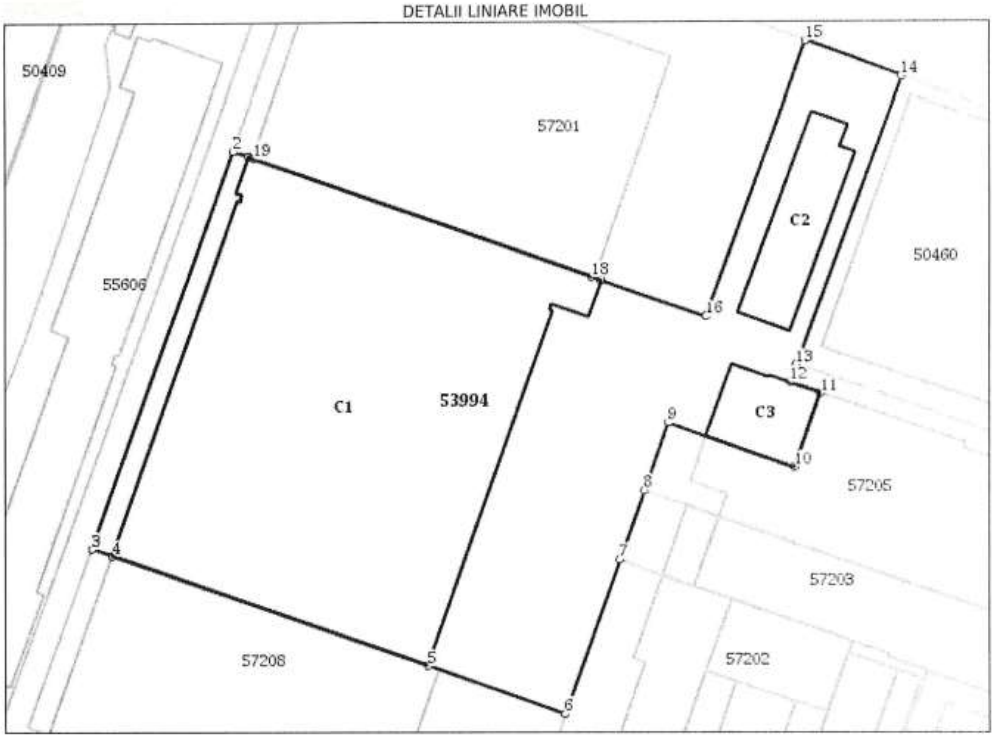
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
53994	15.081	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	15.081	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	53994-C1	constructii industriale si edilitare	8.446	Cu acte	S. construita la sol:8446 mp; HALA
A1.2	53994-C2	constructii anexa	657	Cu acte	S. construita la sol:657 mp; MAGAZIE METALICA; SC 657,25 MP
A1.3	53994-C3	constructii industriale si edilitare	428	Cu acte	S. construita la sol:428 mp; HALA MONOBLOC

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

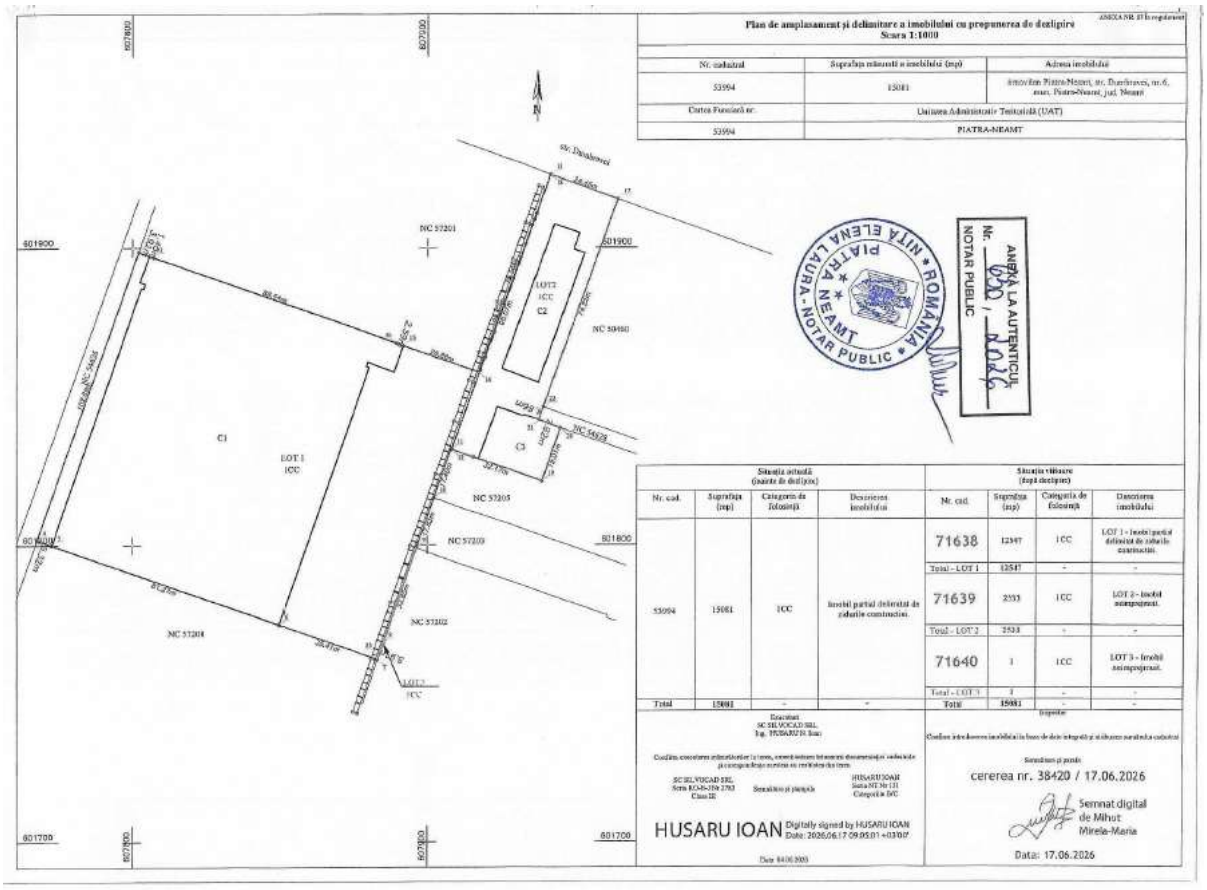
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.912
2	3	102.888
3	4	5.316
4	5	81.27
5	6	35.434
6	7	39.76
7	8	17.831
8	9	17.398
9	10	32.435
10	11	19.009
11	12	7.921
12	13	4.662
13	14	74.217
14	15	24.452
15	16	70.727
16	17	26.856
17	18	2.593
18	19	87.187
19	1	1.45

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2021, 12:23

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
PRALEA ANGELICA
Referent



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire
Scara 1:1000

ANEXA NR. 1 la cererea nr. 38420 / 17.06.2026

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
53094	15081	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbrava, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
53094	PIATRA-NEAMT	

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
53094	15081	ICC	Imobil parțial delimitat de zidurile construcției.	71638	12547	ICC	LOT 1 - Imobil parțial delimitat de zidurile construcției.
				Total - LOT 1	12547	-	-
				71639	2533	ICC	LOT 2 - Imobil neimprejmuit.
				Total - LOT 2	2533	-	-
				71640	1	ICC	LOT 3 - Imobil neimprejmuit.
				Total - LOT 3	1	-	-
Total	15081	-	-	Total	15081	-	-

Întocmit
SC SIL VOCAD SRL
Ing. HUSARU IOAN

Semnătura și ștampila

SC SIL VOCAD SRL
Seria RO-B-2 Nr. 2783
Clasa III

HUSARU IOAN
Seria MT Nr 131
Categoria IV/C

HUSARU IOAN Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.17 09:05:01 +03'00'

Data: 04.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și ștampila

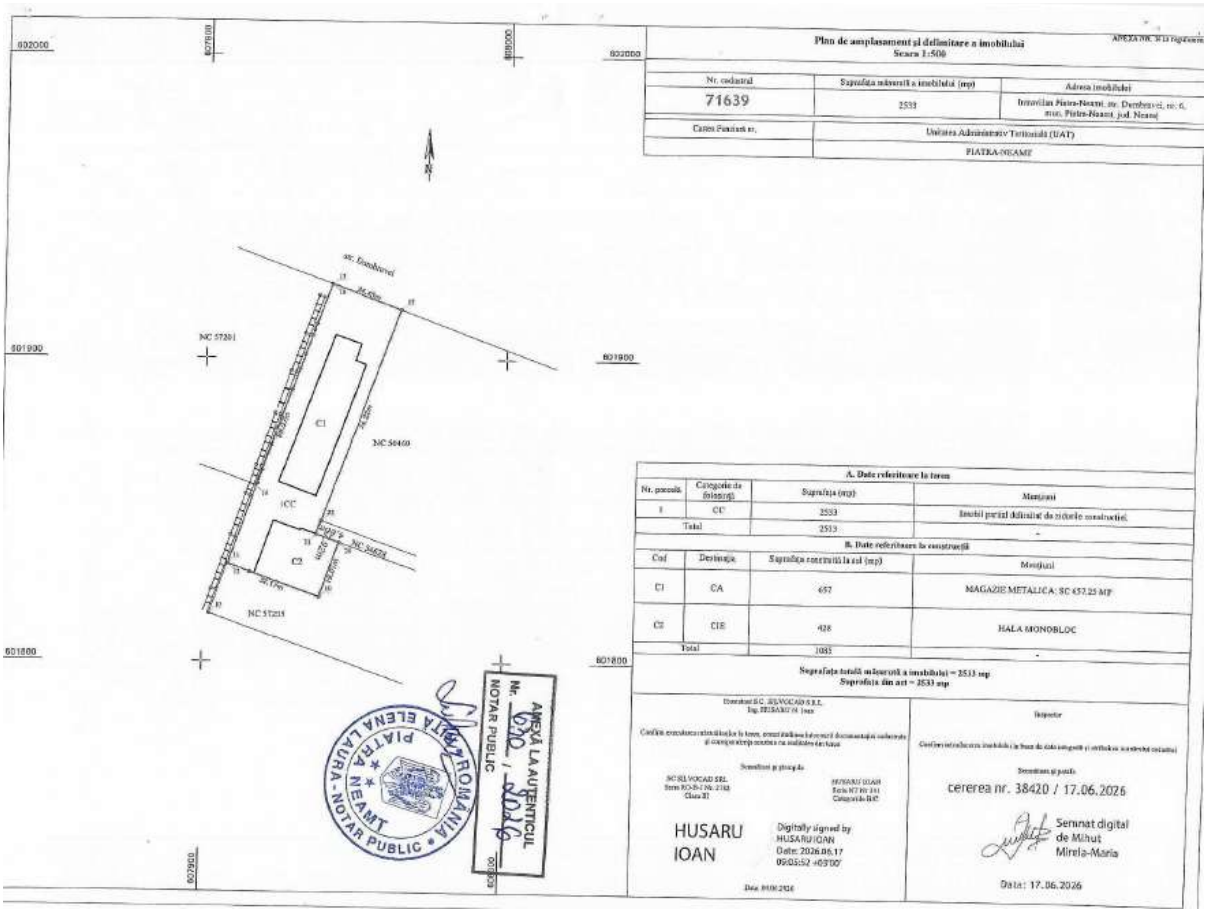
cererea nr. 38420 / 17.06.2026

Semnat digital de Mihut Mirela-Maria

Data: 17.06.2026

ANEXA LA AUTENTICUL Nr. 620 / 2026
NOTAR PUBLIC

PIATRA NEAMT * NITA ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC * ROMANIA



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 2 la Cererea nr. 38420 / 17.06.2026

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71639	2533	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbrava, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	PIATRA-NEAMT	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	2533	Imobil parțial delimitat de zidurile construcției.
Total		2533	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	457	MAGAZIE METALICA: SC 457.25 MP
C2	CIE	628	HALA MONOBLOC
Total		1085	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 2533 mp
Suprafața din act = 2533 mp

Întocmit SC SIL VOCAD S.R.L.
Ing. HUSARU IOAN

Confirm corectitudinea datelor înscrise în lucrare, asumat răspunderea privind documentația întocmită și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

SC SIL VOCAD SRL
Seria RO-B-2 Nr. 2783
Clasa III

HUSARU IOAN
Seria MT Nr 131
Categoria IV/C

HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.17 09:05:52 +03'00'

Data: 04.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și ștampila

cererea nr. 38420 / 17.06.2026

Semnat digital de Mihut Mirela-Maria

Data: 17.06.2026

ANEXA LA AUTENTICUL Nr. 620 / 2026
NOTAR PUBLIC

PIATRA NEAMT * NITA ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC * ROMANIA

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 16 la regulament

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71640	1	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbravei, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	PIATRA-NEAMT	



ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 630 / 2026
NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
PIATRA NEAMȚ
ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	1	Imobil neimprejmuit.
Total		1	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1 mp
Suprafața din act = 1 mp

Executant S.C. SILVOCAD S.R.L.
Ing. HUSARU N. Ioan

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

SC SILVOCAD SRL
Seria RO-B-I Nr. 2782
Clasa III

HUSARU IOAN
Seria NT Nr 131
Categoriile B/C

HUSARU IOAN

Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.17 09:06:01 +03'00'

Data: 04.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

cererea nr. 38420 / 17.06.2026

Semnat digital de Mihut Mirela-Maria

Data: 17.06.2026

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamţ, Str. Burebista, nr. 3B, bl. L13, judeţul Neamţ

Nr.cerere	38420
Ziua	17
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SC MECANICA CEAHLAU SA
Domiciliul Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **38420** din data **17-06-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand numarul cadastral 53994 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **71638** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 12547 mp;
2) **71639** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 2533 mp;
3) **71640** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 1 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 17-06-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
MIRELA MARIA MIHUT

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Incadrare in zonă
scara 1:2000



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANEXA 1

FIŞA BUNULUI IMOBIL

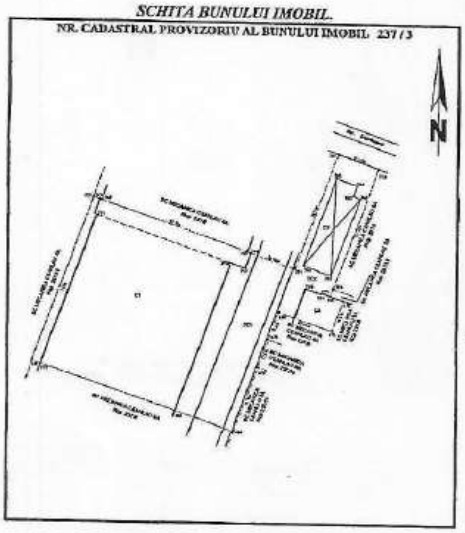
Str. Dumbravei Nr. 6
Municipiul Piatra Neamţ

Judeţul NEAMŢ
Teritoriul administrativ PIATRA NEAMŢ
Cod SIRUTA 120726
Cod intravilan 2

Sectiune plan/nomenclatura L-35-41-D-b-3-III
Nr.sector cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 3
Nr. carte funciara 357 / N

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 3



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	Cc	TDI	519			
2	Cc	TDI	14.562			
TOTAL	-	-	15.081	-	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. corp clădire/ construcţie	Denumire	Suprafaţă construită la sol (mp)	Cod grupă destinaţie	Menţiuni
1	2	3	4	5
C1	Hală prelucrări mecanice: Construcţie din prefabricate, cu fundaţii din beton, acoperiş tip terasă, învelitoare carton asfaltat.	8.446	CIE	Fostă 49 în Fişa bunului imobil din Documentaţia 237
C2	Magazie metalică, cu fundaţii din beton, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă.	657,25	CA	Fostă 58 în Fişa bunului imobil din Documentaţia 237
C3	Hală monobloc: Construcţie din prefabricate, cu fundaţii din beton, acoperiş tip terasă, învelitoare din carton asfaltat.	428	CA	Fostă 67 în Fişa bunului imobil din Documentaţia 237
TOTAL	-	9.531,25	-	-

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal /Cod unitate	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării /eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafaţa din act (ha,are,mp)		Modul de deţinere		Menţiuni
						Teren	Construcţie	Exclusiv	Indivi-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C. „MECANICA CEAHLĂU" S.A.	Str. Dumbravei Nr. 6 Mun. Piatra Neamţ Jud. Neamţ	A 254589	Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor conform H.G. 834 din 1991 seria M03 Nr. 1770 emis de Ministerul Industriilor la data de 27.03.1995 Anexa 2 – Situaţie privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăţii comerciale cu capital de stat Balanţă mijloace fixe	PJ	164.245	-	*/*	-/-	17.858 mp au fost preluaţi de S.C. „MECANOSTAR"SA Diferenţa se regăseşte în alte documentaţii

Data : 06.02.2003

INTOCMIT: Ing. GHEORGHIAN ROMEO

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2348 Categoria D GHEORGHIAN ROMEO ONCGC

O.N.C.G.C.
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Ing. Cristian Blaşu

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

ROMÂNIA • NITĂ ELENA-LAURA NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEȘAG SORIN-ION, cetățean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**, constând din **suprafața totală de 15.081 (cincisprezece mii optzeci și unu) mp teren curți construcții**, împreună cu următoarele construcții: **C1 – Hală** prelucrări metalice construcție din prefabricate, cu fundații de beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 49 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 8.446 mp, **C2 – magazie metalică** cu fundații din beton acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă (fostă 58 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 657 mp, suprafață real măsurată 657,25 mp și **C3 – Hală monobloc** construcție din prefabricate, cu fundații de beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 428 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – Mecanica Ceahlău SA NCP 237/2, la est - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/9, NCP 237/10 și NCP 237/11, la sud - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/4, la vest - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, **imobil având numărul cadastral 53994** (număr cadastral vechi 237/3), **intabulat în Cartea Funciară nr.53994 a municipiului Piatra Neamț** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, în temeiul prevederilor art.879 și următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în trei loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, având numărul cadastral 71638 se compune din **suprafața totală de 12.547 (doisprezece mii cinci sute patruzeci și șapte) mp teren curți construcții,** împreună cu următoarea construcție: **C1 – Hală** prelucrări metalice construcție din prefabricate, cu fundații de beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 49 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 8.446 mp, edficiată pe acest teren, cu vecinii: la nord – NC 57201, la est – lotul 2 (NC 71639) și lotul 3 (NC 71640), la sud – NC 57208, la vest – NC 54626, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**.

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71639 se compune din **suprafața totală de 2.533 (două mii cinci sute treizeci și trei) mp teren curți construcții** împreună cu următoarele construcții: **C1 – magazie metalică** cu fundații din beton acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă (fostă 58 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 657 mp, suprafață real măsurată 657,25 mp și **C2 – Hală monobloc** construcție din prefabricate, cu fundații de beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 428 mp, edificate pe acest teren, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – str. Dumbravei, la est – NC 50460 și NC 54628, la sud – NC 57205, la vest – NC 57201, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**.

LOTUL NR.3, având numărul cadastral 71640 se compune din **suprafața totală de 1 (un) mp teren curți construcții,** cu vecinii: la nord – NC 57201, la est – NC 57203 și NC 57202, la sud - NC 57208, la vest – lotul 1 (NC 71638) **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**.

1

Limitele, configuraţia şi vecinătăţile celor trei loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepţionate la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ la data de 17 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus astfel: terenul, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769 din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripţiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Judeţean Neamţ, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamţ şi Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societăţii; construcțiile au fost dobândite inițial prin construire în perioada 1968-1984 și ulterior, ca urmare a privatizării, au intrat în patrimoniul societății. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea inițială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost întabulat în Cartea Funciară nr.53994 a municipiului Piatra Neamț (număr CF vechi 357/N) cu Încheierea nr.2020 din 24 februarie 2003 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilul ce se dezlipește nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.39515 din 22 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, este înscris în evidenţele fiscale, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamț – Direcția Taxe și Impozite.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii**, ci pentru o mai bună sistematizare a proprietății, iar în vederea încheierii prezentului act s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.467 din 16 iunie 2026 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoștință despre dispozițiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate și sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate în urma dezlipirii în cărțile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispozițiile art.880 din Codul Civil.

Tehnoredactat și editat azi, **23 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIȚĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, **într-un singur exemplar original**, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial și **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial şi două exemplare s-au eliberat părții.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEȘAG SORIN-ION

- urmează autentificarea pe verso -

2

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamț, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamț
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.630
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 23

În fața mea, **NIŢĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
MOLEȘAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,
care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP nr.4604 din 23.06.2026.
S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP nr.4603 din 23.06.2026.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA – LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niţă Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA – LAURA

ROMÂNIA • NIȚĂ ELENA-LAURA • NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ

3

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Nr. cerere	33697
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105256309

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54626 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/18/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54626	2.609	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2386 / 03/03/2003		
Dosar Cadastru nr. 0 (incheierea nr. 466/1999, certificat atestare seria M03 nr. 1769/27.031995, protocol transcris sub nr. 1346/1995);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC. MECANICA CEAHLAU SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
2976 / 21/01/2015		
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut. nr. 98, din 20/01/2015 emis de BNP. Bloju Veronica (incheiere rectificare nr. 1/20-01-2015 emis de Bloju Veronica;);		
B14	Se noteaza interdictia de instrainare si grevare, asupra cotei de 1/2 din drum ,	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
	OBSERVATII: pentru cota de 1/2 din drum	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
2976 / 21/01/2015		
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut. nr. 98, din 20/01/2015 emis de BNP. Bloju Veronica (incheiere rectificare nr. 1/20-01-2015 emis de Bloju Veronica;);		
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:300000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului , asupra cotei de 1/2 din drum,	A1
	1) **BANCA TRANSILVANIA SA**	
	OBSERVATII: pentru cota de 1/2 din drum	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Eliberat gratuit pentru autentificare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

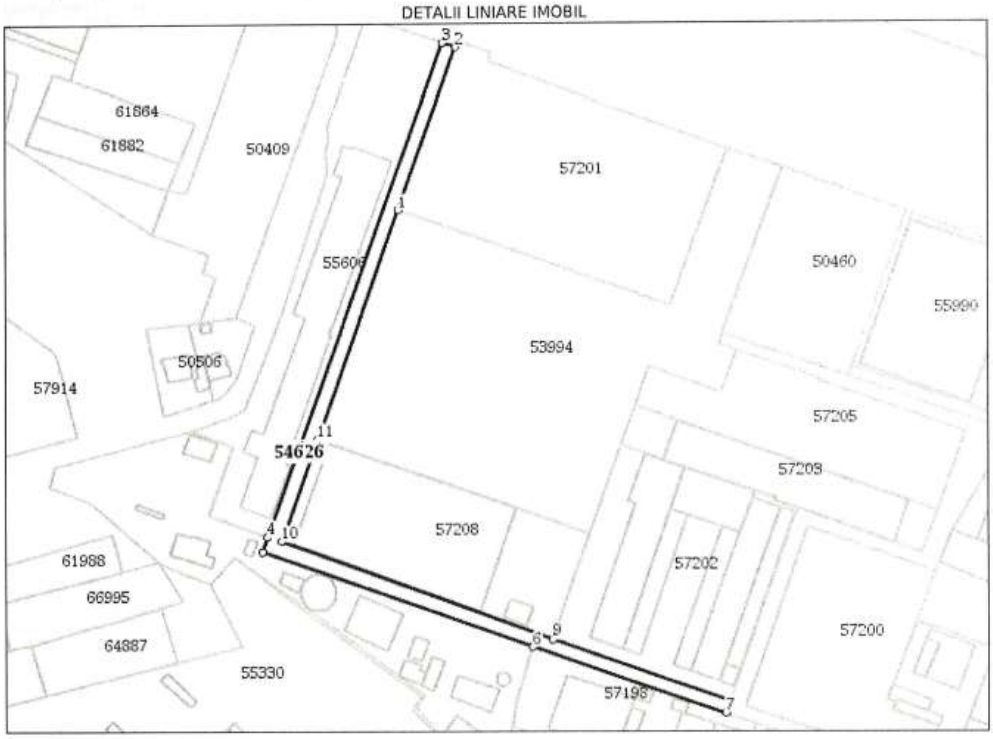
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54626	2.609	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	2.609	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	72.942
2	3	5.766
3	4	221.81
4	5	6.898
5	6	121.214
6	7	86.154

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

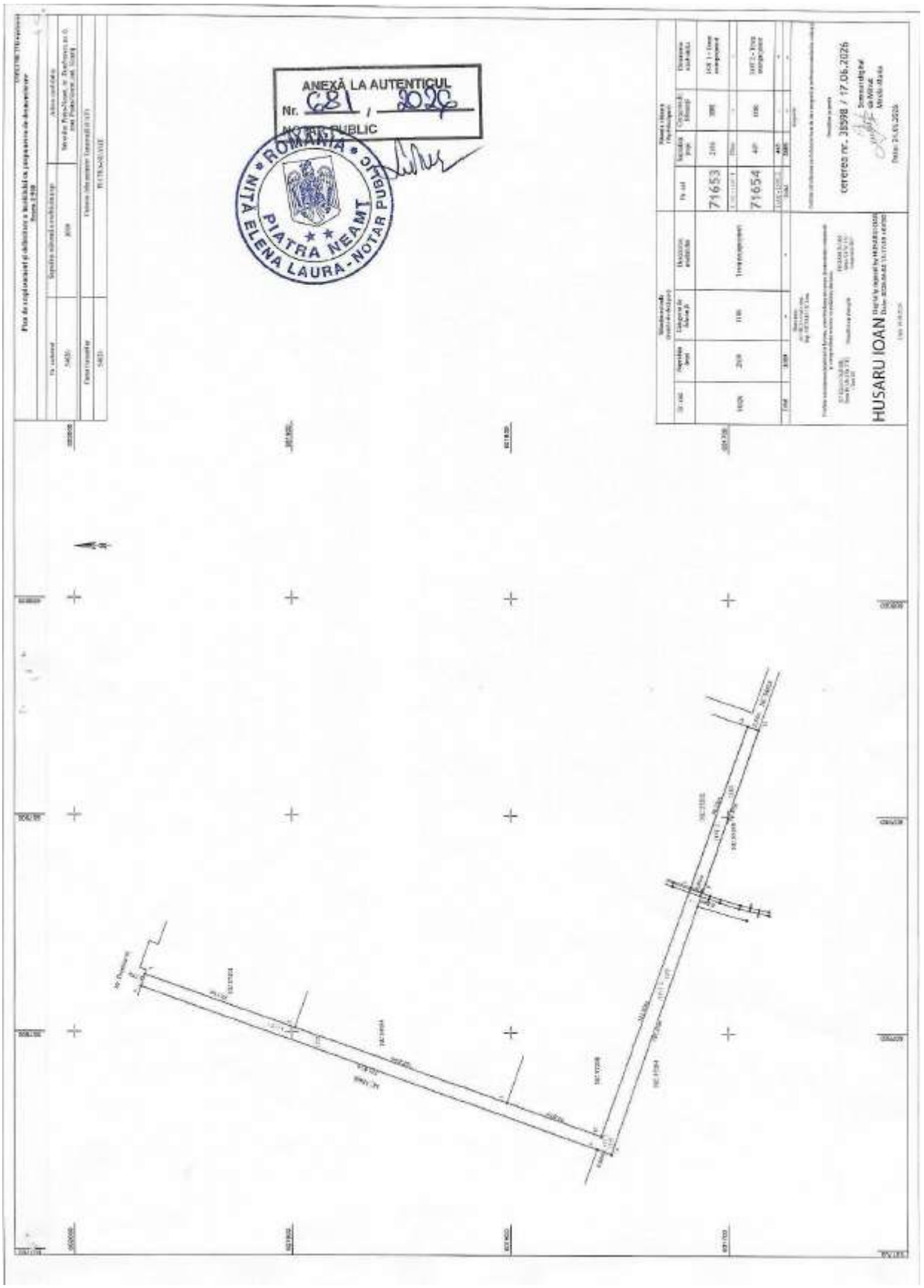
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	5.34
8	9	79.039
9	10	122.034
10	11	45.874
11	1	102.888

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2021, 12:19

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
PRALEA ANGELICA
Reprezentant


ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 681 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMANIA
NITĂ ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
PIATRA NEAMT
HUSARU IOAN
cererea nr. 35998 / 17.06.2026
71653
71654

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

ANEXA NR. 16 la regulament

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71654	443	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbravei, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	PIATRA-NEAMT	

ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 681 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMANIA • NITĂ ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC • PIATRA NEAMȚ



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	DR	443	Teren neîmprejmuit.
Total		443	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 442 mp
Suprafața din act = 442 mp

Executant S.C. SILVOCAD S.R.L.
Ing. HUSARU N. Ioan

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

SC SILVOCAD SRL
Seria RO-B-J Nr. 2782
Clasa III

HUSARU N IOAN
Seria NT Nr 131
Categoriile B/C

HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.04 15:17:47 +03'00'

Data: 04.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

cererea nr. 38598 / 17.06.2026

Semnat digital de Mihut Mirela-Maria

Data: 24.06.2026

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamţ, Str. Burebista, nr. 38, bl. L13, judeţul Neamţ

Nr.cerere	38598
Ziua	17
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SC MECANICA CEAHLAU SA
Domiciliul Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **38598** din data **17-06-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand numarul cadastral 54626 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **71653** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 2166 mp;
2) **71654** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 443 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 24-06-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
MIRELA MARIA MIHUT

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Incadrare in zonă
scara 1:5000



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ROMÂNIA • BIROUL NOTARIAL PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ • NITĂ ELENA-LAURA - NOTAR PUBLIC

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEȘAG SORIN-ION, cetățean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**, constând din **suprafața totală de 2.609 (două mii șase sute nouă) mp teren drum,** cu vecinii: la nord – str. Dumbravei, la est - NC 57201, NC 53994 și NC 54628, la sud – NC 57198 și NC 57204, la vest – NC 55606, **imobil având numărul cadastral 54626** (număr cadastral vechi 237/18/1), **intabulat în Cartea Funciară nr.54626 a municipiului Piatra Neamț** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, în temeiul prevederilor art.879 și următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în două loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, **având numărul cadastral 71653** se compune din **suprafața totală de 2.166 (două mii una sută șaizeci și șase) mp teren drum,** cu vecinii: la nord – str. Dumbravei, la est - NC 57201, NC 53994, NC 57208 și lotul 2 (NC 71654), la sud – NC 57198 și NC 57204, la vest – NC 55606, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71654 se compune din **suprafața totală de 443 (patru sute patruzeci și trei) mp teren drum,** cu vecinii: la nord – NC 57202, la est - NC 54628, la sud – NC 57198, la vest – lotul 1 (NC 71653), **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

Limitele, configurația și vecinătățile celor două loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 24 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769 din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripțiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Județean Neamț, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamț și Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societății. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea inițială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.54626 a municipiului Piatra Neamț (număr CF vechi 357/N) cu Încheierea nr.2386 din 03 martie 2003 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilul ce se dezlipeşte nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, dar este grevat de sarcini, respectiv de ipoteci și de interdicțiile de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare, înscrise în favoarea Băncii Transilvania SA-ului Încheierile nr.2976 din 21 ianuarie 2015, nr.28474 din 16 mai 2023, nr.28875 din 17 mai 2023 și nr.28595 din 26 mai 2025, așa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.40787 din 26 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, este înscris în evidențele fiscale, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamț – Direcția Taxe și Impozite.

În vederea întocmirii prezentului act s-a obținut acordul creditorului Banca Transilvania SA, conform Adresei nr.1518420 din 24 iunie 2026, emisă de bancă, în următoarele condiții:

1. Menținerea tuturor sarcinilor (ipoteci și interdicții) intabulate/notate în favoarea Băncii Transilvania SA, asupra tuturor imobilelor care vor rezulta în urma dezmembrării, aflate în proprietatea societății Mecanica Ceahlău SA, în legătură cu care s-a solicitat prezentul acord.

2. Asigurarea accesului la calea publică a imobilelor care vor rezulta în urma dezmembrării și reglementarea modalității de realizare a accesului în actul de dezmembrare care urmează a fi încheiat și autentificat.

3. Prezentarea documentației cadastrale actualizate ca urmare a dezmembrării, purtând viza Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, imediat după obținerea acesteia, a actului de dezmembrare autentificat și a încheierii rivind înscrierea în cartea funciară a actului de dezmembrare, precum și a extraselor de carte funciară care să ateste menținerea sarcinilor instituite în favoarea Băncii Transilvania SA asupra imobilelor rezultate în urma dezmembrării, în termen de maxim 30 (treizeci) de zile de la autentificarea actului de dezmembrare.

4. Încheierea unor acte adiționale la contractele de credit încheiate cu Banca Transilvania SA și la contractele de ipotecă imobiliară, accesorii ale contractelor de credit, în vederea actualizării descrierii imobilului ipotecat în favoarea Băncii, în maxim 30 (treizeci) de zile de la intabularea actului de dezmembrare.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii**, ci pentru o mai bună sistematizare a proprietății, iar în vederea încheierii prezentului act, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.466 din 16 iunie 2026 eliberat de Primăria municipiului Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că lotul 2 nu are acces direct la calea publică, accesul realizându-se prin lotul 1, nefiind necesară constituirea unui drept de trecere sau a unei servituți, deoarece ambele loturi rămân în proprietate societății.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoștință despre dispozițiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material şi nu implică niciun transfer de proprietate şi sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate în urma dezlipirii în cărţile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispoziţiile art.880 din Codul Civil.

2

Tehnoredactat și editat azi, **30 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIȚĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, **într-un singur exemplar original**, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial și **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial şi două exemplare s-au eliberat părții.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEȘAG SORIN-ION

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamţ, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamț
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.681
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 30

În fața mea, **NIŢĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
MOLEȘAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,
care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP din 30.06.2026.
S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP din 30.06.2026.

NOTAR PUBLIC,

NIŢĂ ELENA-LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niță Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

NIŢĂ ELENA-LAURA

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Nr. cerere	33687
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105256603

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54628 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:23915/N
Nr. cadastral vechi:237/18/2/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	54628	3.743	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2567 / 01/02/2008		
Act Dezmembrare nr. 441/2008 emis de BNP BLOJU (adresa nr. 9768/2008 emisa de BANCA TRANSILVANIA SA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu initial de atestare, act: certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 1769/27.03.1995, protocol nr. 1346/06.10.1995, act aditional la protocolul nr. 1346/1995, conform incheierii 466/19.08.1999, incheierea nr. 2020/2003, incheierea nr. 2386/2003, incheierea nr. 12473/2006, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC MECANICA CEAHLĂU SA**, CIF:2045262	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 23915/N)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
11076 / 05/07/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2333/2006 (incheiere rectificare nr. 11776/2006 de catre BNP BLOJU);		
C4	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere	A1
	1) **SC POLIFLEX SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 23915/N) *SE VA CITI CORECT INCHEIEREA NR. 11076-12473/05.07.2006*	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

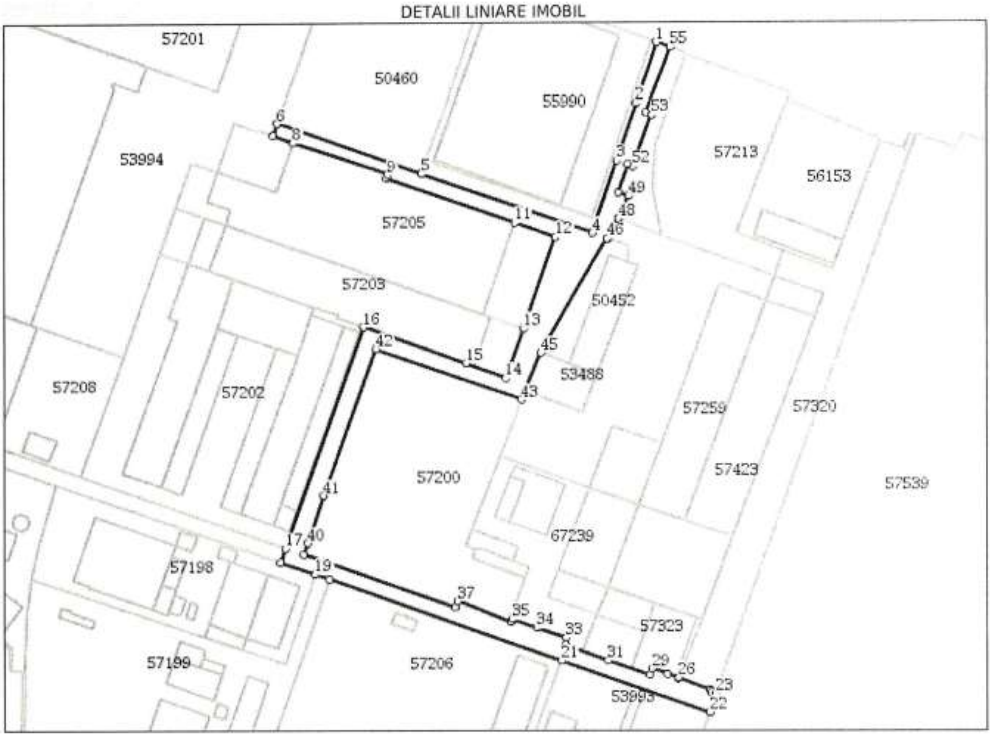
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
54628	3.743	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	3.743	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	22.912	2	3	22.187	3	4	27.818
4	5	66.021	5	6	55.989	6	7	4.662
7	8	7.921	8	9	36.433	9	10	1.218
10	11	49.58	11	12	15.729	12	13	35.402
13	14	18.99	14	15	15.606	15	16	39.7
16	17	85.812	17	18	5.34	18	19	13.196
19	20	5.628	20	21	89.552	21	22	57.011
22	23	7.032	23	24	1.835	24	25	0.867

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	12.343
28	29	5.944
31	32	16.554
34	35	9.393
37	38	2.512
40	41	18.219
43	44	3.632
46	47	0.606
49	50	4.044
52	53	20.04
55	1	5.106

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
26	27	0.347
29	30	2.417
32	33	2.685
35	36	1.147
38	39	58.609
41	42	57.012
44	45	14.99
47	48	8.266
50	51	10.7
53	54	2.189

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
27	28	4.18
30	31	15.95
33	34	11.432
36	37	20.841
39	40	4.566
42	43	56.284
45	46	48.056
48	49	8.902
51	52	2.043
54	55	25.045

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2021, 12:10

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMT
FRĂLEA ANGELICA
Referent

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

ANCPI

Nr. cerere	33695
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105255530

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55994 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:19245/N
Nr. cadastral vechi:(237/6-237/7-237/8)/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55994	492	(din suprafata totala de 4805mp)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9939 / 19/06/2006		
Act Dezmembrare nr. 2147, din 19/06/2006 emis de BNP BLOJU VERONICA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC MECANICA CEAHLAU SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 19245/N)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11076 / 05/07/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2333/2006 (INCHEIEREA DE RECTIFICARE 11776/2006; INCH. 12473/2006);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE	A1
	1) **SC POLIFLEX SRL**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 19245/N)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55994	492	(din suprafata totala de 4805mp)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	492	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	67.101
2	3	63.962
3	4	4.927
4	5	66.021
5	6	27.818
6	7	22.187

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	22.912
8	1	2.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2021, 12:17

A.N.C.P.I. PRAL... MT Refer...

ANCPI
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamț, Str. Burebista, nr. 38, bl. L13, județul Neamț;

Destinatar: SC MECANICA CEAHLAU SA,
Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt

DOSAR nr. 36157 / anul 2026

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 36157 din data de 08-06-2026

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 36157 din data de 08-06-2026, emisă de către Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt.



Incheiere Nr. 36157 / 08-06-2026

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Dosarul nr. 36157 / 08-06-2026

INCHEIERE Nr. 36157

Registrator: ELENA-DANIELA SPUMĂ
Asistent: DANIELA CRISTINA IONIŢĂ

Asupra cererii introduse de OCPI NEAMT privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Referat nr. 36156/08-06-2026 emis de OCPI NEAMT;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 241
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 57198, inscris in cartea funciara 57198 UAT Piatra-Neamt avand proprietarii: SC MECANICA CEAHLAU SA in cota de 1/1 de sub B.1, SC MECANICA CEAHLAU SA in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.36156/08.06.2026. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 57198 UAT Piatra-Neamt;

Prezenta se va comunica părţilor:
NEAMT
SC MECANICA CEAHLAU SA

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-06-2026	ELENA-DANIELA SPUMĂ	DANIELA CRISTINA IONIŢĂ

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

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

ANCPI

Nr. cerere	36157
Ziua	08
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
300212579278

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57198 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/14

Adresa: Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	57198	3.429	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	57198-C1	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:760 mp; centrala termica, sc. 760,17 mp (fosta 219)
A1.2	57198-C2	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:33 mp; magazie, sc. 32,50 mp (fosta 214)
A1.3	57198-C3	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:58 mp; magazie, sc. 57,75 mp (fosta 215)
A1.4	57198-C4	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:55 mp; anexa compresoare, sc. 55 mp (fosta 217)
A1.5	57198-C5	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:29 mp; magazie, sc. 29,25 mp (fosta 216)
A1.6	57198-C6	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:17 mp; buncare din beton , sc. 16,50 mp (fosta 218)
A1.7	57198-C7	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:29 mp; magazie, sc. 29,25 mp (fosta 213)
A1.8	57198-C8	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:355 mp; atelier mecanic , sc. 355,30 mp (fosta 209)
A1.9	57198-C9	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:288 mp; vopsitorie, sc. 288 mp (fosta 210)
A1.10	57198-C10	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:68 mp; magazie, sc. 67,50 mp (fosta 211)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2020 / 24/02/2003		
Documentatie De Dezmembrare nr. 0 (INCHEIEREA NR. 466 / 19.08.1999 , certificat atestare seria M03 nr. 1769/27.03.1995, protocol transcris sub nr. 1346/06.10.1995, act aditional de completare si modificare a protocolului);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de atestare ,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC MECANICA CEAHLAU SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de preluare ,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
	1) **SC MECANICA CEAHLAU SA**	
36157 / 08/06/2026		
Act Administrativ nr. Referat nr. 36156, din 08/06/2026 emis de OCPI NEAMT;		
B3	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.36156/08.06.2026.	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

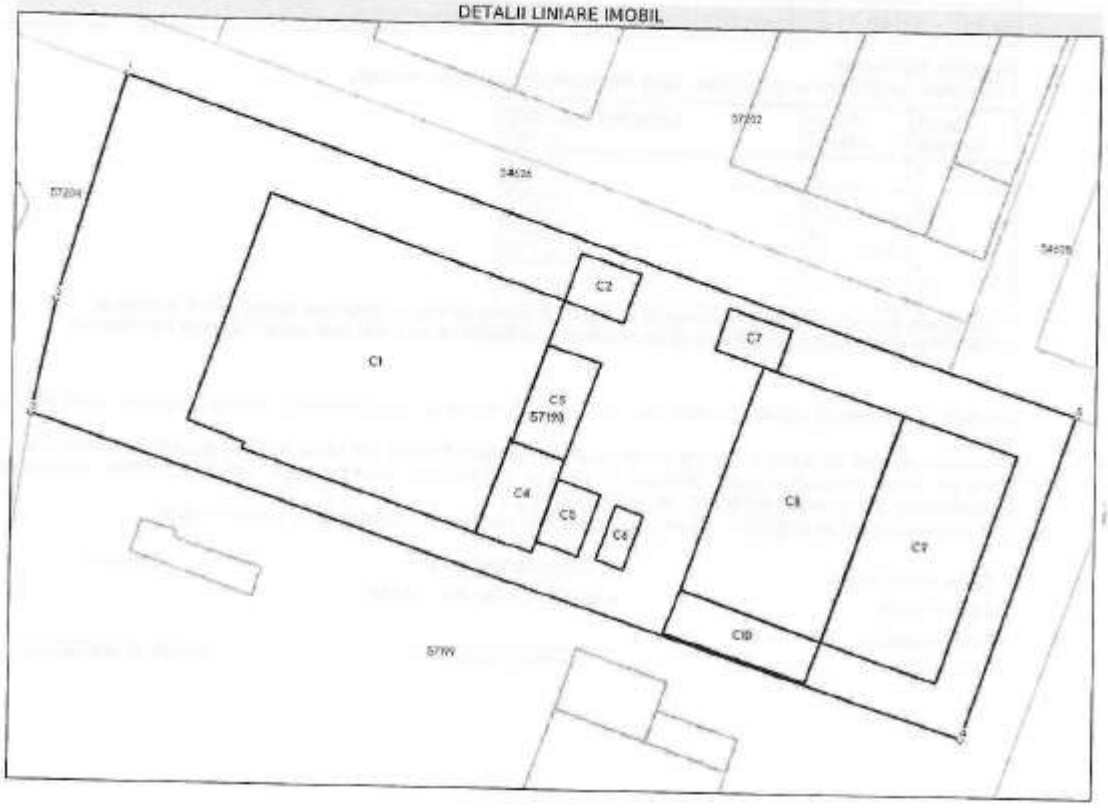
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
57198	3.429	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	3.429	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	57198-C1	constructii industriale si edilitare	760	Cu acte	S. construita la sol:760 mp; centrala termica, sc. 760,17 mp (fosta 219)
A1.2	57198-C2	constructii anexa	33	Cu acte	S. construita la sol:33 mp; magazie, sc. 32,50 mp (fosta 214)
A1.3	57198-C3	constructii anexa	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; magazie, sc. 57,75 mp (fosta 215)
A1.4	57198-C4	constructii anexa	55	Cu acte	S. construita la sol:55 mp; anexa compresoare, sc. 55 mp (fosta 217)
A1.5	57198-C5	constructii anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; magazie, sc. 29,25 mp (fosta 216)
A1.6	57198-C6	constructii anexa	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp; buncare din beton , sc. 16,50 mp (fosta 218)
A1.7	57198-C7	constructii anexa	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp; magazie, sc. 29,25 mp (fosta 213)
A1.8	57198-C8	constructii industriale si edilitare	355	Cu acte	S. construita la sol:355 mp; atelier mecanic , sc. 355,30 mp (fosta 209)

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 57198 Comuna/Oraș/Municiplu: Piatra-Neamt

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.9	57198-C9	constructii industriale si edilitare	288	Cu acte	S. construita la sol:288 mp; vopsitorie, sc. 288 mp (fosta 210)
A1.10	57198-C10	constructii anexa	68	Cu acte	S. construita la sol:68 mp; magazie, sc. 67,50 mp (fosta 211)

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	23.634
2	3	11.687
3	4	96.952
4	5	34.427
5	1	99.349

** 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 funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

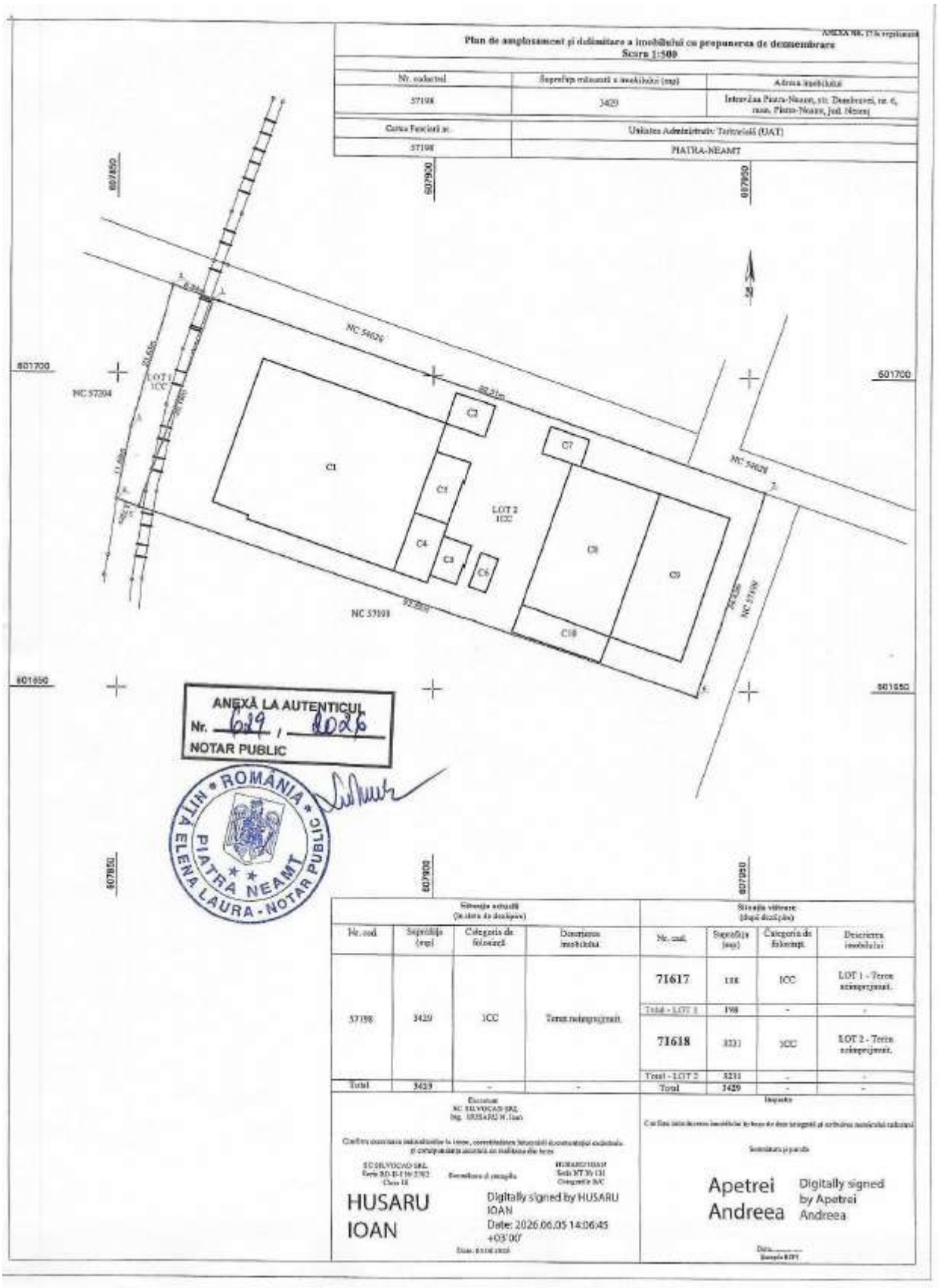
Data soluționării,
08-06-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DANIELA CRISTINA IONIȚĂ
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMȚ
PRALEA ANGELICA
Referent

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



Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
57198	3429	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbravei, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț

Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
57198	PIATRA-NEAMȚ

NC 54626
NC 57204
NC 57198
LOT 1 ICC
LOT 2 ICC
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
C8
C9
C10
601850
601700
607900
607950
607850
607800
607850

ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 629 / 2026
NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA
NITA ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
PIATRA NEAMȚ

Situația actuală (la data de dezlipire)				Situația viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
57198	3429	ICC	Teren neîngrijit	71617	198	ICC	LOT 1 - Teren neîngrijit
				Total - LOT 1	198	-	-
				71618	3231	ICC	LOT 2 - Teren neîngrijit
				Total - LOT 2	3231	-	-
Total	3429	-	-	Total	3429	-	-

Executat
SC SILVOCAD SRL
Ing. HUSARU IOAN

Confirm exactitatea informațiilor înscrise, corectitudinea întocmirii documentației anexate și conformitatea acesteia cu realitatea din teren

SC SILVOCAD SRL
Seria RO-II-I Nr 3702
Clasa II

Semnătura și ștampila

HUSARU IOAN
Sediu MT Nr 131
Categoria IV/C

HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.05 14:06:45 +03'00'

Semnătura și parafa

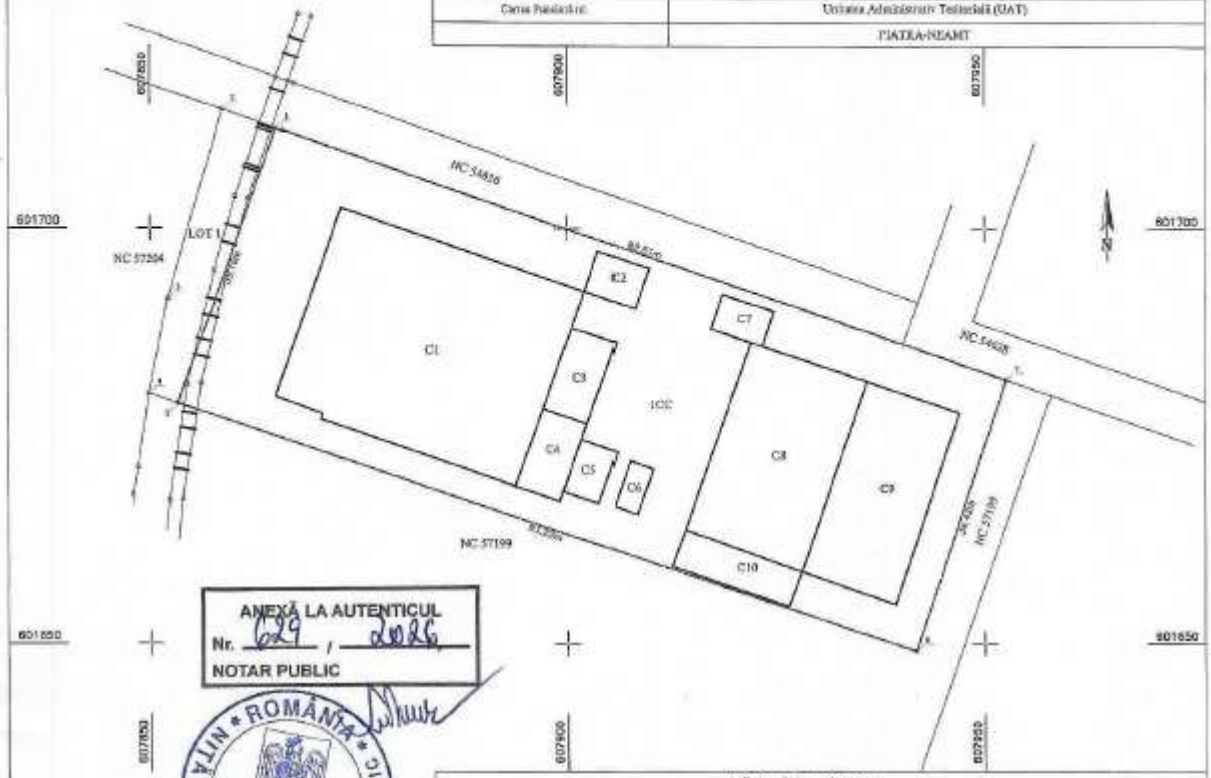
Apetrei Andreea
Digitally signed by Apetrei Andreea

Data

ANEXA NR. 10 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71618	3231	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbravei, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	PIATRA-NEAMȚ	



ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 629 / 2026
NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA * PIATRA NEAMȚ * ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	3231	Teren parțial ocupat de anexele construcției.
Total		3231	-

B. Date referitoare la construcții

Cnd	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	708	centrala termica, sc. 760,17 mp (foaia 210)
C2	CA	33	magazie, sc. 32,50 mp (foaia 214)
C3	CA	58	magazie, sc. 57,75 mp (foaia 215)
C4	CA	55	anexa compresoare, sc. 55 mp (foaia 217)
C5	CA	20	magazie, sc. 20,25 mp (foaia 216)
C6	CA	17	bazaar din beton , sc. 16,53 mp (foaia 218)
U7	UA	29	magazie, sc. 29,10 mp (foaia 213)
C8	CIE	355	atelier mecanic , sc. 355,30 mp (foaia 209)
C9	CIE	288	vopsitorie, sc. 288 mp (foaia 210)
C10	CA	68	magazie, sc. 67,50 mp (foaia 211)
Total		1692	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 3231 mp
Suprafața din act = 3231 mp

Executant S.C. SILVOCAD S.R.L.
Tel.: HUSARU IOAN

Confirm ca datele rubricilor le teren, corespondența între numerele documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

SC SILVOCAD SRL
Seria RO-B-I Nr. 2702
Clasa III

HUSARU IOAN
Seria MT Nr 131
Categoria IIIC

HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.05 14:07:10 +03'00'

Data: 04.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și avizarea modelului cadastral

Semnătura și parafa

Apetrei Andreea
Digitally signed by Apetrei Andreea

Data
Semnătura OCPI

Incadrare in zonă
scara 1:1000



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANEXA 1

FIŞA BUNULUI IMOBIL

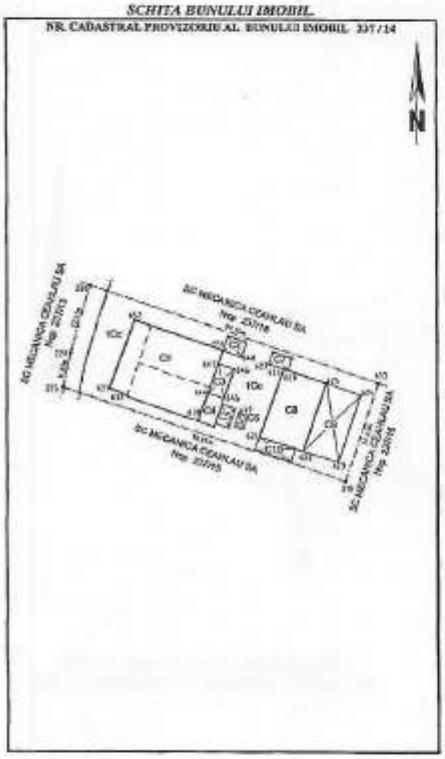
Str. Dumbravei Nr. 6
Municipiul Piatra Neamţ

Judeţul NEAMŢ
Teritoriul administrativ PIATRA NEAMŢ
Cod SIRUTA 120526
Cod localitate 2

Sectiune plan/cartea cadastrara L – 35 – 41 – B – b – 3 – III
Nr.sector cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 14
Nr. carte funciara 357 / N

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 14



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	C c	TDI	3.429			
TOTAL	-	-	3.429	-	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp clădire/ construcţie	Denumire	Suprafaţă construită la sol (mp)	Cod grupă destinaţie	Menţiuni
1	2	3	4	5
C1	Centrală termică: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi prefabricaţi, acoperiş tip terasă învelitoare din carton asfaltat.	160,17	CA	Fostă 239 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C2	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	32,50	CA	Fostă 234 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C3	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	57,75	CA	Fostă 235 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C4	Anexă compresoare: Construcţie din prefabricate cu fundaţii din beton, acoperiş tip terasă cu învelitoare din carton asfaltat	55	CA	Fostă 237 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C5	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	29,25	CA	Fostă 236 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C6	Bunătate din beton	35,50	CA	Fostă 238 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C7	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	29,25	CA	Fostă 233 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C8	Atelier mecanic: Construcţie metalică, acoperiş tip şarpantă, învelitoare tablă ondulată	355,38	CA	Fostă 109 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C9	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	260,88	CA	Fostă 210 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C10	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	67,50	CA	Fostă 211 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
TOTAL	-	1.691,22	-	-

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal /Cod unitate	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării /ei înscrierii	Cod grupă proprietate	Suprafaţa din act (ha-are-mp) Teren	Construcţii	Modul de dobândire Exclusiv	Indiviz-	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C. „MECANICA CEAHLĂU" S.A.	Str. Dumbravei Nr. 6 Mun. Piatra Neamţ Jud. Neamţ	A 254589	Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor conform H.G. 834 din 1991 seria B013 Nr. 1770 emis de Ministerul Industriilor la data de 27.03.1995 Anexa 2 – Situaţie privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăţii comerciale cu capital de stat Bilanţ mijloace fixe	PJ	164.245	-	*/*	-/-	17.858 mp au fost preluaţi de S.C. „MECANOSTAR"SA Diferenţa se regăseşte în alte documentaţii

Data : 06.02.2003

INTOCMIT, ing. GHEORGHIAN ROMEO

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2345 Categoria GHEORGHIAN ROMEO ONCGC

O.N.C.G.C.
CERTIFICAT DE RECEPTIONAT

ROMÂNIA • NITA ELENA-LAURA-NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEȘAG SORIN-ION, cetățean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**, constând din **suprafața totală de 3.429 (trei mii patru sute douăzeci și nouă) mp teren curți construcții**, împreună cu următoarele construcții: **C1 – Centrală termică** construcție cu fundații din beton, pereți prefabricate acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 219 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 760 mp, suprafață real măsurată 760,17 mp, **C2 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 214 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 33 mp, suprafață real măsurată 32,50 mp, **C3 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 215 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 58 mp, suprafață real măsurată 57,75 mp, **C4 – anexă compresoare** construcție din prefabricate cu fundații din beton acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 217 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 55 mp, **C5 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 216 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 29 mp, suprafață real măsurată 29,25 mp, **C6 – buncăre din beton** (fostă 218 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 17 mp, suprafață real măsurată 16,50 mp, **C7 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 213 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 29 mp, suprafață real măsurată 29,25 mp, **C8 – atelier mecanic** construcție metalică, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 209 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 355 mp, suprafață real măsurată 355,30 mp, **C9 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 210 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 288 mp și **C10 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 211 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 68 mp, suprafață real măsurată 67,50 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la est - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/15, la sud - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/15, la vest - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/13, **imobil având numărul cadastral 57198** (număr cadastral vechi 237/14), **intabulat în Cartea Funciară nr.57198 a municipiului Piatra Neamț** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, în temeiul prevederilor art.879 și următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în două loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, **având numărul cadastral 71617** se compune din **suprafața totală de 198 (una sută nouăzeci și opt) mp teren curți construcții,** cu vecinii: la nord – NC 54626, la est – lotul 2 (NC 71618), la sud – NC 57199, la vest – NC 57204, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71618 se compune din **suprafața totală de 3.231 (trei mii două sute treizeci și unu) mp teren curți construcții** împreună cu

următoarele construcții: împreună cu următoarele construcții: **C1 – Centrală termică** construcție cu fundații din beton, pereți prefabricate acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 219 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 760 mp, suprafață real măsurată 760,17 mp, **C2 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 214 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 33 mp, suprafață real măsurată 32,50 mp, **C3 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 215 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 58 mp, suprafață real măsurată 57,75 mp, **C4 – anexă compresoare** construcție din prefabricate cu fundații din beton acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 217 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 55 mp, **C5 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 216 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 29 mp, suprafață real măsurată 29,25 mp, **C6 – buncăre din beton** (fostă 218 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 17 mp, suprafață real măsurată 16,50 mp, **C7 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 213 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 29 mp, suprafață real măsurată 29,25 mp, **C8 – atelier mecanic** construcție metalică, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 209 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 355 mp, suprafață real măsurată 355,30 mp, **C9 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 210 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 288 mp și **C10 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 211 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 68 mp, suprafață real măsurată 67,50 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – NC 54626 și NC 54628, la est – NC 57199, la sud – NC 57199, la vest – lotul 1 (NC 71617), **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

Limitele, configurația și vecinătățile celor două loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 08 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus astfel: terenul, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769 din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripțiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Județean Neamț, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamț și Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societății; construcțiile au fost dobândite inițial prin construire în perioada 1968-1984 și ulterior, ca urmare a privatizării, au intrat în patrimoniul societății. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea inițială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.57198 a municipiului Piatra Neamț (număr CF vechi 357/N) cu Încheierea nr.2020 din 24 februarie 2003 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilul ce se dezlipește nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor

contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.39513 din 22 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, este înscris în evidențele fiscale, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamț – Direcția Taxe și Impozite.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii**, ci pentru o mai bună sistematizare a proprietății.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoștință despre dispozițiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material şi nu implică niciun transfer de proprietate şi sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate în urma dezlipirii în cărţile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispoziţiile art.880 din Codul Civil.

Tehnoredactat și editat azi, **23 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, **într-un singur exemplar original**, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial și **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial şi două exemplare s-au eliberat părții.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEȘAG SORIN-ION

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamţ, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamţ
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.629
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 23

În fața mea, **NIŢĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

MOLEȘAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamţ, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,

care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP nr.4604 din 23.06.2026.

S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP nr.4603 din 23.06.2026.

NOTAR PUBLIC,

NIŢĂ ELENA – LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niţă Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

NIŢĂ ELENA – LAURA

ROMÂNIA • NIŢĂ ELENA-LAURA-NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMŢ

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Nr. cerere	33668
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105254952

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57200 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/12

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57200	4.827	(suprafata totală din acte 146.387 mp, 17.858 mp au fost preluati de SC MECANOSTAR SA, diferenta in alte doc. cad.)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
466 / 19/08/1999		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. 1769 seria MO3, din 27/03/1995 (Protocol transcris sub nr. 1346/06.10.1995, Act Aditional);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de atestare si preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
	1) **SC MECANICA CEAHLĂU SA**, CIF:2045262	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
2020 / 24/02/2003		
Dosar Cadastru nr. 0, din 11/02/2003 emis de Oficiul de cadastru;		
B2	Se notează dezmembrarea imobilului cu NCP 237.	A1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
64921 / 20/12/2017		
Act Administrativ nr. Autorizatie de desfiintare nr. 361, din 20/09/2016 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMT; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie nr. 30908, din 14/11/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI PIATRA NEAMT;		
B3	Se radiaza dreptul de proprietate asupra constructiei C1 - magazie, ca urmare a desfiintării	A1
B4	Se actualizeaza inscrierea in cartea funciara conform noii documentatii cadastrale, in sensul modificarii suprafetei parcelelor din "curti constructii - 4407 mp si curti constructii - 420 mp" in "curti constructii - 4827 mp"	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare online la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

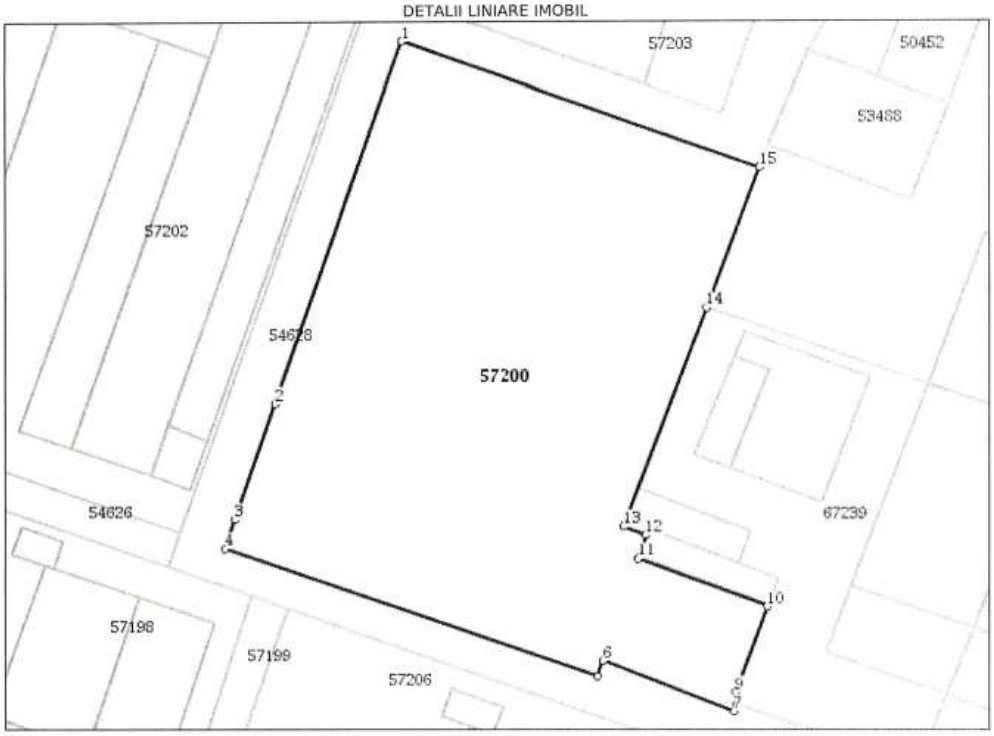
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
57200	4.827	(suprafata totală din acte 146.387 mp, 17.858 mp au fost preluati de SC MECANOSTAR SA, diferenta in alte doc. cad.)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.827	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	57.012
2	3	18.219
3	4	4.566
4	5	58.609
5	6	2.512
6	7	20.841

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.147
8	9	1.811
9	10	13.607
10	11	20.414
11	12	3.669
12	13	3.536
13	14	34.749
14	15	22.304
15	1	56.284

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/06/2021, 11:44

A.N.C.P.I. - O.C.P. NEAMT
PRALEA ANGELICA
Referent

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

ANCPI

Nr. cerere	33706
Ziua	16
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100105257855

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57202 Piatra-Neamt

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/11

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57202	6.829	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	57202-C1	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:1238 mp; Magazie; Supr.1238,25 mp;
A1.2	57202-C2	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:496 mp; Șopron deschis;
A1.3	57202-C3	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:573 mp; Șopron deschis; Supr. 573,50 mp;
A1.4	57202-C4	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:492 mp; Magazie;
A1.5	57202-C5	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:962 mp; Magazie; Supr. 962,50 mp;
A1.6	57202-C6	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:426 mp; Șopron deschis;
A1.7	57202-C7	Loc. Piatra-Neamt, Str Dumbravei, Nr. 6, Jud. Neamt	S. construita la sol:48 mp; Magazie;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
466 / 19/08/1999		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. MO3 nr. 1769, din 27/03/1995 emis de Ministerul Industriilor (Protocol nr. 1346/06.10.1995 - Min Industriilor; Înch. nr. 2020/24.02.2003 - Act dezmembrare; H.G. nr. 834/1991- Seria MO3 Nr. 1770/27.03.1995 - Min. Industriilor; Anexa 2 - patrim. SC Mecanica Ceahlăul SA);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7
	1) **SC "MECANICA CEAHLĂUL" SA** *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)*	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare se pot lua la adresa **epay.ancpi.ro**

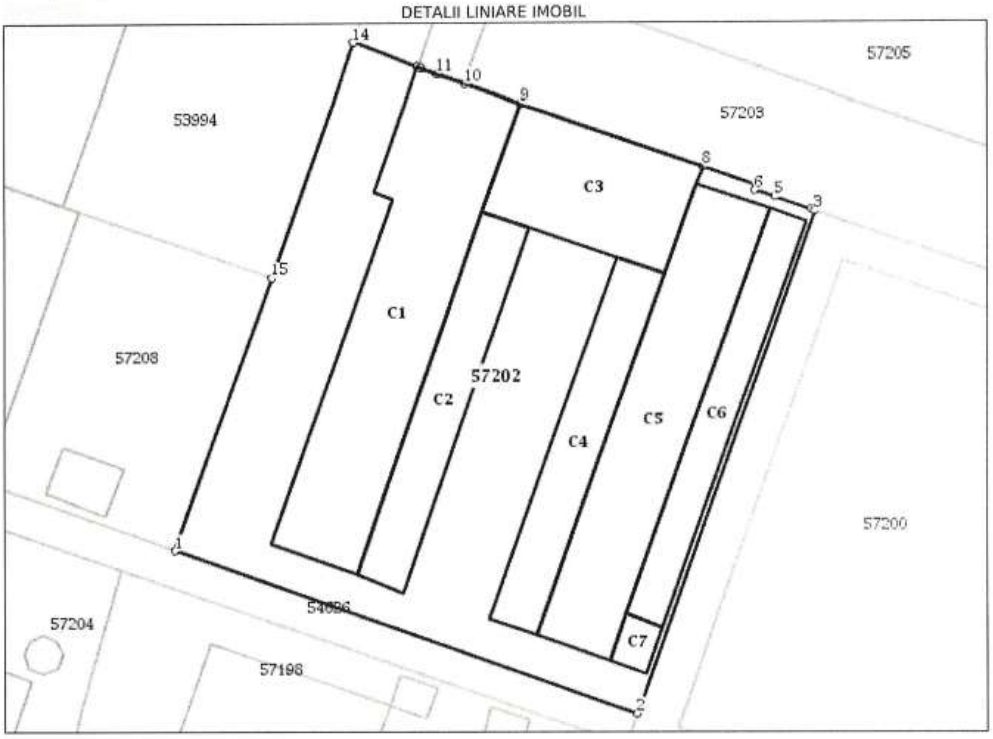
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
57202	6.829	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	6.829	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	57202-C1	constructii anexa	1.238	Cu acte	S. construita la sol:1238 mp; Magazie; Supr. 1238,25 mp;
A1.2	57202-C2	constructii anexa	496	Cu acte	S. construita la sol:496 mp; Şopron deschis;
A1.3	57202-C3	constructii anexa	573	Cu acte	S. construita la sol:573 mp; Şopron deschis; Supr. 573,50 mp;
A1.4	57202-C4	constructii anexa	492	Cu acte	S. construita la sol:492 mp; Magazie;
A1.5	57202-C5	constructii anexa	962	Cu acte	S. construita la sol:962 mp; Magazie; Supr. 962,50 mp;
A1.6	57202-C6	constructii anexa	426	Cu acte	S. construita la sol:426 mp; Şopron deschis;
A1.7	57202-C7	constructii anexa	48	Cu acte	S. construita la sol:48 mp; Magazie;

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare se emit la adresa epay.ancpi.ro

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

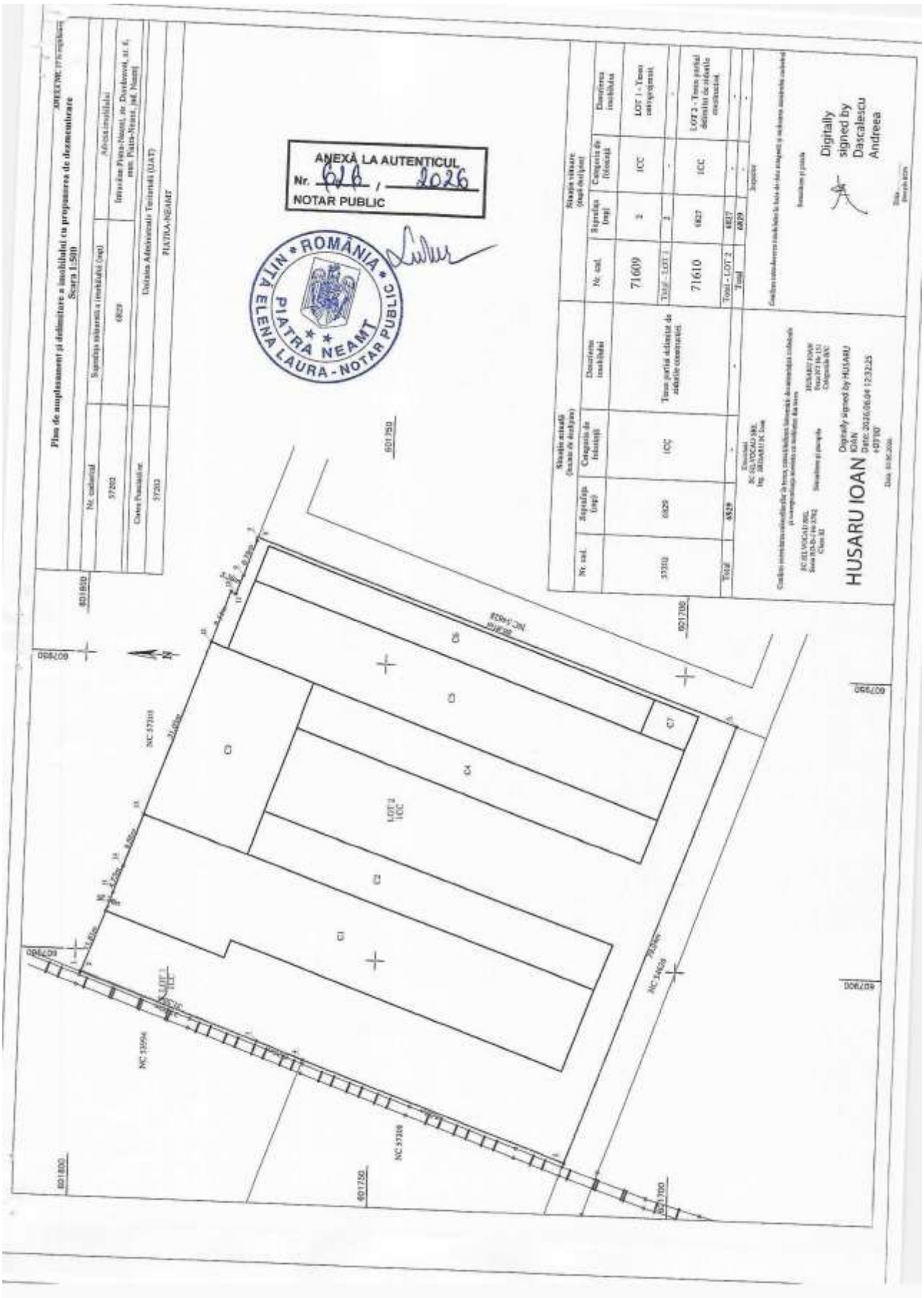
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	79.039
2	3	85.812
3	4	0.564
4	5	6.224
5	6	3.358
6	7	0.896
7	8	9.123
8	9	31.052
9	10	9.556
10	11	4.726
11	12	2.74
12	13	0.6
13	14	11.008
14	15	39.76
15	1	46.824

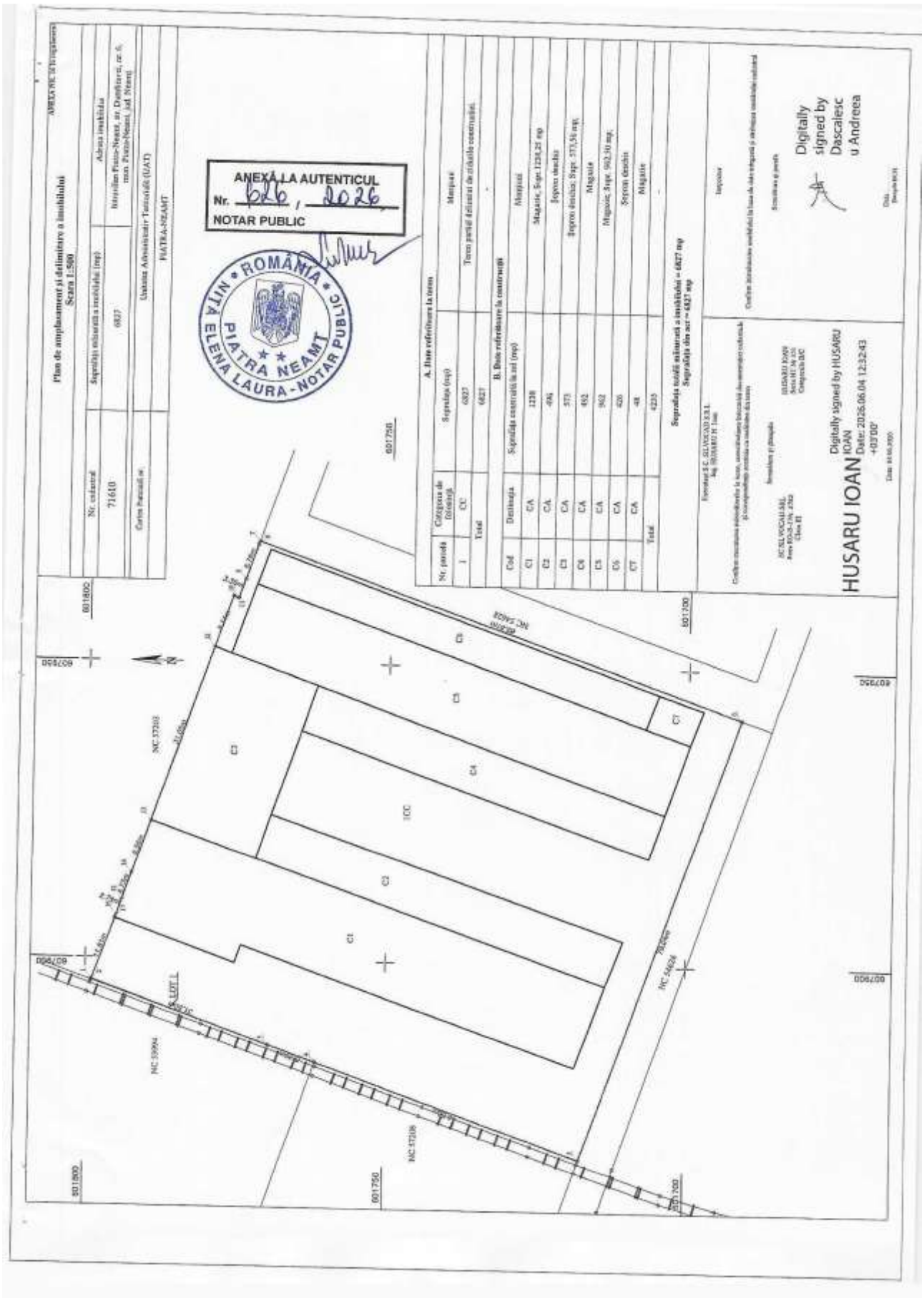
**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/06/2021, 12:27

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEA...
PRALEA ...NGEL
P...erent


ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 616 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMÂNIA
NITA ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
PIATRA NEAMT
Digitally signed by Dascalescu Andreea
HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.04 12:32:25 +03'00'
Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare
Scara 1:500
Nr. cadastral
Suprafața măsurată a imobilului (mp)
Adresa imobilului
Date Înscrise în:
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
57203
6829
Imaginea Piatra-Neamț, str. Dorobanți, nr. 4, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Cartea Funciară nr.
57203
PIATRA-NEAMȚ
Situația inițială (înainte de dezlipire)
Nr. cad.
Suprafața (mp)
Categoria de folosință
Descrierea imobilului
57203
6829
ICC
Toate părțile aferente de ridicat construcției
Total
6829
Situația viitoare (după dezlipire)
Nr. cad.
Suprafața (mp)
Categoria de folosință
Descrierea imobilului
71609
3
ICC
LOT 1 - Teren neîmprejmuit
Total - LOT 1
3
-
71610
6827
ICC
LOT 2 - Teren parțial delimitat de rețele electrice
Total - LOT 2
6827
-
Total
6829
-
Înscrieri
Semnătura și parafa
Întocmit
SC SELVOCAD SRL
Ing. DĂSCĂLESCU Ioan
Semnătura și parafa
DĂSCĂLESCU IOAN
Nota BCPI: Nr. 3702
Categoria: ICC
SC SELVOCAD SRL
Sediul BCPI: Nr. 3702
Clasa: III
601850
601750
601700
607980
607900
NC 57203
NC 71609
NC 71610
NC 57208
LOT 1
ICC
LOT 2
ICC
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7


ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 626 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMÂNIA
NOTA PIATRA NEAMȚ
ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
Nr. cadastral
71610
Suprafața măsurată a imobilului (mp)
6827
Adresa imobilului
Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbrăvii, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Carte Funciară nr.
Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)
PIATRA-NEAMȚ
A. Date referitoare la teren
Nr. parcelă
Categoria de folosință
Suprafața (mp)
Mențiuni
1
CC
6827
Teren pentru deținători de clădiri construite
Total
6827
B. Date referitoare la construcții
Cod
Destinația
Suprafața construită la sol (mp)
Mențiuni
C1
CA
1238
Magazie, Supr. 1238,25 mp
C2
CA
494
Șopron deschis
C3
CA
573
Șopron deschis; Supr. 573,56 mp;
C4
CA
452
Magazie
C5
CA
962
Magazie; Supr. 962,30 mp;
C6
CA
426
Șopron deschis
C7
CA
48
Magazie
Total
4235
Suprafața totală afectată a imobilului = 6827 mp
Suprafața din act = 6827 mp
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.04 12:32:43 +03'00'
HUSARU IOAN
Digitally signed by Dascalescu Andreea
C1
C2
C3
C4
C5
CC
NC 57308
NC 57309
NC 54624
NC 59994
LOT 1
601800
601750
601700
607980
607950

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamţ, Str. Burebista, nr. 38, bl. L13, judeţul Neamţ

Nr.cerere	35582
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SC MECANICA CEAHLAU SA
Domiciliul Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **35582** din data **04-06-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand numarul cadastral 57202 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **71609** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 2 mp;
2) **71610** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 6827 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 08-06-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
ANDREEA DĂSCĂLESCU

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Incadrare in zonă
scara 1:1000



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANEXA 1

FIŞA BUNULUI IMOBIL

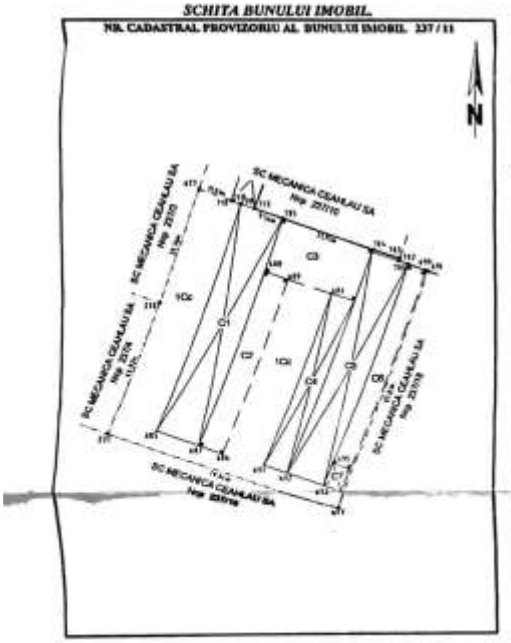
Str. Dumbravei Nr. 6
Municipiul Piatra Neamț

Județul NEAMȚ
Teritoriul administrativ PIATRA NEAMȚ
Cod SIRUTA 130726
Cod localitate 2

Sectiune plan/corpmeclatare I. – 35 – 41 – B – b – 3 – III
Nr.sector cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 11
Nr. carte funciara 357 / N

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 11



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	C c	TDI	6.829			
TOTAL	-	-	6.829	-	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. corp clădire/ construcţie	Denumire	Suprafaţă construită la sol (mp)	Cod grupă destinaţie	Menţiuni
1	2	3	4	5
C1	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	123,25	CA	Fostă 235 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C2	Şopron deschis pe stâlpi metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă.	496	CA	Fostă 234 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C3	Şopron deschis pe stâlpi metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă.	573,50	CA	Fostă 232 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C4	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	491,00	CA	Fostă 231 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C5	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	962,00	CA	Fostă 230 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C6	Şopron deschis pe stâlpi metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă.	426,00	CA	Fostă 229 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
C7	Magazie: Construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată.	48,00	CA	Fostă 228 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nrp 237
TOTAL	-	4.236,25	-	-

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Numo/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal /Cod unitate	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării /eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafaţa din act (ha exp mp)		Modul de dobândire		Menţiuni
						Teren	Construcţie	Exclusiv	Indiviz-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C. „MECANICA CEAHLĂU" S.A.	Str. Dumbravei Nr. 6 Mun. Piatra Neamț Jud. Neamț	A 254589	Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor conform H.G. 834 din 1991 seria 3003 Nr. 1770 emis de Ministerul Industriilor la data de 27.03.1995 Anexa 2 – Situaţie privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăţii comerciale cu capital de stat Balanţă cu bunuri fixe	PJ	164.245	–	*/*	-/-	17.858 mp au fost preluaţi de S.C. „MECANOSTAR"SA Diferenţa se regăseşte în alte documentaţii

Data : 06.02.2003 INTOCMIT: ing. GHEORGHIAN ROMEO

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria Gr. nr. 2348 Categoria O GHEORGHIAN ROMEO ONCGC

O.N.C.G.C.
2448 / 11.02.2003
Cristian Gâlea

ROMÂNIA · NITĂ ELENA-LAURA - NOTAR PUBLIC · PIATRA-NEAMȚ

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamţ, str.Dumbravei nr.6, judeţul Neamţ, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Neamţ sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEŞAG SORIN-ION, cetăţean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamaşi, str.Nordului, nr.16, judeţul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamţ, strada Dumbravei, numărul 6, judeţul Neamţ**, constând din **suprafaţa totală de 6.829 (şase mii opt sute douăzeci şi nouă) mp teren curţi construcţii,** împreună cu următoarele construcţii: **C1 – magazie** construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 235 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 1.238 mp, suprafaţă real măsurată 1.238,25 mp, **C2 – şopron deschis** pe stâlp metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă (fostă 234 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 496 mp, **C3 – şopron deschis** pe stâlp metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă (fostă 232 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 573 mp, suprafaţă real măsurată 573,50 mp, **C4 - magazie** construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 231 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 492 mp, **C5 - magazie** construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 230 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 962 mp, suprafaţă real măsurată 962,50 mp, **C6 – şopron deschis** pe stâlp metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă (fostă 229 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 426 mp **şi C7 – magazie** construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 228 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 48 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – Mecanica Ceahlău SA NCP 237/10, la est - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la sud - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la vest - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/4 şi NCP 237/3, **imobil având numărul cadastral 57202** (număr cadastral vechi 237/11), **intabulat în Cartea Funciară nr.57202 a municipiului Piatra Neamţ** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra Neamţ, în temeiul prevederilor art.879 şi următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în două loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, **având numărul cadastral 71609** se compune din **suprafaţa totală de 2 (doi) mp teren curţi construcţii,** cu vecinii: la nord – NC 57203, la est – lotul 2 (NC 71610), la sud – NC 54626, la vest – NC 57208 şi NC 53994, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamţ, strada Dumbravei, numărul 6, judeţul Neamţ**.

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71610 se compune din **suprafaţa totală de 6.827 (şase mii opt sute douăzeci şi şapte) mp teren curţi construcţii** împreună cu următoarele construcţii: **C1 – magazie** construcţie cu fundaţii din beton, pereţi metalici, acoperiş tip şarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 235 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 1.238 mp, suprafaţă real măsurată 1.238,25 mp, **C2 – şopron deschis** pe stâlp metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă (fostă 234 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 496 mp, **C3 – şopron deschis** pe stâlp metalici, acoperiş tip şarpantă, învelitoare din tablă (fostă 232 în fişa bunului imobil din documentaţia cu NCP 237) în suprafaţă construită la sol de 573 mp, suprafaţă real măsurată 573,50 mp, **C4 -**

1

magazie construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 231 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 492 mp, **C5 - magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 230 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 962 mp, suprafață real măsurată 962,50 mp, **C6 – șopron deschis** pe stâlp metalici, acoperiș tip șarpantă, învelitoare din tablă (fostă 229 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 426 mp **și C7 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 228 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 48 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – NC 57203, la est – NC 54628, la sud – NC 54626, la vest – lotul 1 (NC 71609), **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**.

Limitele, configurația și vecinătățile celor două loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 08 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus astfel: terenul, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769 din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripțiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Județean Neamț, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamț și Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societății; construcțiile au fost dobândite inițial prin construire în perioada 1968-1984 și ulterior, ca urmare a privatizării, au intrat în patrimoniul societății. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea inițială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.57202 a municipiului Piatra Neamț (număr CF vechi 357/N) cu Încheierea nr.466 din 19 august 1999 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilul ce se dezlipește nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.39508 din 22 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, este înscris în evidențele fiscale, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamț – Direcția Taxe și Impozite.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii,** ci pentru o mai bună sistematizare a proprietății.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoștință despre dispozițiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate și sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate qîn urma dezlipirii în cărțile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispozițiile art.880 din Codul Civil.

Tehnoredactat și editat azi, **23 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIȚĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, **într-un singur exemplar**

original, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial și **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial şi două exemplare s-au eliberat părţii.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEȘAG SORIN-ION

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamţ, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamț
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.626
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 23

În fața mea, **NIŢĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
MOLEȘAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,
care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP nr.4604 din 23.06.2026.
S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP nr.4603 din 23.06.2026.

NOTAR PUBLIC,

NIŢĂ ELENA – LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niţă Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA – LAURA

ROMÂNIA • NIȚĂ ELENA-LAURA • NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ

3

ANCPI
Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamț, Str. Burebista, nr. 3B, bl. L13, Județul Neamț;

Destinatar: SC MECANICA CEAHLAU SA,
Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt

DOSAR nr. 35550 / anul 2026

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 35550 din data de 04-06-2026

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 35550 din data de 04-06-2026, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt.

100212188012

Incheiere Nr. 35550 / 04-06-2026

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Dosarul nr. 35550 / 04-06-2026

INCHEIERE Nr. 35550

Registrator: MARIA IULIANA FANARU
Asistent: Irina PĂUNA-ROȘIORU

Asupra cererii introduse de OCPI NEAMT privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.REFERAT nr. 35549/08-06-2026 emis de OCPI NEAMT;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 241
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 57203, inscris in cartea funciara 57203 UAT Piatra-Neamt avand proprietarii: SC MECANICA CEAHLĂU SA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.35549/04.06.2026. asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 57203 UAT Piatra-Neamt;

Prezenta se va comunica părţilor:
SC MECANICA CEAHLAU SA

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-06-2026	MARIA IULIANA FANARU	Irina PĂUNA-ROȘIORU

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

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Nr. cerere	35550
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212188012

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57203 Piatra-Neamt

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/10

Adresa: Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	57203	2.458	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	57203-C1	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:1882 mp; HALA MONOBLOC (fosta C67); SC-1882,26mp
A1.2	57203-C2	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6	S. construita la sol:144 mp; MAGAZIE; SC-144

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
466 / 19/08/1999		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. M03 nr. 1769, din 27/03/1995 (protocol transcris dub nr. 1346/06.10.1995, act aditional de completare si modificare a protocolului);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **SC MECANICA CEAHLĂU SA**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
2020 / 24/02/2003		
Documentatie De Dezmembrare nr. 0;		
B2	imobilul provine din dezmembrarea imobilului initial cu ncp 237	A1, A1.1, A1.2
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
35550 / 04/06/2026		
Act Administrativ nr. REFERAT nr. 35549, din 08/06/2026 emis de OCPI NEAMT;		
B3	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.35549/04.06.2026.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

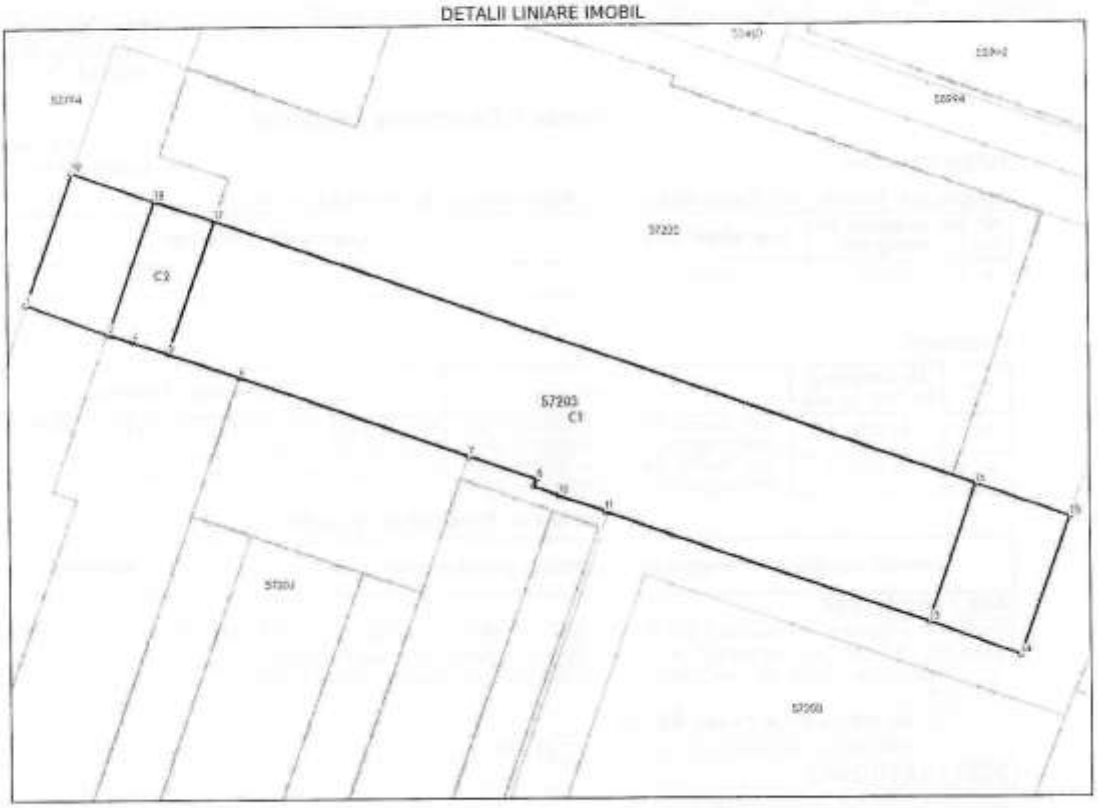
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
57203	2.458	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.263	-	-	-	
2	curti constructii	DA	195	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	57203-C1	constructii industriale si edilitare	1.882	Cu acte	S. construita la sol:1882 mp; HALA MONOBLOC (fosta C67); SC-1882,26mp
A1.2	57203-C2	constructii anexa	144	Cu acte	S. construita la sol:144 mp; MAGAZIE; SC-144

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	11.108

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	0.5
3	4	2.74
4	5	4.726
5	6	9.556
6	7	31.052
7	8	9.123
8	9	0.896
9	10	3.358
10	11	6.224
11	12	0.564
12	13	43.0
13	14	12.307
14	15	18.99
15	16	12.519
16	17	102.6
17	18	8.0
18	19	11.075
19	1	17.831

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
08-06-2026
Data eliberării,
__/__/____

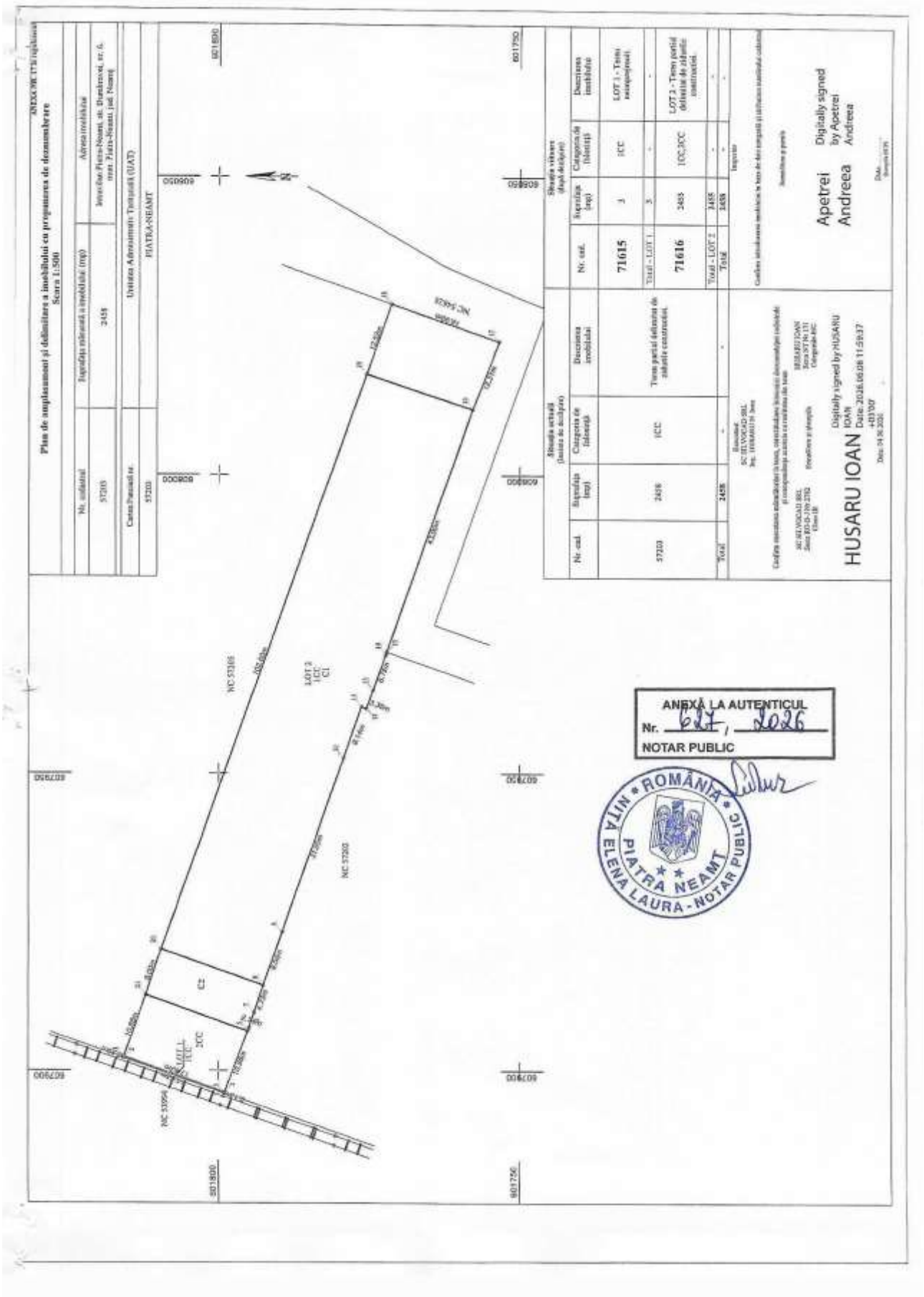
Asistent Registrator,
Irina PĂUNA-ROŞIORU

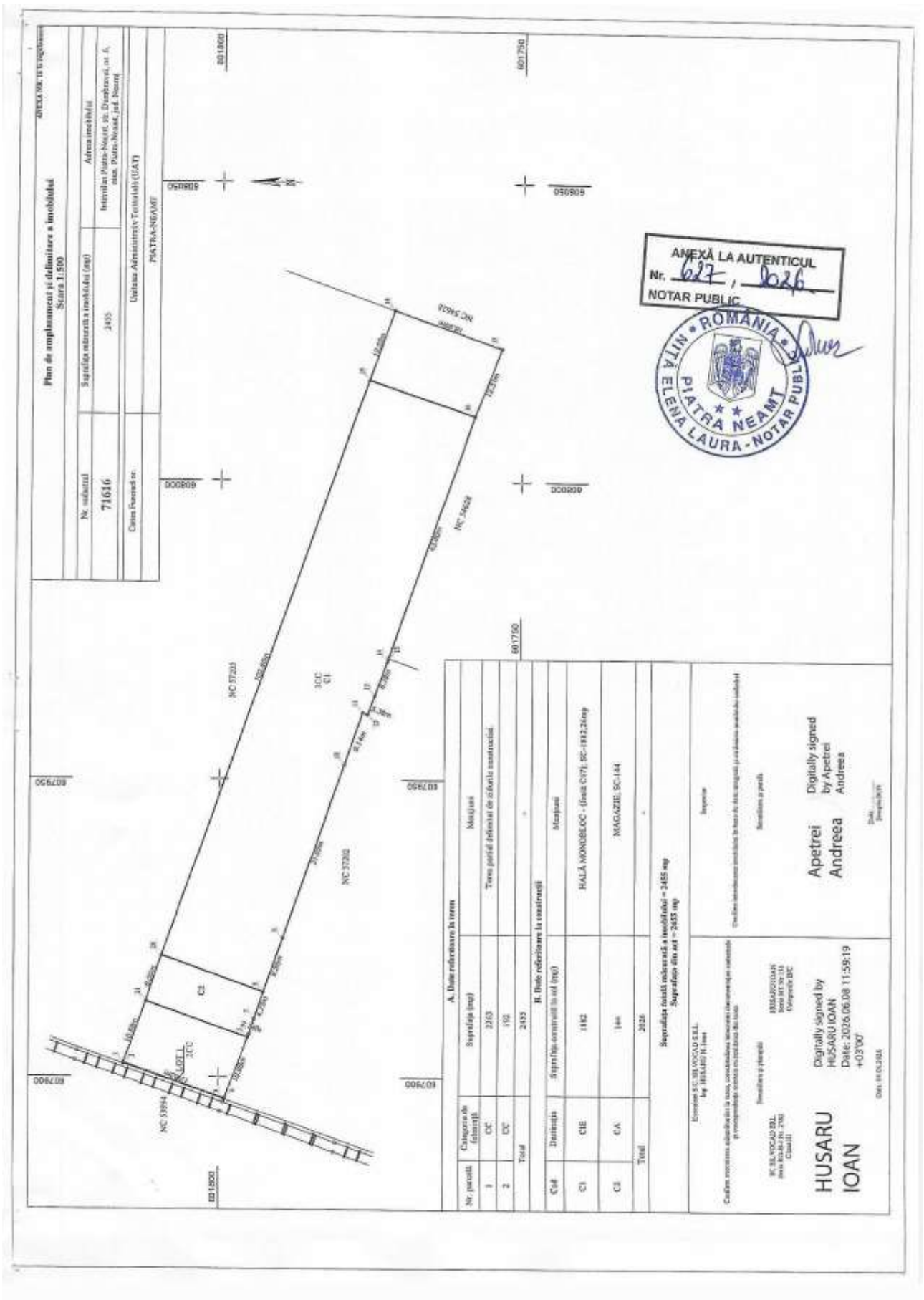
(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro


ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 627 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMÂNIA
NITA ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
PIATRA NEAMT
HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.05.08 11:56:37 +03'00'
Apetrei Andreea
Digitally signed by Apetrei Andreea
LOT 1
LOT 2
C1
C2
2CC
NC 57203
NC 53994


ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 627 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMANIA
PIATRA NEAMT
ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
Nr. cadastral
71616
Suprafața măsurată a imobilului (mp)
2455
Adresa imobilului
Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbrăvii, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
PIATRA-NEAMȚ
Cartea Funciară nr.
NC 57203
NC 57202
NC 53934
NC 54624
CC1
CF1
C1
C2
A. Date referitoare la intravilan
Nr. parcelă
Categoria de folosință
Suprafața (mp)
Observații
1
CC
2353
Terenul părții folosite de către construcții
2
CC
102
Total
2455
B. Date referitoare la construcții
Cod
Destinația
Suprafața construită la sol (mp)
Observații
C1
CIE
1882
HALĂ MONOBLOC - (Anul CON: BC-1882.24mp
C2
CA
144
MAGAZIE, SC-144
Total
2026
Suprafața totală măsurată a imobilului = 2455 mp
Suprafața din act = 2455 mp
Semnătura
Data întocmirii
HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.08 11:59:19 +03'00'
Apetrei Andreea
Digitally signed by Apetrei Andreea

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamţ, Str. Burebista, nr. 38, bl. L13, judeţul Neamţ

Nr.cerere	35549
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SC MECANICA CEAHLAU SA
Domiciliul Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **35549** din data **04-06-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand numarul cadastral 57203 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **71615** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 3 mp;
2) **71616** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 2455 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 08-06-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
Andreea Apetrei

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

ANEXA 1

FIŞA BUNULUI IMOBIL

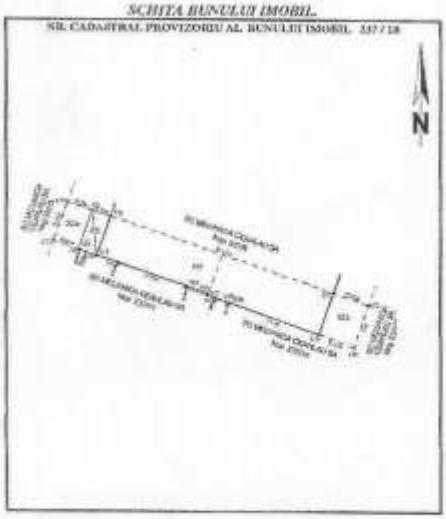
Str. Dambravei Nr. 6
Municipiul Piatra Neamț

Județul NEAMȚ
Teritoriul administrativ PIATRA NEAMȚ
Cod SIRUTA 120726
Cod întravilan 2

Sectiune plan/cenerarea/anexa I. – 35 – 42 – B – A – 3 – III
Nr.nr.cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 10
Nr. carte funciara 357 / N

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 10



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona la cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	C c	TD1	2.263			
2	C c	TD1	195			
TOTAL	-	-	2.458	-	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr. corp clădire/ construcție	Denumire	Suprafață construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	Hală imobloc: Construcție din prefabricate, cu fundații din beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat.	3.424	CIE	Fișă 67 în Fișa bunului imobil din Documentația Nrp 237
C2	Magazie: Construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată.	111	CA	Fișă 237 în Fișa bunului imobil din Documentația Nrp 237
TOTAL	-	2.026,26	-	-

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal /Cod SIRUTA	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării /eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha sau mp) Teren	Construcții	Mobil de Actiuni Exclusiv	Indiviz.	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	S.C. „MECANICA CEAHLĂU" S.A.	Str. Dambravei Nr. 6 Mun. Piatra Neamț Jud. Neamț	A 254589	Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor conferit H.G. 834 din 1991 seria MIO Nr. 1770 emis de Ministerul Industriilor la data de 27.03.1995 Anexa 2 – Situație privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăți comerciale cu capital de stat Bilanță mijloace fixe	PJ	164.245	-	*/*	-/-	17.858 mp au fost preluați de S.C. „MECANOSTAR"SA Diferența se regăsește în alte documentații

Data : 06.02.2003 INTOCMIT: Ing. GHEORGHIAN ROMEO

ROMÂNIA • NIȚĂ ELENA-LAURA-NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEȘAG SORIN-ION, cetățean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**, constând din **suprafața totală de 2.458 (două mii patru sute cincizeci și opt) mp teren,** dispus astfel: suprafața de 2.263 (două mii două sute șaizeci și trei) mp teren curți construcții și suprafața de 195 (una sută nouăzeci și cinci) mp teren curți construcții, împreună cu următoarele construcții: **C1 – Hală Monobloc** construcție din prefabricate cu fundații din beton acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 1.882 mp, suprafață real măsurată 1.882,26 mp **și C2 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 237 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 144 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – Mecanica Ceahlău SA NCP 237/9, la est - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la sud - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/11 și NCP 237/18, la vest - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/3, **imobil având numărul cadastral 57203** (număr cadastral vechi 237/10), **intabulat în Cartea Funciară nr.57203 a municipiului Piatra Neamț** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, în temeiul prevederilor art.879 și următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în două loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, **având numărul cadastral 71615** se compune din **suprafața totală de 3 (trei) mp teren curți construcții,** cu vecinii: la nord – NC 57205, la est – lotul 2 (NC 71616), la sud – NC 57202, la vest – NC 53994, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71616 se compune din **suprafața totală de 2.455 (două mii patru sute cincizeci și cinci) mp teren,** dispus astfel: suprafața de 2.263 (două mii două sute șaizeci și trei) mp teren curți construcții și suprafața de 192 (una sută nouăzeci și doi) mp teren curți construcții, împreună cu următoarele construcții: **C1 – Hală Monobloc** construcție din prefabricate cu fundații din beton acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 1.882 mp, suprafață real măsurată 1.882,26 mp **și C2 – magazie** construcție cu fundații din beton, pereți metalici, acoperiș tip șarpantă învelitoare din tablă ondulată (fostă 237 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 144 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – NC 57205, la est – NC 54628, la sud – NC 57202 și NC 54628, la vest – lotul 1 (NC 71615), **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

Limitele, configurația și vecinătățile celor două loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 08 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul

de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus astfel: terenul, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769 din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripţiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Judeţean Neamţ, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamţ şi Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societăţii; construcţiile au fost dobândite iniţial prin construire în perioada 1968-1984 şi ulterior, ca urmare a privatizării, au intrat în patrimoniul societăţii. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea iniţială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.57203 a municipiului Piatra Neamţ (număr CF vechi 357/N) cu Încheierile nr.466 din 19 august 1999 şi nr.2020 din 24 februarie 2003 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra Neamţ.

Eu, MOLEŞAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societăţii **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declaraţii, că imobilul ce se dezlipeşte nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, aşa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.39509 din 22 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra Neamţ, este înscris în evidenţele fiscale, aşa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamţ – Direcţia Taxe şi Impozite.

Eu, MOLEŞAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societăţii **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii**, ci pentru o mai bună sistematizare0 a proprietăţii.

Eu, MOLEŞAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societăţii **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoştinţă despre dispoziţiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material şi nu implică niciun transfer de proprietate şi sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate în urma dezlipirii în cărţile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispoziţiile art.880 din Codul Civil.

Tehnoredactat şi editat azi, **23 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamţ, **într-un singur exemplar original**, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial şi **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial şi două exemplare s-au eliberat părţii.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEŞAG SORIN-ION

- urmează autentificarea pe verso -

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamț, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamț
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.627
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 23

În fața mea, **NIŢĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
MOLEŞAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,
care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP nr.4604 din 23.06.2026.
S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP nr.4603 din 23.06.2026.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA-LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niţă Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA-LAURA

ROMÂNIA NIŢĂ ELENA-LAURA PIATRA-NEAMŢ NOTAR PUBLIC

3

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamț, Str. Burebista, nr. 38, bl. L13, județul Neamț;

Destinatar: SC MECANICA CEAHLAU SA,
Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt

DOSAR nr. 35514 / anul 2026

COMUNICAREA INCHEIERII

Nr. 35514 din data de 04-06-2026

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 35514 din data de 04-06-2026, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt.



Incheiere Nr. 35514 / 04-06-2026

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Dosarul nr. 35514 / 04-06-2026

INCHEIERE Nr. 35514

Registrator: MARIA IULIANA FANARU
Asistent: Irina PĂUNA-ROȘIORU

Asupra cererii introduse de OCPI NEAMT privind Notare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.REFERAT nr. 35513/08-06-2026 emis de OCPI NEAMT;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 241
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 57205, inscris in cartea funciara 57205 UAT Piatra-Neamt avand proprietarii: S.C. MECANICA CEAHLĂU S.A. in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.35513/04.06.2026, asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 57205 UAT Piatra-Neamt;

Prezenta se va comunica părţilor:
SC MECANICA CEAHLAU SA

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
09-06-2026	MARIA IULIANA FANARU	Irina PĂUNA-ROȘIORU

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

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt

Nr. cerere	35514
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212176281

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57205 Piatra-Neamt

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:357/N
Nr. cadastral vechi:237/9

Adresa: Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str. Dumbravei, nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	57205	4.203	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	57205-C1	Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt	S. construita la sol:3424 mp; HALĂ MONOBLOC - construcţie din prefabricate, cu fundaţii din beton, acoperiş tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în Fişa bunului imobil din Documentaţia NCP 237)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
466 / 19/08/1999		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seria MO3, nr. 1769, din 27/03/1995 emis de Ministerul Industriilor (Protocol transcris sub nr. 1346/06.10.1995, Act Adiţional de completare şi modificare a protocolului);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **S.C. MECANICA CEAHLĂU S.A.**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
2020 / 24/02/2003		
Documentatie De Dezmembrare nr. 0;		
B2	imobilul provine din dezmembrarea imobilului iniţial cu NCP 237	A1, A1.1
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 357/N)	
35514 / 04/06/2026		
Act Administrativ nr. REFERAT nr. 35513, din 08/06/2026 emis de OCPI NEAMT;		
B7	Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.35513/04.06.2026.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
57205	4.203	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.203	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	57205-C1	constructii industriale si edilitare	3.424	Cu acte	S. construita la sol:3424 mp; HALĂ MONOBLOC - construcţie din prefabricate, cu fundaţii din beton, acoperiş tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în Fişa bunului imobil din Documentaţia NCP 237)

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	17.398
2	3	10.897

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extras de pe portalul integrat ANCPI la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
3	4	8.178
4	5	99.473
5	6	15.646
6	7	35.402
7	8	15.729
8	9	49.58
9	10	1.218
10	11	36.433
11	12	19.009
12	1	32.435

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluţionării,
08-06-2026
Data eliberării,
__/__/____

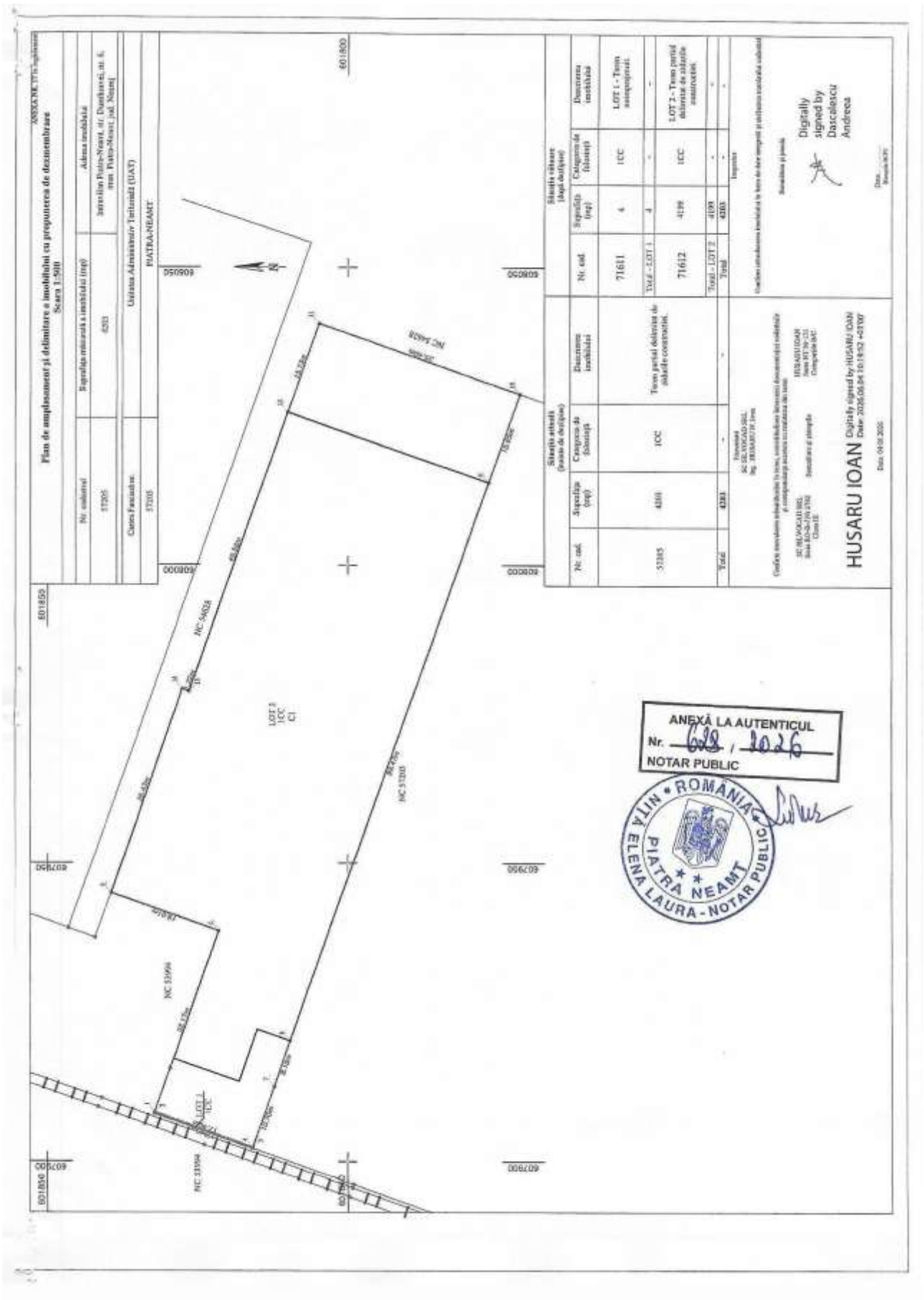
Asistent Registrator,
Irina PĂUNA-ROŞIORU
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

epay.ancpi.ro


ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 628 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMANIA
PIATRA NEAMT
ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Digitally signed by Dascălescu Andreea

ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 628 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMANIA
PIATRA NEAMT
NITA ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500
ANEXA NR. 11 la regulament
Nr. cadastral
71612
Suprafața măsurată a imobilului (mp)
4199
Adresa imobilului
Imobilul, Piatra-Neamț, str. Dumitru cel Mare nr. 6, com. Petricani, jud. Neamț
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
PIATRA-NEAMT
Cartea Funciară nr.
NC 34624
NC 51004
NC 53934
NC 57203
CC
C1
LOT 1
A. Date referitoare la teren
B. Date referitoare la construcții
Nr. parcelă
Categoria de folosință
Suprafața (mp)
Descriere
Cod
Destinația
Suprafața construită la sol (mp)
Nivel
Suprafața totală măsurată a imobilului = 4199 mp
Suprafața din act = 4199 mp
Semnătura și parafa
Digitally signed by Dascalescu Andreea
HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.09.04 10:20:10 +03'00'

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamț, Str. Burebista, nr. 3B, bl. L13, județul Neamț

Nr.cerere	35513
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SC MECANICA CEAHLAU SA
Domiciliul Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **35513** din data **04-06-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Piatra-Neamt, Jud. Neamt, Str. Dumbravei, nr. 6, UAT Piatra-Neamt avand numarul cadastral 57205 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **71611** situat in Loc. Piatra-Neamt, Jud. Neamt, Str. Dumbravei, nr. 6, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 4 mp;
2) **71612** situat in Loc. Piatra-Neamt, Jud. Neamt, Str. Dumbravei, nr. 6, UAT Piatra-Neamt avand suprafaţa măsurată 4199 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 08-06-2026.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
ANDREEA DĂSCĂLESCU

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

ANEXA 1

FIŞA BUNULUI IMOBIL

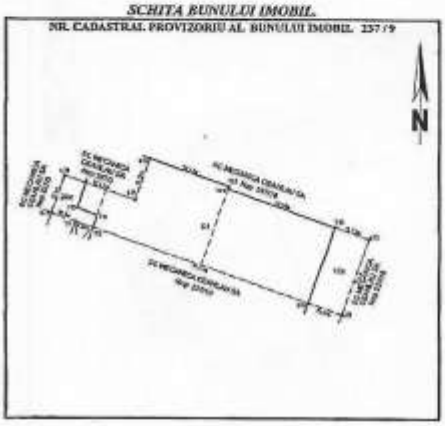
Str. Dumbravei Nr. 6
Municipiul Piatra Neamţ

Judeţul NEAMŢ
Teritoriul administrativ PIATRA NEAMŢ
Cod SIRUTA 120726
Cod localitate 2

Sectiune plan/corespondenta I – 26 – 41 – 2 – b – 3 – III
Nr.sector cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 9
Nr. carte funciara 357 / N

SCHITA BUNULUI IMOBIL

NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL 237 / 9



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa din măsurători (mp)	Clase de calitate	Zona în cadrul localităţii	Menţiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	C c	TD1	3.983			
2	C c	TD1	220			
TOTAL	-	-	4.203	-	-	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCŢII

Nr. corp clădire/ construcţie	Denumire	Suprafaţă construită la sol (mp)	Cod grupă destinaţie	Menţiuni
1	2	3	4	5
C1	Hală mentelloc: Construcţie din prefabricate, cu fundaţii din beton, acoperiş tip terasă, închidere din carton asfaltat.	3.424	C1E	Foaia 67 în Fişa bunului imobil din Documentaţia Nr.p 237
TOTAL	-	3.424	-	-

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume/Denumire proprietar	Domiciliu/Sediu proprietar	Cod numeric personal /Cod	Tipul actului de proprietate, nr. şi data înregistrării /eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafaţa din act (Ha mp mp)		Modul de deţinere		Menţiuni
						Teren	Construcţie	Exclusiv	Indiviz-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	S.C. „MECANICA CEAHLĂU" S.A.	Str. Dumbravei Nr. 6 Mun. Piatra Neamţ Jud. Neamţ	A 254589	Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor conform H.G. 834 din 1991 seria M03 Nr. 1770 emis de Ministerul Industriilor la data de 27.03.1995 Anexa 2 – Situaţie privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăţii comerciale cu capital de stat Balanţă mijloace fixe	PJ	164.245	-	*/*	-/-	17.858 mp au fost preluaţi de S.C. „MECANOSTAR"SA Diferenţa se regăseşte în alte documentaţii

Data : 06.02.2003 INTOCMIT: Ing. GHEORGHIAN ROMEO

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr.2348 Calificarea O
GHEORGHIAN ROMEO
ONCGC

O.N.C.G.C.
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
ing. Cristian Sarca

ROMÂNIA · NOTAR PUBLIC · MITĂ ELENA-LAURA · PIATRA-NEAMȚ

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEȘAG SORIN-ION, cetățean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**, constând din **suprafața totală de 4.203 (patru mii două sute trei) mp teren curți construcții**, împreună cu următoarea construcție: **C1 – Hală Monobloc** construcție din prefabricate cu fundații din beton acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 3.424 mp, edificată pe acest teren, cu vecinii: la nord – Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la est - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la sud - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/10, la vest - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/3, **imobil având numărul cadastral 57205** (număr cadastral vechi 237/9), **intabulat în Cartea Funciară nr.57205 a municipiului Piatra Neamț** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, în temeiul prevederilor art.879 și următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în două loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, **având numărul cadastral 71611** se compune din **suprafața totală de 4 (patru) mp teren curți construcții,** cu vecinii: la nord – NC 53994, la est – lotul 2 (NC 71612), la sud – NC 57203, la vest – NC 53994, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71612 se compune din **suprafața totală de 4.199 (patru mii una sută nouăzeci și nouă) mp teren curți construcții** împreună cu următoarea construcție: **C1 – Hală Monobloc** construcție din prefabricate cu fundații din beton acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 67 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 3.424 mp, edificată pe acest teren, cu vecinii: la nord – NC 53994 și NC 54628, la est – NC 54628, la sud – NC 57203, la vest – lotul 1 (NC 71611), **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț.**

Limitele, configurația și vecinătățile celor două loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 08 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus astfel: terenul, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769 din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripțiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Județean Neamț, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamț și Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societății; construcțiile au fost dobândite inițial prin construire în perioada 1968-1984 și ulterior, ca urmare a privatizării, au intrat în patrimoniul societății. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea inițială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.57205 a municipiului Piatra Neamț (număr CF vechi 357/N)

cu Încheierile nr.466 din 19 august 1999 și nr.2020 din 24 februarie 2003 emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilul ce se dezlipește nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.39511 din 22 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, este înscris în evidențele fiscale, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamț – Direcția Taxe și Impozite.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii**, ci pentru o mai bună sistematizare a proprietății.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoștință despre dispozițiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate și sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate qîn urma dezlipirii în cărțile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispozițiile art.880 din Codul Civil.

Tehnoredactat și editat azi, **23 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIȚĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, **într-un singur exemplar original**, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial și **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial și două exemplare s-au eliberat părții.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEȘAG SORIN-ION

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIȚĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamț, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamț
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.628
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 23

În fața mea, **NIȚĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
MOLEȘAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,

care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP nr.4604 din 23.06.2026.

S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP nr.4603 din 23.06.2026.

NOTAR PUBLIC,

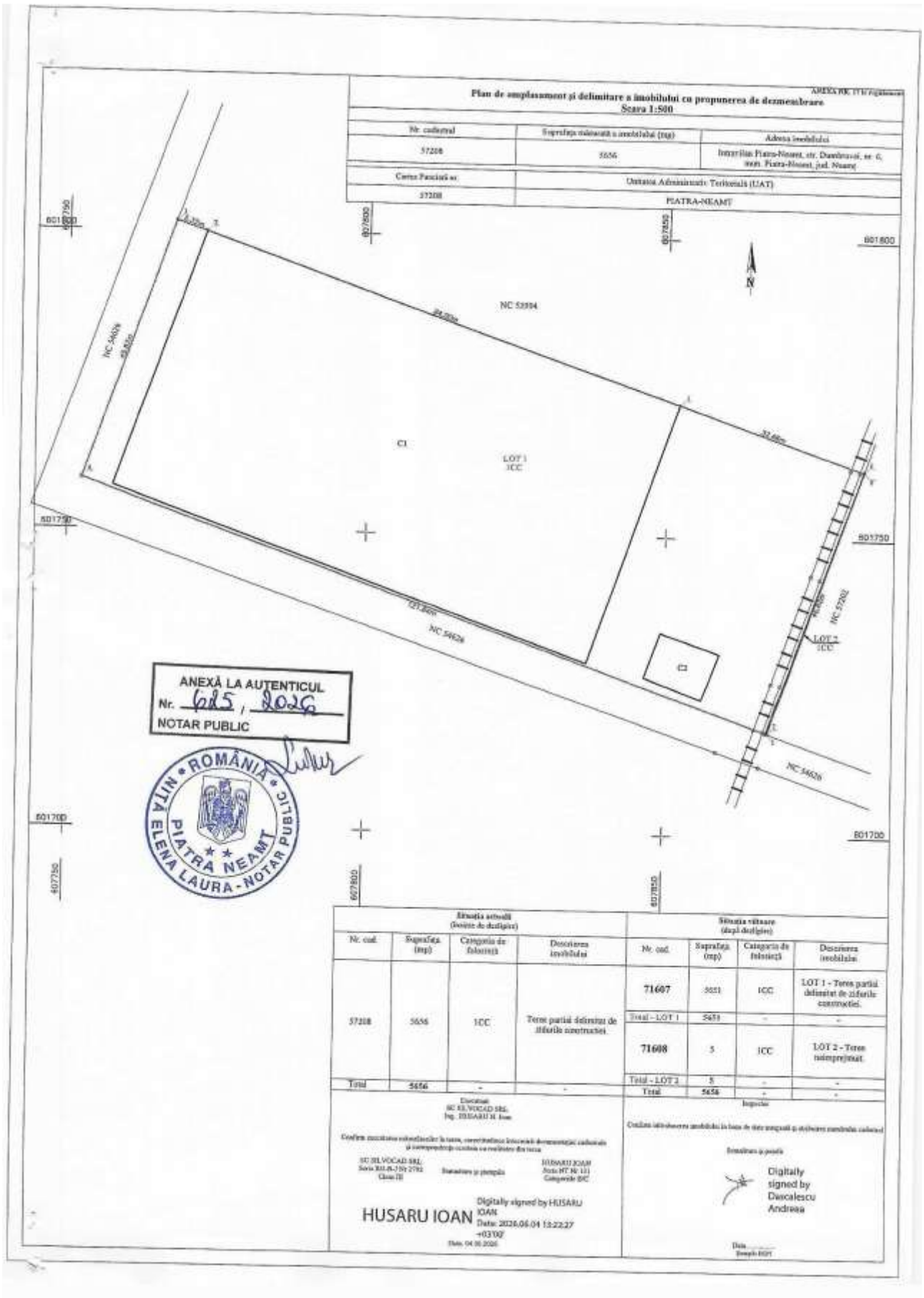
NIŢĂ ELENA – LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niţă Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

NIŢĂ ELENA – LAURA

ROMÂNIA • NIȚĂ ELENA-LAURA - NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMȚ

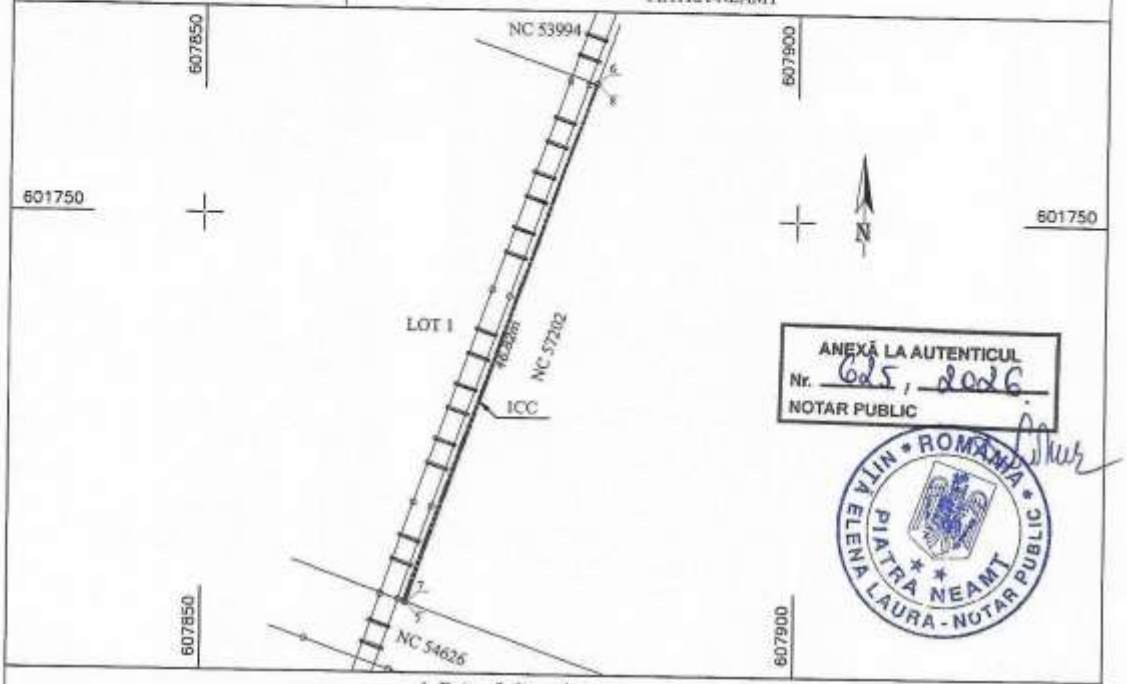

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare
Scara 1:500
Nr. cadastral
57208
Suprafața măsurată a corpului (mp)
5656
Adresa imobilului
Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbrava, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț
Cartea Funciară nr.
57208
Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
PIATRA-NEAMȚ
NC 53894
NC 54626
NC 57202
C1
LOT 1
ICC
LOT 2
ICC
121.84m
30.68m
ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 625 / 2026
NOTAR PUBLIC
ROMÂNIA
PIATRA NEAMȚ
ELENA LAURA - NOTAR PUBLIC
Situația actuală
(înainte de dezlipire)
Nr. cad.
Suprafața (mp)
Categoria de folosință
Descrierea imobilului
57208
5656
ICC
Teren parțial delimitat de zidurile construcției
Total
5656
Situația viitoare
(după dezlipire)
Nr. cad.
Suprafața (mp)
Categoria de folosință
Descrierea imobilului
71607
5651
ICC
LOT 1 - Teren parțial delimitat de zidurile construcției.
Total - LOT 1
5651
71608
5
ICC
LOT 2 - Teren neîmprejmuit.
Total - LOT 2
5
Total
5656
SC SIL VOCAD SRL
Ing. HUSARU H. Ioan
HUSARU IOAN
Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.04 13:22:27 +03'00'
Digitally signed by Dascalescu Andreea

ANEXA NR. 15 la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
71608	5	Intravilan Piatra-Neamț, str. Dumbravei, nr. 6, mun. Piatra-Neamț, jud. Neamț

Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	PIATRA-NEAMT



ANEXĂ LA AUTENTICUL
Nr. 625 / 2026
NOTAR PUBLIC

ROMÂNIA
NOTAR PUBLIC
ELENA LAURA
PIATRA NEAMȚ

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	5	Teren neimprejmuit
Total		5	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5 mp
Suprafața din act = 5 mp

Executant S.C. SILVOCAD S.R.L.
Ing. HUSARU N. Ioan

Confirm executarea măsurătorilor la teren, concordanța între conținutul documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Semnătura și ștampila

SC SILVOCAD SRL
Seria RO-B-J Nr. 2782
Clasa III

HUSARU IOAN
Seria NT Nr 131
Categoriile B/C

HUSARU IOAN

Digitally signed by HUSARU IOAN
Date: 2026.06.04 13:22:43 +03'00'

Data: 04.06.2026

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafa

Digitally signed by Dascalescu Andreea

Data.....
Ștampila BCPI

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra-Neamt
Adresa: Municipiul Piatra Neamț, Str. Burebista, nr. 3B, bl. L13, județul Neamț

Nr.cerere	35638
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Domnului/Doamnei SC MECANICA CEAHLAU SA
Domiciliul Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt, Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **35638** din data **04-06-2026**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand numarul cadastral 57208 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **71607** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafața măsurată 5651 mp;
2) **71608** situat in Loc. Piatra-Neamt, Str DUMBRAVEI, Nr. 6, Jud. Neamt, UAT Piatra-Neamt avand suprafața măsurată 5 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 08-06-2026.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
ANDREEA DĂSCĂLESCU

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

DUPLICAT

ACT DE DEZLIPIRE

ROMÂNIA • NOTAR PUBLIC • ELENA-LAURA • PIATRA-NEAMȚ

Subscrisa MECANICA CEAHLĂU SA, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262, reprezentată de directorul general, domnul MOLEȘAG SORIN-ION, cetățean român, posesor al CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, **în calitate de proprietar al imobilului situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**, constând din **suprafața totală de 5.656 (cinci mii șase sute cincizeci și șase) mp teren curți construcții,** împreună cu următoarele construcții: **C1 – Hală S.P.C. (B)** construcție din prefabricate, cu fundații de beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 49 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 3.843 mp, suprafață real măsurată 3.843,09 mp **și C2 – depozit** construcție din prefabricate cu fundații beton, acoperiș terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 240 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237), în suprafață construită la sol de 84 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – Mecanica Ceahlău SA NCP 237/3, la est - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/11, la sud - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, la vest - Mecanica Ceahlău SA NCP 237/18, **imobil având numărul cadastral 57208** (număr cadastral vechi 237/4), **intabulat în Cartea Funciară nr.57208 a municipiului Piatra Neamț** (număr CF vechi 357/N) la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, în temeiul prevederilor art.879 și următoarele din Codul Civil, **am hotărât dezlipirea imobilului în două loturi**, după cum urmează:

LOTUL NR.1, **având numărul cadastral 71607** se compune din **suprafața totală de 5.651 (cinci mii șase sute cincizeci și unu) mp teren curți construcții,** împreună cu următoarele construcții: **C1 – Hală S.P.C. (B)** construcție din prefabricate, cu fundații de beton, acoperiș tip terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 49 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237) în suprafață construită la sol de 3.843 mp, suprafață real măsurată 3.843,09 mp **și C2 – depozit** construție din prefabricate cu fundații beton, acoperiș terasă, învelitoare din carton asfaltat (fostă 240 în fișa bunului imobil din documentația cu NCP 237), în suprafață construită la sol de 84 mp, edificate pe acest teren, cu vecinii: la nord – NC 53994, la est – lotul 2 (NC 71608), la sud – NC 54626, la vest – NC 54626, **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**.

LOTUL NR.2, având numărul cadastral 71608 se compune din **suprafața totală de 5 (cinci) mp teren curți construcții,** cu vecinii: la nord – NC 53994, la est – NC 57202, la sud – NC 54626, la vest – lotul 1 (NC 71607), **situat în intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Dumbravei, numărul 6, județul Neamț**.

Limitele, configurația și vecinătățile celor două loturi rezultate în urma dezlipirii sunt cele stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire (Anexa nr.17) și a Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor (Anexele nr.16) întocmite de ing. Husaru Ioan recepționate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț la data de 08 iunie 2026, anexate și de care părțile au luat cunoștință anterior semnării și autentificării prezentului act.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar pe proprie răspundere că societatea a dobândit dreptul de proprietate terenul ce face obiectul dezlipirii a descrise mai sus astfel: terenul, în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3, nr.1769

1

din data de 27 martie 1995, eliberat de Ministerul Industriilor, transcris în registrul de transcripţiuni sub nr.6803 din 19 iulie 1995 la fostul Notariat de Stat Judeţean Neamţ, Procesului Verbal nr.28 din 13 iunie 1994, emis de OCOT Neamţ şi Protocolului încheiat la data de 26 iunie 1995 ca urmare a divizării societăţii; construcţiile au fost dobândite iniţial prin construire în perioada 1968-1984 şi ulterior, ca urmare a privatizării, au intrat în patrimoniul societăţii. Imobilul ce face obiectul prezentului act a rezultat din dezlipirea iniţială a imobilului cu număr cadastral provizoriu 237. Dreptul de proprietate a fost intabulat în Cartea Funciară nr.57208 a municipiului Piatra Neamț (număr CF vechi 357/N) cu Încheierile nr.466 din 19 august 1999 și nr.2020 din 24 februarie 2003 emise de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Piatra Neamț.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA**, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art.326 din Codul Penal privind falsul în declarații, că imobilul ce se dezlipește nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere, nu este în litigiu, nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din **Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.39506 din 22 iunie 2026** eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Neamț – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț, este înscris în evidențele fiscale, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.2553CRJ din 22 iunie 2026** eliberat de Municipiul Piatra Neamț – Direcția Taxe și Impozite.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** declar că **această dezlipire nu se face în vederea construirii**, ci pentru o mai bună sistematizare a proprietății.

Eu, MOLEȘAG SORIN-ION în calitate de reprezentant legal al societății **MECANICA CEAHLĂU SA,** am cunoștință despre dispozițiile art.879 alin.5 din Codul Civil, potrivit cărora prezentul act de dezlipire are caracter material și nu implică niciun transfer de proprietate și sunt de acord cu înscrierea imobilelor rezultate în urma dezlipirii în cărțile funciare noi ce se vor deschide pentru acestea, în conformitate cu dispozițiile art.880 din Codul Civil.

Tehnoredactat și editat azi, **23 iunie 2026** la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIȚĂ ELENA-LAURA**, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, **într-un singur exemplar original**, care va fi păstrat în arhiva biroului notarial și **trei duplicate**, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial și două exemplare s-au eliberat părții.

PROPRIETAR,

MECANICA CEAHLĂU SA

reprezentată legal de

MOLEȘAG SORIN-ION

- urmează autentificarea pe verso -

2

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL NIŢĂ ELENA – LAURA
Licența de funcționare nr. 391/2024
Sediul: Municipiul Piatra Neamț, Bld. Traian, nr.80,
bl.H3, sc. B, parter, ap.48, județul Neamț
Telefon/Fax: 0333 131340
Operator de date cu caracter personal

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.625
Anul – 2026, luna – iunie, ziua – 23

În fața mea, **NIŢĂ ELENA – LAURA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
MOLEȘAG SORIN-ION, identificat prin CEI nr.MB1129294, eliberată de D.G.E.P., la data de 29 ianuarie 2026, CNP 1601228211667, domiciliat în comuna Corbeanca, satul Tamași, str.Nordului, nr.16, județul Ilfov, în calitate de Director General al **MECANICA CEAHLĂU SA**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Piatra Neamț, str.Dumbravei nr.6, județul Neamț, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Neamț sub nr.J1991000008271, având Cod Unic de Înregistrare 2045262,
care, după ce a citit prezentul înscris, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar original, precum și anexele (Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa 17 și Planurile de amplasament și delimitare a imobilului – Anexa nr.16).

În temeiul art.12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de 980 lei + 205,80 lei TVA și tarif pentru administrarea, gestionarea, păstrarea și arhivarea actelor în sumă de 20 lei + 4,20 lei TVA achitat cu OP nr.4604 din 23.06.2026.
S-a perceput taxă intabulare în sumă de 120 lei, achitată cu OP nr.4603 din 23.06.2026.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA-LAURA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de **Niţă Elena-Laura, notar public**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
NIŢĂ ELENA-LAURA

ROMÂNIA • NIŢĂ ELENA-LAURA-NOTAR PUBLIC • PIATRA-NEAMŢ

3