

R O M A N I A
JUDETUL BACAU - COMUNA HEMEIUS

CONSILIUL LOCAL
LOC. Hemeius str. Ion Simionescu, nr. 221, TEL./FAX. 0234/217510 -0234/217675 ;
E-MAIL : contact@primariahemeius.ro

ANEXA NR. 6 LA HCL NR. 23 DIN 26.03.2026

Aprobarea sumelor individuale aferente despăgubirilor estimate

RAPORT DE EVALUARE

Documentatie realizata de :CENTRUL DE CONSULTANTA SI EVALUARI S.R.L.

Membru Corporativ ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE



**PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
TERENURI INTRAVILANE și ÎMPREJMURI
Calea Moldovei (DN15),
Sat Lilieci, Com. Hemeiuși, jud. Bacău**

**Documentație realizată de:
CENTRUL DE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUĂRI S.R.L.
Membru Corporativ ANEVAR, Aut. 0669**



- martie 2026 -

**NOTĂ DE PREZENTARE
A RAPORTULUI DE EVALUARE**

EXECUTANT:

Centrul de Consultanță și Evaluări s.r.l., membru titular ANEVAR, autorizația 0669, cu sediul în mun. Bacău, str. 9 Mai nr. 32, sc. A, et. 1, ap. 6, tel. 0721.371.016, e-mail office@consultanta-evaluari.ro prin ec. Cosmin Gabriel BUZNEA, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), legitimat cu legitimația 11131.

BENEFICIAR:

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este UAT Hemeiuș, cu sediul în strada Ion Simionescu nr. 221, localitatea Hemeiuș, jud. Bacău, tel. 0234.217.510, fax 0234.217.675, cod fiscal 4352832, reprezentat prin Dl. Constantin Sava, care este și utilizatorul raportului de evaluare, valabil numai pentru estimarea valorilor de investiție/echitabile a proprietăților imobiliare ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș", în vederea stabilirii cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate.

UTILIZATOR DESEMENAT:

UAT Hemeiuș, cu sediul în strada Ion Simionescu nr. 221, localitatea Hemeiuș, jud. Bacău, tel. 0234.217.510, fax 0234.217.675, cod fiscal 4352832, reprezentat prin Dl. Constantin Sava.

OBIECTUL:

Subiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare formate din terenuri și împrejurimi ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș", așa cum sunt ele prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt. din plan	Adresa înscrisă în CF	Nr. cadastral		Nr. Carte Funci-ară	Suprafața afectată propusă pentru expropriere (mp)		Proprietar
		Teren	Construc-ții		Teren	Construc-tii	
6.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	-	-	-	10	-	Proprietar neidentificat
7.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	65604	-	65604	44	-	Berbece Traian Berbece Elena

7.2	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	65602	-	65602	3	-	Băisan Constantin Băisan Adriana
8.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	61530	-	61530	23	-	Lăcătușu Oil s.r.l.
8.2	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	62199	-	62199	5	-	Paladi Gheorghe Paladi Mihaela (cota 24/26) Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/26) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/26)
8.3	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	64505	-	64505	20	-	Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/2) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/2)

Notă:

- suprafețele utilizate sunt suprafețele din măsurătorile cadastrale, care pot fi diferite de suprafețele menționate în acte;
- suprafețele terenurilor și construcțiilor afectate de expropriere sunt cele puse la dispoziție de firma de cadastru;

UTILIZAREA DESEMNATĂ (SCOPUL EVALUĂRII):

Estimarea valorilor de investiție/echitabile ale proprietăților imobiliare ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș", în vederea stabilirii cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate, cu respectarea Art. 3, Art. 11, alin. 8 din Legea nr. 255/2010 și Art. 8 alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 cu modificările și completările ulterioare și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2026 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

CONCLUZII:

Valorile de piață ale proprietăților evaluate sunt de:

Nr. crt. din plan	Nr. cadastral		Nr. Carte Funciara		Proprietar	Valoarea despăgubirii (euro)			Valoare totala despăgubiri
	Teren	Construcții	Teren	Construcții		Teren	Construcții	Împrejurimi	
6.1	-	-	-	-	Proprietar neidentificat	213,90	-	0,00	213,90
7.1	65604	-	65604	65604-C1 65604-C2	Berbece Traian Berbece Elena	941,16	-	3.448,63	4.389,79
7.2	65602	-	65602	65602-C1 65602-C2	Băisan Constantin Băisan Adriana	64,17	-	60,27	124,44
8.1	61530	61530-C1	61530	-	Lăcătușu Oil s.r.l.	491,97	-	-	491,97
8.2	62199	-	62199	-	Paladi Gheorghe Paladi Mihaela (cota 24/26) Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/26) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/26)	106,95	-	-	106,95
8.3	64505	-	64505	-	Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/2) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/2)	427,80	-	-	427,80
TOTAL						2.245,95	-	3.508,90	5.754,85

Cursul valutar stabilit de BNR la 06.03.2026 este: 1 EUR = 5,0941 RON

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În conformitate cu cerințele prevăzute în Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025, prin prezenta Declarație de conformitate, subsemnatul confirm că:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- proprietățile au fost inspectate personal de către ec. Cosmin Gabriel Buznea în datele de 17 și 18 decembrie 2025, în prezența reprezentanților Geo Point Expert s.r.l., în calitate de societate specializată, ce a întocmit măsurătorile și planul topografic cu reprezentarea amplasamentului lucrărilor și a imobilelor afectate de expropriere, dar și în prezența unora dintre proprietari sau a reprezentanților acestora;
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietăților evaluate, nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile ce ar putea fi implicate;
- onorariul evaluării nu s-a stabilit în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime pentru bunurile evaluate, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar;
- analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane;
- ca evaluator îndeplinesc cerințele adecvate, de calificare profesională;
- prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Ghidul de evaluare GEV 400 - Verificarea evaluărilor;
- la data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport;
- la data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz Țiriac - Certificat de asigurare nr. 55920 / 08.01.2026, iar membrul corporativ în cadrul căruia activează are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Uniqa Asigurări, poliță seria RC nr. 0789144 / 11.11.2025.

CENTRUL DE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUĂRI S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Autorizația 0669

Administrator - ec. Cosmin Gabriel BUZNEA

evaluator autorizat EPI, EBM - membru titular ANEVAR, legitimația 11131



RAPORT DE EVALUARE

1. PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Subiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare formate din terenuri și împrejurimi ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș", așa cum sunt ele prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt. din plan	Adresa înscrisă în CF	Nr. cadastral		Nr. Carte Funci-ară	Suprafața afectată propusă pentru expropriere (mp)		Proprietar
		Teren	Construc-ții		Teren	Construc-tii	
6.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	-	-	-	10	-	Proprietar neidentificat
7.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	65604	-	65604	44	-	Berbece Traian Berbece Elena
7.2	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	65602	-	65602	3	-	Băisan Constantin Băisan Adriana
8.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	61530	-	61530	23	-	Lăcătușu Oil s.r.l.
8.2	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	62199	-	62199	5	-	Paladi Gheorghe Paladi Mihaela (cota 24/26) Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/26) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/26)

8.3	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	64505	-	64505	20	-	Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/2) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/2)
-----	------------------------------------	-------	---	-------	----	---	--

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorilor de investiție/echitabile ale proprietăților imobiliare ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții “Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș”, în vederea stabilirii cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate, cu respectarea Art. 3, Art. 11, alin. 8 din Legea nr. 255/2010 și Art. 8 alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 cu modificările și completările ulterioare și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2025 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

Beneficiarul Raportului de evaluare este UAT Hemeiuș, cu sediul în strada Ion Simionescu nr. 221, localitatea Hemeiuș, jud. Bacău, tel. 0234.217.510, fax 0234.217.675, cod fiscal 4352832, reprezentat prin Dl. Constantin Sava, care este și utilizatorul raportului de evaluare, valabil numai pentru estimarea valorilor de investiție/echitabile a proprietăților imobiliare ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții “Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș”, în vederea stabilirii cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate.

Utilizatorul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Hemeiuș, cu sediul în strada Ion Simionescu nr. 221, localitatea Hemeiuș, jud. Bacău, tel. 0234.217.510, fax 0234.217.675, cod fiscal 4352832, reprezentat prin Dl. Constantin Sava.

1.3. Surse de informare

- Geo Point Expert s.r.l., în calitate de societate specializată, ce a întocmit măsurătorile și planul topografic cu reprezentarea amplasamentului lucrărilor și a imobilelor afectate de expropriere, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, suprafețe, extras CF, etc) care este responsabilă exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate, internetul (pentru valorile de tranzacționare ale comparabilelor): www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.flatfy.ro, www.imoradar24.ro, www.storia.ro; www.lajumate.ro.
- prețuri practicate pe piața liberă;
- baza de date a evaluatorului;
- Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR – ediția 2025.

1.4. Definirea valorii și data evaluării

În conformitate cu scopul evaluării și cu Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2025, tipul de valoare adecvat este **valoarea de investiție**, definită ca **valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare**.

Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea.

Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă, este asociată cu valoarea echitabilă.

Valoarea echitabilă reprezintă **prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți**.

Inspekția proprietăților s-a făcut la data de 17 și 18 decembrie 2025, în prezența reprezentanților Geo Point Expert s.r.l., în calitate de societate specializată, ce a întocmit măsurătorile și planul topografic cu reprezentarea amplasamentului lucrărilor și a imobilelor afectate de expropriere, dar și în prezența unora dintre proprietari sau a reprezentanților acestora, iar **data evaluării**, la care valorile de piață specificate în prezentul Raport sunt valabile, este data de **06.03.2026**.

1.5. Modul de exprimare a valorii

Valorile sunt raportate în lei, în condițiile unei plăți integrale. Având în vedere faptul că, pentru unele elemente de calcul, pe piața imobiliară există informații prezentate în moneda europeană, s-a realizat o exprimare a valorii și în euro, cursul de schimb comunicat de BNR valabil la data evaluării (06.03.2026) fiind de 5,0941 RON / 1 EUR.

1.6. Drepturile de proprietate evaluate

Proprietarii imobilelor evaluate dețin următoarele drepturi de proprietate:

- **posesiunea;**
- **uzul;**
- **dipoziția.**

1.7. Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a beneficiarului și a utilizatorului, acest Raport a fost elaborat în baza următoarelor ipoteze și condiții limitative:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum

se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietățile imobiliare evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlurile de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietățile evaluate și acestea nu sunt ipotecate sau închiriate. În cazul în care există asemenea situații și sunt cunoscute, acestea sunt menționate în raport. Proprietățile imobiliare se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (titlurile de proprietate sunt valabile) și responsabilă.
- Se presupune că proprietățile imobiliare în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea va fi afectată.
- Proprietățile nu au fost expertizate detaliat. Orice schițe din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăților și sunt realizate pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietățile. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăților (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundații, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietățile imobiliare în cauză sau de pe proprietăți învecinate, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietăților. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăților, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietățile și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele

Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietățile au intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăților evaluate, iar valorile prezentate în raportul de evaluare nu au legătură cu valorile de asigurare.
- Conform scopului evaluării, nu s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este ea definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii. Conform acestui Standard, **valoarea de piață** reprezintă **"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"**. Ori, în cazul prezentului Raport de evaluare, proprietarii sunt obligați să "vândă", "cumpărătorul" fiind la rândul său obligat să "cumpere", amândoi fiind condiționați de proiectul "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș". În consecință, nu este respectată definiția valorii de piață care prevede că "fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri", ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorul estimând o valoare specială a proprietăților. Astfel, conform Standardului SEV 102 – Tipuri ale valorii, o valoare diferită de valoarea de piață care corespunde condițiilor existente este valoarea de investiție sau valoarea subiectivă, a cărei definiție este redată la cap. 1.4. din prezentul Raport.
- Despăgubirile se compun din valorile reale ale imobilelor și din prejudiciile cauzate proprietarilor. La calcularea cuantumului despăgubirilor, s-a ținut seama de Legea nr. 255/2010 cu completările și modificările ulterioare, de HG 53/2011 cu modificările și completările ulterioare și de expertizele actualizate pe anul 2026 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.
- În lipsa certificatelor de urbanism, evaluarea s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valorile; evaluatorul își rezervă dreptul de a revizui valorile raportate în situația în care certificatele de urbanism nu vor confirma prezumția făcută;
- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietăților, descriere juridică, istoric

Caracteristicile proprietăților imobiliare ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș", sunt cele prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt. din plan	Adresa înscrisă în CF	Nr. cadastral		Nr. Carte Funci-ară	Suprafața afectată propusă pentru expropriere (mp)		Proprietar
		Teren	Construc-ții		Teren	Construc-tii	
6.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	-	-	-	10	-	Proprietar neidentificat
7.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	65604	-	65604	44	-	Berbece Traian Berbece Elena
7.2	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	65602	-	65602	3	-	Băisan Constantin Băisan Adriana
8.1	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	61530	-	61530	23	-	Lăcătușu Oil s.r.l.
8.2	UAT Hemeiuș, Loc. Lilieci	62199	-	62199	5	-	Paladi Gheorghe Paladi Mihaela (cota 24/26) Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/26) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/26)
8.3	UAT Hemeiuș,	64505	-	64505	20	-	Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/2)

	Loc. Lilieci						Damian Costache Damian Rodica (cota 1/2)
--	-----------------	--	--	--	--	--	--

2.2. Tipul proprietăților și definirea pieței

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, în speță bani. Fiind sensibilă la fluctuațiile economice din zonă, la analiză trebuie considerați factori cum ar fi:

- nivelul salariilor, rata șomajului;
- tipul de proprietate și localizarea;
- potențialul de a produce venituri;
- tipul investitorilor și al proprietarilor.

Piața imobiliară are caracteristici deosebite față de alte tipuri de piețe care sunt mult mai eficiente. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor și vânzătorilor dar și pe caracteristicile produselor tradiționale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- fiecare proprietate este unică beneficiind de un amplasament fix;
- piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit (valoarea creditului, dobânzile, durata rambursării, mărimea avansului);
- decalaj între cerere și ofertă;
- informația nu este întotdeauna promptă și sigură, apărând o dezinformare atât a cumpărătorului cât și a vânzătorului;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani, finanțarea neputând fi asigurată imediat în cele mai multe cazuri;

Pentru delimitarea pieței specifice trebuie luați în considerare următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria pieței;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți comparabile;

În cadrul prezentului raport de evaluare se definește **pieța proprietăților imobiliare de tip "teren liber" localizate geografic în intravilanul Comunei Hemeiuș, județul Bacău, pe Calea Modovei și zonele învecinate.**

2.3. Informații despre zonă

Hemeiuș (în trecut, Fântânelele) este o comună în județul Bacău, formată din satele Fântânele, Hemeiuș (reședința) și Lilieci.

Comuna se află în nordul județului, pe malul drept al Bistriței, în zona lacului de acumulare Lilieci, imediat la nord de municipiul Bacău. Este traversată de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra Neamț. Din acest drum, la Hemeiuș se ramifică șoseaua județeană DJ119B, care duce spre sud la Mărgineni (unde se intersectează cu DN2G), Măgura (unde se intersectează cu DN11), Luizi-Călugăra și Sărata. Prin comună trece și calea ferată Bacău-Bicaz, pe care este deservită de halta de mișcare Hemeiuș.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Hemeiuș se ridică la 6.523 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.755 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,41%), iar pentru 15,28% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (69,48%), cu o minoritate de romano-catolici (12,29%), iar pentru 16,2% nu se cunoaște apartenența confesională.

2.4. Informații despre amplasamente

Amplasamentele sunt bine individualizate în cadrul zonei intravilane a localității Hemeiuș, pe Calea Moldovei (DN15), zona fiind una rezidențială, casele din acest areal având regim de înălțime P sau P+1.

Zona este una cu trafic auto intens și poluare medie din cauza noxelor emise de autovehiculele care tranzitează zona.

Utilitățile prezente în zonă sunt: rețele de energie electrică, apă-canalizare, gaze naturale, telefonie-internet.

Accesul către amplasamente se face din DN 15 Bacău – Piatra Neamț, care este drum public asfaltat, cu o bandă pe sens.

Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ, primărie, cabinete medicale, unități comerciale, instituții de cult, bănci, este medie.

Ambientul este unul relativ civilizat.

2.5. Descrierea terenurilor, împrejurimilor și construcțiilor

Nr. 6.1 din plan

Terenul evaluat este situat în intravilanul Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, în partea mediană a acesteia, adresa fiind UAT Hemeiuș, localitatea Lilieci, zona fiind una rezidențială. Suprafața de 10 mp ce face obiectul exproprierii face parte dintr-un lot de teren cu o suprafață totală de 10 mp, categoria de folosință curți-construcții, neîntabulat în Cartea Funciară a UAT Hemeiuș. Proprietarul este neidentificat.

Terenul are o formă regulată și o topografie cu pantă ușoară. Suprafața de teren evaluată este neîmprejmuită iar drumul de acces este asfaltat.

În zonă există construcții cu destinație rezidențială. Rețelele prezente la limita proprietății sunt: linii telefonice, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Nr. 7.1 din plan

Terenul evaluat este situat în intravilanul Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, în partea mediană a acesteia, Tarlaua 18, Parcelele 841 și 844/3, adresa înscrisă în cartea funciară fiind UAT Hemeiuș, localitatea Lilieci, zona fiind una rezidențială. Suprafața de 44 mp ce face obiectul exproprierii face parte dintr-un lot de teren cu o suprafață totală de 1.634 mp, categoria de folosință curți-construcții, întabulat în Cartea Funciară 65604 a UAT Hemeiuș sub numărul cadastral 65604. Actele de proprietate înscrise în Cartea Funciară sunt Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3572 / 29.04.1999 la BNP Gelu Filip, Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4289 / 1999, Act de dezmembrare nr. 997/2006 întocmit de BNP Gelu Filip, Act de alipire nr. 2938 / 09.10.2014 întocmit de BNP Bârgăoanu Alexandru Marius. Proprietari sunt persoanele fizice Berbece Traian și Berbece Elena.

Terenul are o formă neregulată și o topografie plană. Suprafața de teren evaluată este parțial împrejmuită cu gard cu soclul din beton turnat și finisaj decorativ cu înălțimea de aprox. 45-50 cm, grosimea de 20 cm, fundație din beton de aprox. 30 cm lățime și 40 cm adâncime și panouri metalice tip lamele verticale din tablă profilată groasă, galvanizate și vopsite, cu înălțime de aprox. 1,2 m iar drumul de acces este asfaltat. Împrejmuirea este afectată de expropriere pe o lungime de 12,51 m.

În zonă există construcții cu destinație rezidențială. Rețelele prezente la limita proprietății sunt: linii telefonice, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Nr. 7.2 din plan

Terenul evaluat este situat în intravilanul Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, în partea mediană a acesteia, adresa înscrisă în cartea funciară fiind UAT Hemeiuș, localitatea Lilieci, zona fiind una rezidențială. Suprafața de 3 mp ce face obiectul exproprierii face parte dintr-un lot de teren cu o suprafață totală de 829 mp, format din 267 mp categoria de folosință curți-construcții și 562 mp categoria de folosință arabil, întabulat în Cartea Funciară 65602 a UAT Hemeiuș sub numărul cadastral 65602. Actele de proprietate înscrise în Cartea Funciară sunt Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2617 / 2007 (Act de dezmembrare nr. 3178 / 2007) întocmit la BNP Enăchescu Aura Olga. Proprietari sunt persoanele fizice Băisan Constantin și Băisan Adriana.

Terenul are o formă neregulată și o topografie plană. Suprafața de teren evaluată este parțial împrejmuită cu gard cu soclul din beton și panouri/șipci din lemn iar drumul de acces este asfaltat. Împrejmuirea este afectată de expropriere pe o lungime de 0,98 m.

În zonă există construcții cu destinație rezidențială. Rețelele prezente la limita proprietății sunt: linii telefonice, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Nr. 8.1 din plan

Terenul evaluat este situat în intravilanul Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, în partea mediană a acesteia, adresa înscrisă în cartea funciară fiind UAT Hemeiuș, localitatea Lilieci, zona fiind una rezidențială. Suprafața de 23 mp ce face obiectul exproprierii face parte dintr-un lot de teren cu o suprafață totală de 806 mp, categoria de folosință curți-construcții, întabulat în Cartea Funciară 61530 a UAT Hemeiuș sub numărul cadastral 61530. Actul de proprietate înscris în Cartea Funciară este Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 803 / 15.07.2020. Proprietar este persoana juridică Lăcătușu Oil s.r.l.

Terenul are o formă regulată și o topografie plană. Suprafața de teren evaluată este neîmprejmuită iar drumul de acces este asfaltat.

În zonă există construcții cu destinație rezidențială. Rețelele prezente la limita proprietății sunt: linii telefonice, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Nr. 8.2 din plan

Terenul evaluat este situat în intravilanul Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, în partea mediană a acesteia, Tarla 9/1, Parcelele 77/191 și 77/189, adresa înscrisă în cartea funciară fiind UAT Hemeiuș, localitatea Lilieci, zona fiind una rezidențială. Suprafața de 5 mp ce face obiectul exproprierii face parte dintr-un lot de teren cu o suprafață totală de 360 mp, categoria de folosință arabil, întabulat în Cartea Funciară 62199 a UAT Hemeiuș sub numărul cadastral 62199. Actele de proprietate înscrise în Cartea Funciară sunt Contractul de vânzare cumpărare nr. 1450/2004 - BNP Blăgan Iosif, Contractul de vânzare cumpărare nr. 906 din 07.05.2012 - BNP Bîrgăoanu Alexandru Marius, Contractul de vânzare cumpărare nr. 906 din 07.05.2012 - BNP Bîrgăoanu Alexandru Marius. Proprietari sunt persoanele fizice Paladi Gheorghe, Paladi Mihaela (cota 24/26), Negru Mihai, Negru Nadejda (cota 1/26), Damian Costache, Damian Rodica (cota 1/26).

Terenul are o formă regulată și o topografie plană. Suprafața de teren evaluată este neîmprejmuită iar drumul de acces este asfaltat.

În zonă există construcții cu destinație rezidențială. Rețelele prezente la limita proprietății sunt: linii telefonice, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

Nr. 8.3 din plan

Terenul evaluat este situat în intravilanul Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, în partea mediană a acesteia, Tarlalele 9 și 9/1, Parcelele 77/189 și 77/191, adresa înscrisă în cartea funciară fiind UAT Hemeiuș, localitatea Lilieci, zona fiind una rezidențială. Suprafața de 20 mp ce face obiectul exproprierii face parte dintr-un lot de teren cu o suprafață totală de 121 mp, categoria de folosință arabil, întabulat în Cartea Funciară 64505 a UAT Hemeiuș sub numărul cadastral 64505. Actele de proprietate înscrise în Cartea Funciară sunt Contractul de vânzare cumpărare nr. 354 din 12.04.2012, Actul de dezlipire nr. 2861 din 23.09.2013. Proprietari sunt persoanele fizice Negru Mihai, Negru Nadejda (cota 1/2), Damian Costache, Damian Rodica (cota 1/2).

Terenul are o formă regulată și o topografie plană. Suprafața de teren evaluată este neîmprejmuită iar drumul de acces este asfaltat.

În zonă există construcții cu destinație rezidențială. Rețelele prezente la limita proprietății sunt: linii telefonice, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

3.1. Studiu de vandabilitate

Terenurile au valoare deoarece oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport. Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Oferta de teren este relativ stabilă. Deși au avut loc schimbări importante ale suprafeței pământului de-a lungul anilor și este posibil să apară mici modificări ale ofertei și calității terenului în timp, aceste evenimente naturale afectează rar terenul analizat.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar **utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia** pe o anumită piață. Concurența intensă pentru alegerea amplasamentelor sau pentru ultimele amplasamente rămase pe o anumită localizare, poate determina potențialii proprietari sau proprietarii-ocupanți, să plătească un preț mai mare pentru o anumită parcelă de teren decât cel indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a terenului.

Descrierea pieței

Comuna Hemeiuș este situată în zona periurbană a municipiului Bacău, la aproximativ 7–10 km de centrul orașului, fiind conectată la acesta prin infrastructura rutieră (DN15 și drumuri județene). Proximitatea față de municipiul Bacău face ca localitatea să fie inclusă în zona de expansiune rezidențială a orașului.

În ultimii ani, dezvoltarea rezidențială din zona periurbană a municipiului Bacău a determinat creșterea interesului pentru terenuri intravilane destinate construcției de locuințe individuale sau ansambluri rezidențiale. Hemeiuș se remarcă printr-un cadru natural favorabil (zone verzi, proximitatea pădurilor și a parcului dendrologic) și prin disponibilitatea terenurilor construibile.

Pe piața locală predomină tranzacțiile cu terenuri destinate construcției de locuințe individuale. Majoritatea terenurilor disponibile au suprafețe între 400 mp și 2000 mp, ceea ce indică orientarea pieței către dezvoltări rezidențiale de tip individual sau parcelări pentru case.

Prețurile terenurilor intravilane din Hemeiuș variază în funcție de localizare, accesul la utilități și infrastructură, suprafață și deschidere la drum. Analiza ofertelor disponibile indică valori aproximative cuprinse între: 13–20 €/mp pentru terenuri cu suprafețe mari sau cu utilități limitate, 25–40 €/mp pentru terenuri cu utilități în apropiere sau acces bun, peste 60 €/mp pentru terenuri bine poziționate sau cu potențial investițional ridicat.

Aceste valori plasează piața din Hemeiuș într-un segment accesibil comparativ cu alte zone periurbane mai dezvoltate, dar în același timp cu un potențial de creștere pe termen mediu datorită extinderii urbane a municipiului Bacău.

Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar pentru schimbarea de proprietate a acestuia. Pentru ca o ofertă să devină competitivă pe piața imobiliară este necesar să fie luați în calcul următorii factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- proprietăți oferite curent;
- costurile de construcție și dezvoltare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- gradul de ocupare de către proprietari și chiriași;
- numărul de proprietăți vacante și cauzele;
- cea mai bună utilizare a proprietății respective;
- condițiile economice;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții și finanțare;
- reglementările și normativele de construcții, zonarea urbanistică etc.

Oferta de terenuri intravilane în comuna Hemeiuș este relativ diversificată și provine din mai multe surse: proprietari persoane fizice, agenții imobiliare și dezvoltatori imobiliari.

Pe piață se regăsesc mai multe tipuri de terenuri:

1. Loturi mici pentru locuințe individuale, suprafețe 250–700 mp, prețuri de aproximativ 13.000–46.500 € în funcție de amplasament și suprafață.

2. Loturi medii pentru construcții rezidențiale, suprafețe 700–2000 mp, prețuri de aproximativ 20–40 €/mp.

3. Terenuri mari pentru investiții, suprafețe 3000–5000 mp sau mai mult, prețuri de aproximativ 33–65 €/mp în funcție de poziție și utilități.

Cele mai frecvente zone în care se găsesc terenuri disponibile sunt: satul Hemeiuș, satul Lilioci, satul Fântânele, zonele de acces către Mărgineni sau Calea Moldovei.

Unele terenuri sunt amplasate în apropierea drumurilor principale sau a zonelor industriale, ceea ce le conferă un potențial mai ridicat de dezvoltare.

Majoritatea terenurilor intravilane disponibile prezintă următoarele caracteristici: relief plan sau ușor înclinat, acces la drumuri locale sau asfaltate, utilități existente sau în apropiere (electricitate, gaz, apă), posibilitatea parcelării.

Analiza cererii

Cererea pe piața imobiliară reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Cererea este influențată de mai mulți factori cum ar fi:

- amplasament (vad comercial);
- potențialul de dezvoltare al zonei;
- acces (parcare, mijloace de transport etc);
- dimensiuni și expunere la stradă;
- utilități.

Cererea pentru terenuri intravilane în comuna Hemeiuș provine din mai multe categorii de cumpărători:

Persoane fizice – construcții rezidențiale

Principala sursă de cerere o reprezintă persoanele fizice care doresc să construiască locuințe individuale. Motivațiile principale sunt: dorința de a locui într-o zonă liniștită, în apropierea orașului, costuri mai reduse ale terenurilor comparativ cu cele din municipiul Bacău, disponibilitatea unor loturi pentru construcții de case, proximitatea față de oraș (sub 10 km) face posibilă naveta zilnică pentru muncă sau studii.

Investitori imobiliari

O categorie tot mai prezentă o reprezintă investitorii imobiliari care achiziționează terenuri de dimensiuni mai mari pentru: parcelări rezidențiale, dezvoltarea unor ansambluri de locuințe, investiții pe termen mediu cu scopul revânzării. Există terenuri de peste 3000 mp cu utilități disponibile, promovate explicit pentru dezvoltarea unor ansambluri de locuințe.

Principalii factori care influențează nivelul cererii sunt proximitatea față de municipiul Bacău, accesul la infrastructură rutieră, prezența utilităților (gaz, electricitate, canalizare), calitatea mediului natural, prețul relativ accesibil al terenurilor.

În general, cererea este mai mare pentru terenurile situate aproape de drumuri asfaltate, cu acces la utilități, cu suprafețe între 500 și 1000 mp.

Concluzii privind piața terenurilor intravilane din Hemeiuș

Analiza pieței evidențiază faptul că Hemeiuș reprezintă o zonă periurbană în dezvoltare, cu potențial pentru investiții rezidențiale. Principalele concluzii sunt: piața este caracterizată de prețuri moderate comparativ cu municipiul Bacău, cererea este determinată în principal de persoane fizice care construiesc locuințe, există interes din partea investitorilor pentru dezvoltări rezidențiale sau parcelări, oferta este relativ variată, cu terenuri de diferite dimensiuni și niveluri de utilități. Pe termen mediu, este probabilă o creștere moderată a valorii terenurilor, determinată de extinderea zonei urbane a municipiului Bacău și de dezvoltarea infrastructurii locale.

3.2. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul prezintă amenajări și construcții, **valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltări la cea mai bună utilizare economică.** Cea mai bună utilizare este afectată de măsura în care construcțiile existente contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, se recomandă de obicei demolarea, valoarea terenului fiind determinată de utilizarea sa potențială și nu de cea actuală.

Cea mai bună utilizare este definită ca "utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare."

Filtrând diversele utilizări posibile prin prisma condițiilor precizate în definiție și prin limitările impuse de planul de urbanism referitoare la utilizările permise, cea mai bună utilizare a terenurilor evaluate a fost identificată ca fiind cea pentru construcții rezidențiale.

3.3. Modul de abordare a valorii

Estimarea valorii de piață se poate face prin mai multe metode de evaluare care, în cazul terenurilor, sunt: metoda comparației directe, metoda proporției, metoda extracției, metoda parcelării, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare.

La abordările menționate au fost parcurse următoarele etape:

- Documentarea, culegerea de informații și analiza acestora;
- Inspecția în teren;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;

La elaborarea raportului s-a ținut cont de Standardele Internaționale de Evaluare precum și de recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

Pentru evaluarea terenurilor ce fac obiectul prezentului Raport a fost utilizată **metoda comparației directe**. Celelalte metode nu au fost utilizate deoarece metoda proporției sau alocării nu dă o valoare determinată a proprietății iar estimarea este grosieră, metoda parcelării este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare iar metoda extracției este utilă mai ales pentru estimarea unor parametri normalizați.

3.4. Evaluarea terenurilor prin metoda comparației directe

Valoarea de piață este o estimare a prețului ce se poate obține într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de piață. Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile enunțate în definirea valorii de piață. Estimarea valorii de piață se bazează pe rezultatele obținute în urma aplicării metodelor de evaluare menționate anterior și a analizei de piață.

În abordarea prin comparație directă, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț. Se folosesc date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

Această metodă este folosită în evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, premisa majoră fiind aceea că valoarea de piață este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. În acest scop au fost utilizate anunțurile de vânzare-cumpărare existente în publicațiile locale precum și pe site-urile de internet ale principalelor agenții imobiliare, interpretate și corectate pentru a se obține un preț comparabil cât mai aproape de cel real.

Analizând terenuri oferite la vânzare sau tranzacționate în ultimul timp pe piața imobiliară definită anterior, am selectat comparabilele prezentate în tabelele de mai jos, în care este prezentată metodologia de calcul și apreciere a valorii de piață a terenurilor prin metoda comparației.

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
		A	B	C
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Restrictii legale	fără restrictii	similare	similare	similare
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Condițiile pietei:	martie 2026	septembrie 2025	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Localizare:	Calea Moldovei (DN15), Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Nouă - str. Militari, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Păstorilor, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Păstorilor, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău
Caracteristici fizice				
Suprafața (mp):	10 - 1.634	1.200	1.725	1.165
Front stradal - aprox :			15,5	25,27
Topografie:	plană	plană	plană	plană

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cea ma buna utilizare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Pret total (EURO)		32.990	40.000	29.700
Pret / mp (EURO)		27,49	23,19	25,49

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	str. Nouă - str. Militari, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Păstorilor, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Păstorilor, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău
data	martie 2026	septembrie 2025	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Suprafața [mp]	10 - 1.634	1.200	1.725	1.165
PREȚ VÂNZARE EUR		32.990	40.000	29.700
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 27,49	€ 23,19	€ 25,49
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-2,75	-2,32	-2,55
Pret de vanzare corectat		24,74	20,87	22,94
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 24,74	€ 20,87	€ 22,94
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fără restrictii	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%

Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 24,74	€ 20,87	€ 22,94
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 24,74	€ 20,87	€ 22,94
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 24,74	€ 20,87	€ 22,94
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	martie 2026	septembrie 2025	ianuarie 2026	ianuarie 2026
Corectia unitara sau procentuala		2,50%	0,00%	0,00%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,62	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,36	€ 20,87	€ 22,94
LOCALIZARE				
Localizare	Calea Moldovei (DN15), Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Nouă - str. Militari, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Păstorilor, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău	str. Păstorilor, Sat Lilieci, Comuna Hemeiuși, jud. Bacău
Corectia unitara sau procentuala		2,50%	2,50%	2,50%
Corecție totala pentru localizare		€ 0,63	€ 0,52	€ 0,57
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,99	€ 21,39	€ 23,51
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	10 - 1.634 mp ;	1200 mp ;	1725 mp ;	1165 mp ;
Corectia unitara sau procentuala		0,00	0,00	0,00

Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Front stradal - deschidere la fatada	0	0	16	25
Corecția unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	-5,00%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	-€ 1,18
Topografie	plană	plană	plană	plană
Corecția unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,99	€ 21,39	€ 22,34
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da	da / da / da / da
Corecție unitara sau procentuala		€ 0,00	0,00	0,00
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,99	€ 21,39	€ 22,34
ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corecție unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25,99	€ 21,39	€ 22,34
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
Corecție unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 25,99	€ 21,39	€ 22,34
Preț corectat (Eur/mp)		€ 25,99	€ 21,39	€ 22,34
Corecție totală netă	(absolut)	€ 1,25	€ 0,52	-€ 0,60
	(procentual)	5,06%	2,50%	-2,63%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 1,25	€ 0,52	€ 1,75
	(procentual)	5,06%	2,50%	7,63%

Suprafata	10 - 1.634
Opinie / mp	€ 21,39
Curs valutar	5,0941
Data evaluarii	06.Mar.26

Explicații pentru corecții

- **Prețul de ofertă/vânzare:** pentru comparabilele A, B și C, fiind oferte, s-a considerat o marjă de negociere de -10%. Aceste ajustări nu sunt considerate corecții (nu este element de comparație) ci o transformare a valorii de ofertare în preț de vânzare;
- **Pentru condiții ale pieței:** s-a aplicat o ajustare de 2,5% comparabilei A, motivat de faptul că oferta datează din septembrie 2025, analiza de piață arătând că în intervalul septembrie 2025 – martie 2026, prețurile solicitate de vânzătorii au crescut aproximativ cu acest procent;
- **Pentru localizare:** au fost ajustate toate comparabilele cu câte 2,5%, date fiind localizările inferioare ale acestora comparativ cu cea a proprietății evaluate, analiza de piață arătând aceste diferențe;
- **Pentru front stradal:** s-a aplicat o ajustare de -5% comparabilei C, având în vedere faptul că aceasta dispune de o deschidere la stradă mai mare;

Având în vedere faptul că la comparabila B s-au aplicat cele mai mici corecții totale brute și că aceasta are și cele mai apropiate caracteristici de cele ale proprietății evaluate, se apreciază că valoarea acesteia poate fi atribuită terenurilor evaluate.

Rezultă că **valoarea unitară a terenurilor evaluate este de 21,39 EUR/mp.**

3.5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorilor de investiție/echitabile ale proprietăților imobiliare ce fac obiectul exproprierii pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții "Coridor pentru deplasări nemotorizate pe traseul centru Bacău – cartier Gherăiești – Lilieci - Hemeiuș", în vederea stabilirii cuantumului despăgubirilor ce se cuvin deținătorilor imobilelor expropriate, cu respectarea Art. 3, Art. 11, alin. 8 din Legea nr. 255/2010 și Art. 8 alin. 1, 2 și 3 din HG 53/2011 cu modificările și completările ulterioare și având în vedere expertizele actualizate pe anul 2026 de către Uniunea Națională a Notarilor Publici din România.

Valoarea este o estimare a prețului ce se poate obține într-o tranzacție efectuată la data evaluării în condițiile definiției valorii de investiție/echitabile. Valoarea este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile enunțate în definirea valorii. Estimarea valorii se bazează pe rezultatele obținute în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior și a analizei de piață.

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorilor finale, fundamentate și semnificative sunt:

- **Adecvarea abordării** (adecvarea metodelor și tehnicilor de estimare a valorii);
- **Precizia** (încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite);
- **Cantitatea informațiilor** (chiar dacă informațiile sunt precise, acestea trebuie să fie suficient de consistente).

În urma evaluărilor efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valorile de investiție sau echitabile a proprietăților imobiliare descrise (sau a dreptului evaluat), la data de 06.03.2026, recomandate Beneficiarului pentru despăgubirea proprietarilor ca urmare a exproprierii sunt:

Nr. crt. din plan	Nr. cadastral		Nr. Carte Funciara		Proprietar	Valoarea despăgubirii (euro)			Valoare totala despa-gubiri
	Teren	Con-struc-tii	Teren	Con-struc-tii		Teren	Con-struc-tii	Împrej-muire	
6.1	-	-	-	-	Proprietar neidentificat	213,90	-	0,00	213,90
7.1	65604	-	65604	65604 -C1 65604 -C2	Berbece Traian Berbece Elena	941,16	-	3.448,63	4.389,79
7.2	65602	-	65602	65602 -C1 65602 -C2	Băisan Constantin Băisan Adriana	64,17	-	60,27	124,44
8.1	61530	61530-C1	61530	-	Lăcătușu Oil s.r.l.	491,97	-	-	491,97
8.2	62199	-	62199	-	Paladi Gheorghe Paladi Mihaela (cota 24/26) Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/26) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/26)	106,95	-	-	106,95
8.3	64505	-	64505	-	Negru Mihai Negru Nadejda (cota 1/2) Damian Costache Damian Rodica (cota 1/2)	427,80	-	-	427,80
TOTAL						2.245,95	-	3-508,90	5-754,85

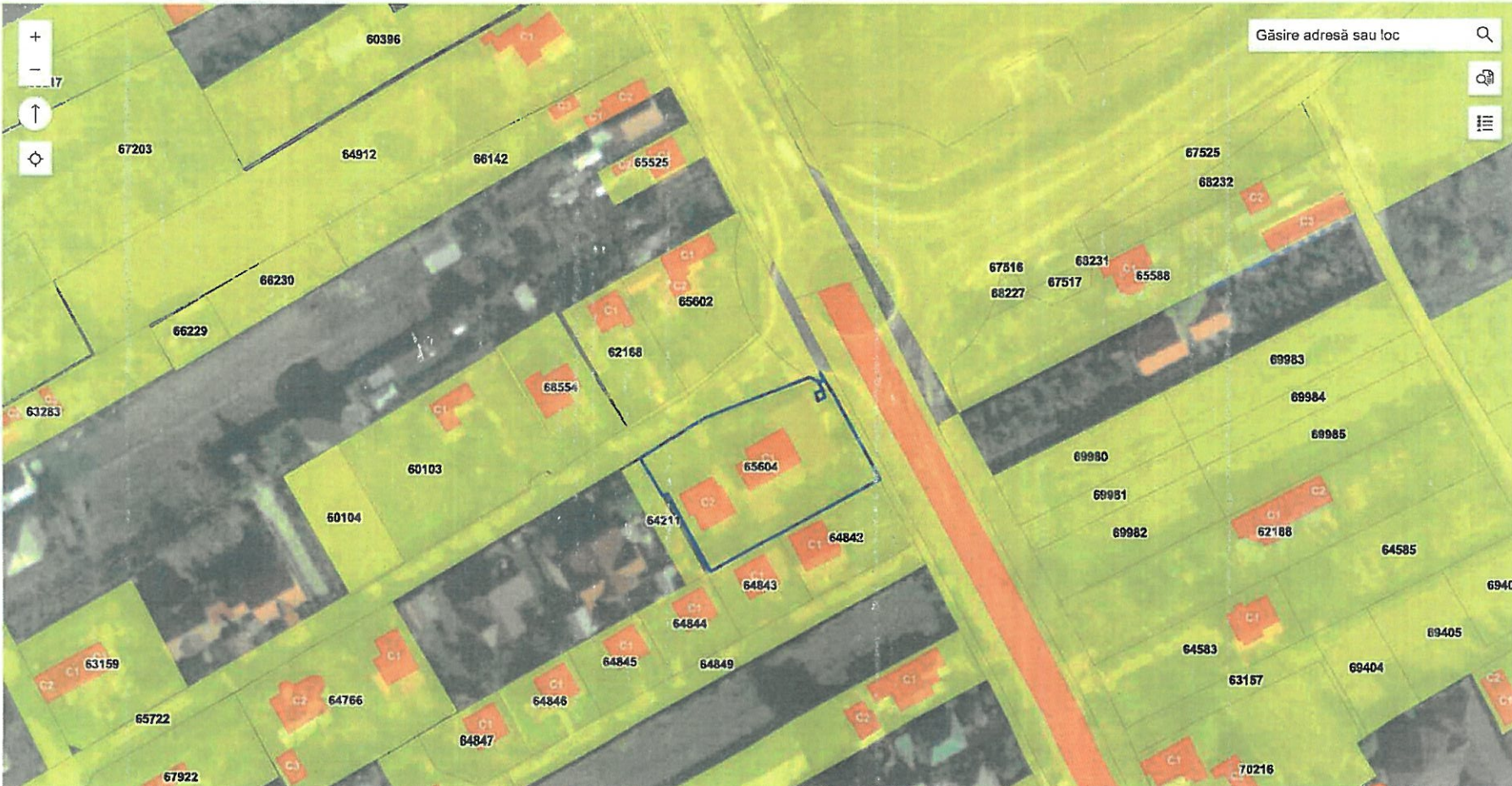
ELABORAT DE:
CENTRUL DE CONSULTANȚĂ ȘI EVALUĂRI S.R.L.
 Membru corporativ ANEVAR, aut. 0669
 Administrator
 ec. Cosmin Gabriel BUZNEA

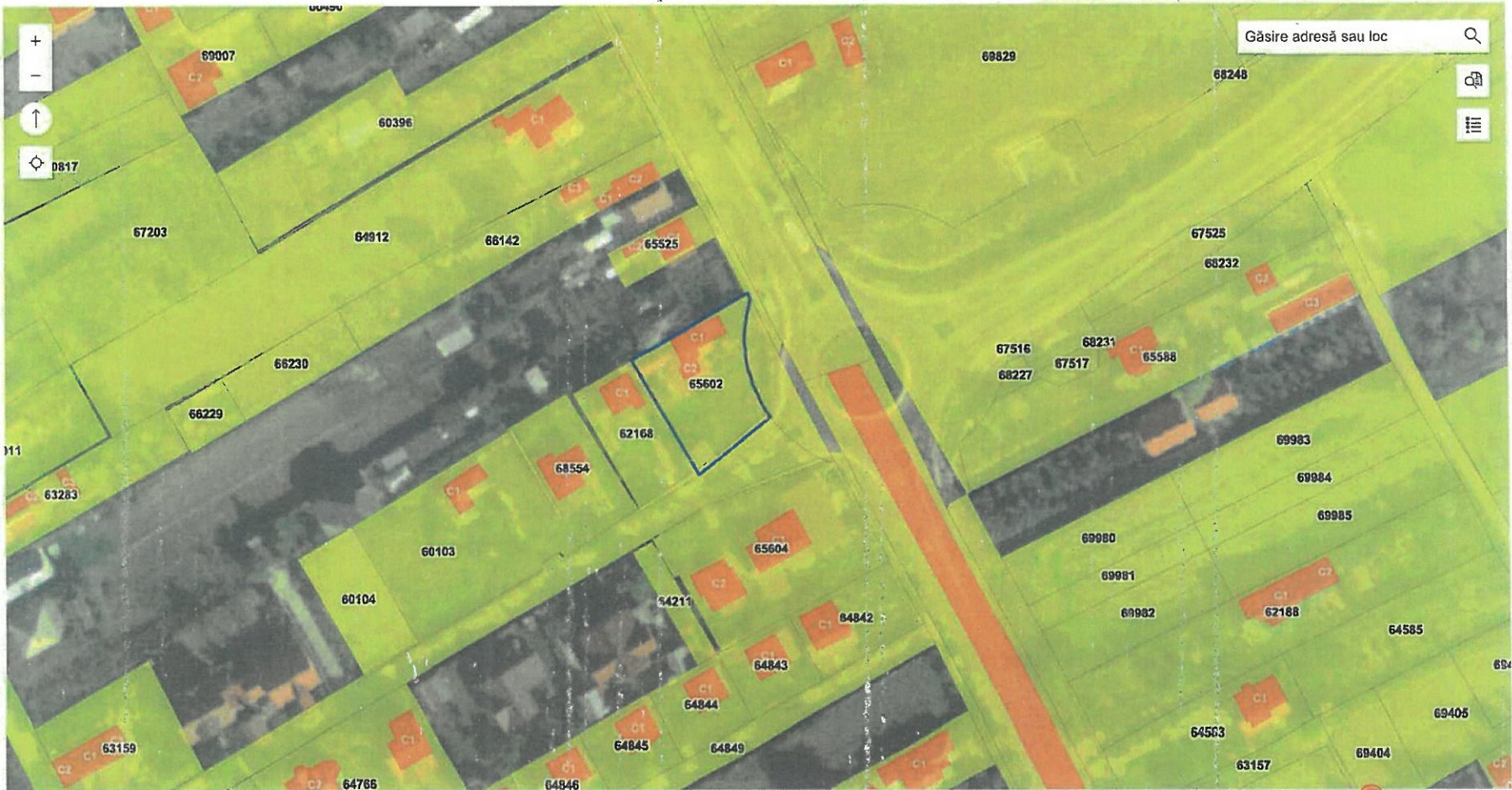
EVALUATOR:
Cosmin Gabriel BUZNEA
 Evaluator autorizat EPI, EBM
 Membru titular ANEVAR,
 legitimația 11131



Hartă







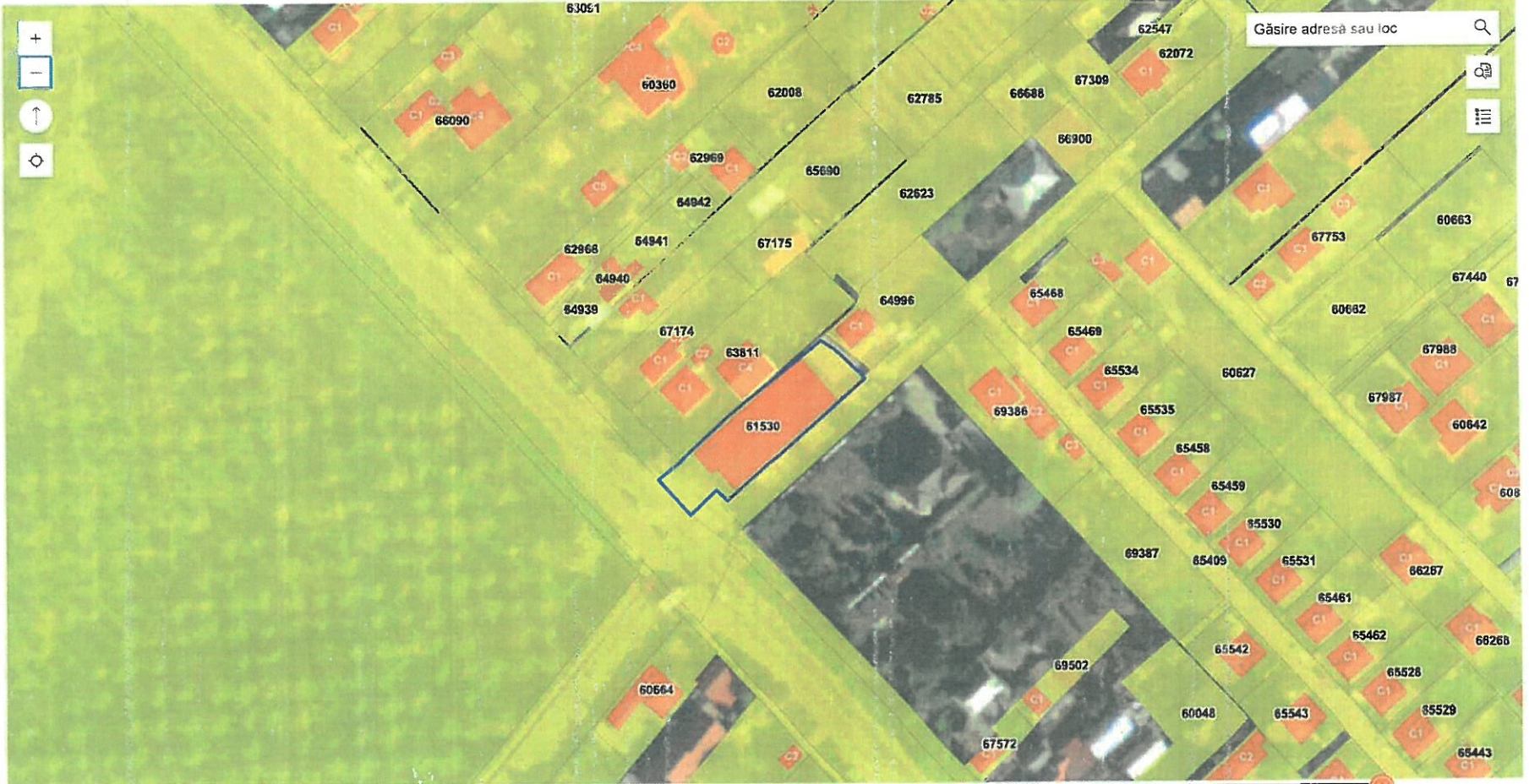
Găsire adresă sau loc



1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr carte funciară: 65602
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)

Powered by Esri



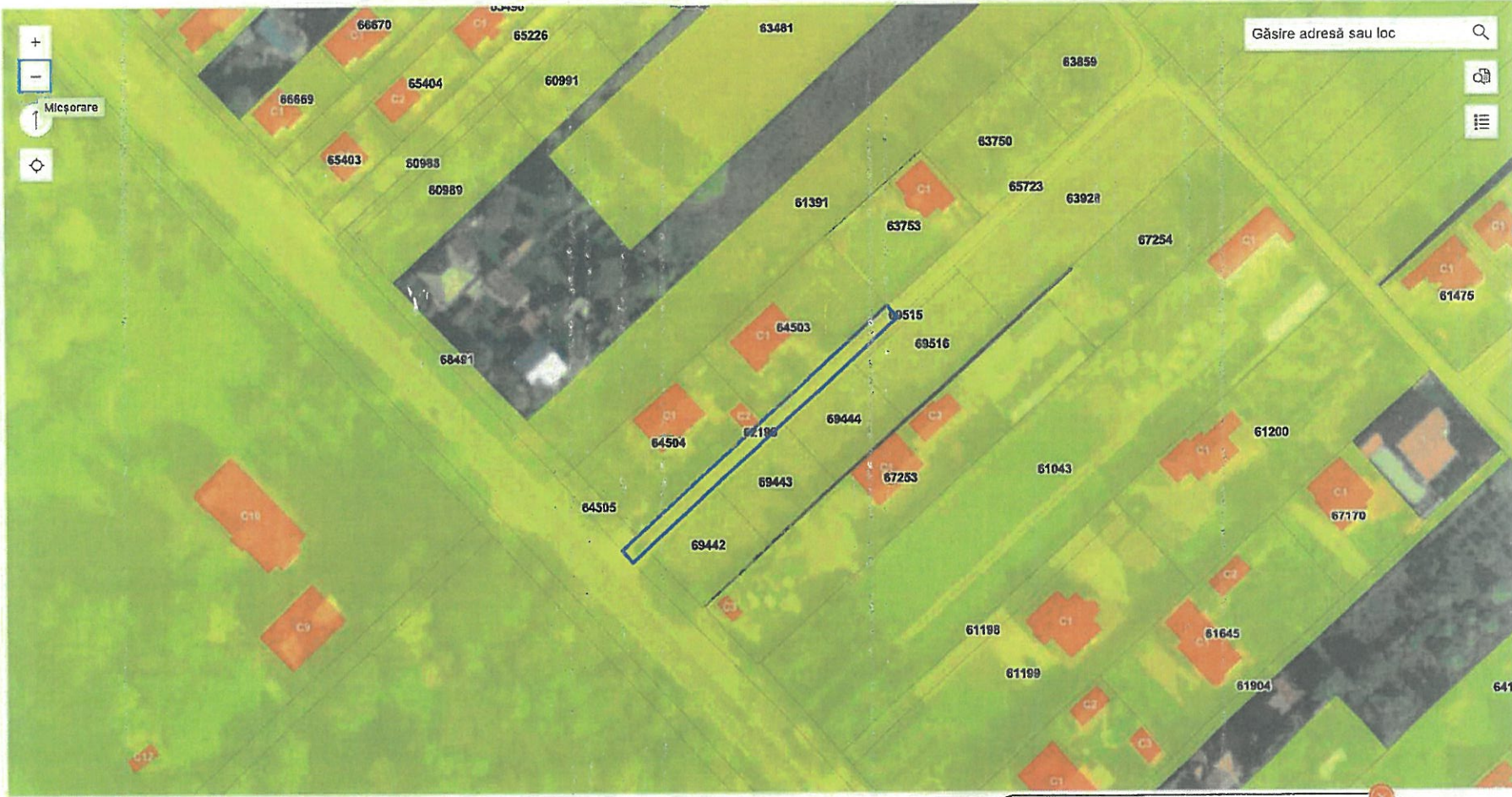
Găsire adresă sau loc



1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr carte funciară: 61530
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)

Powered by Esri



Cășire adresă sau loc

+
-
Micșorare
↑
○

🔍
📄
☰



1: 1000
Anul zbarului ortofoto: 2022

Număr carte funciară: 62199
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)

Powered by Esri



Găsire adresă sau loc



1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr carte funciară: 64505
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)

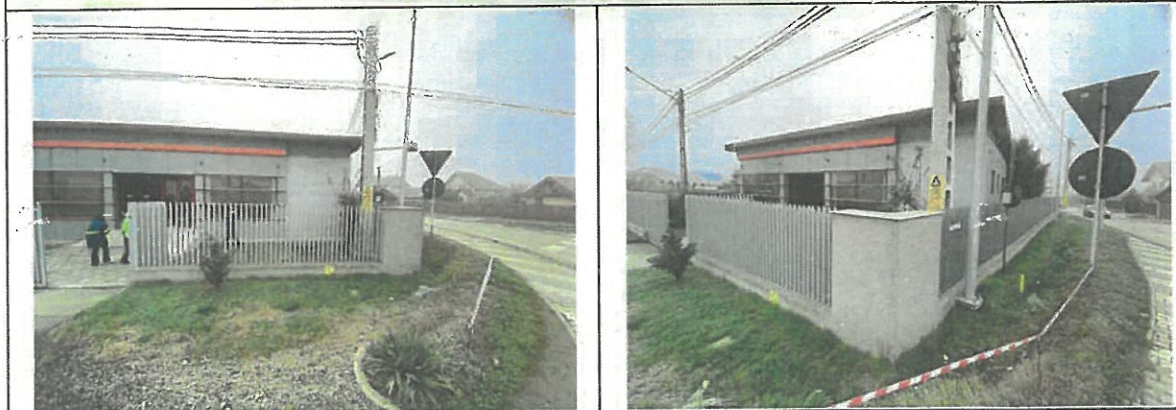
Powered by Esri

Fotografii

**TRONSON 6
FĂRĂ CF**



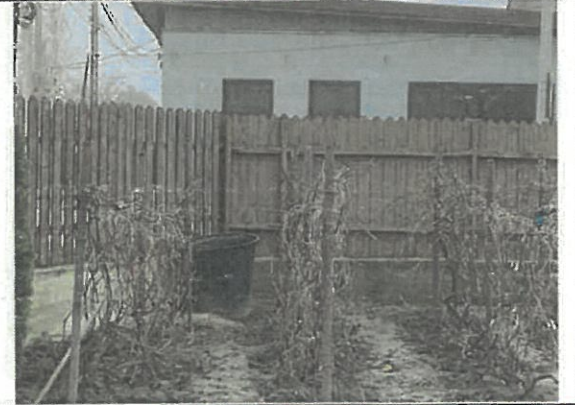
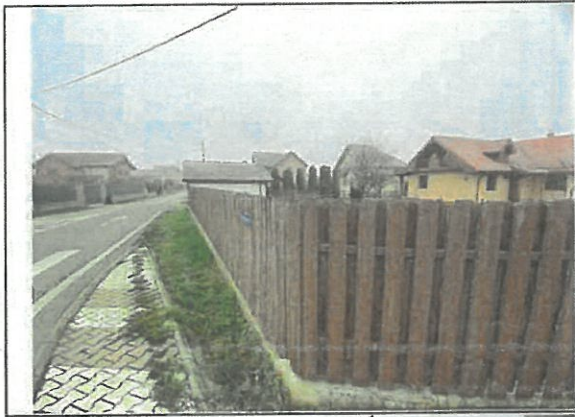
**TRONSON 7
NR. CRT. PLAN 7.1. - CF 65604**





NR. CRT. PLAN 7.2. - CF 65602





TRONSON 8

NR. CRT. PLAN 8.1. - CF 61530





NR. CRT. PLAN 8.2. - CF 62199



NR. CRT. PLAN 8.3. - CF 64505



COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

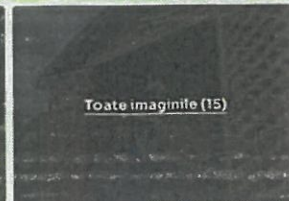


Adaugă anunț

Infinit Imobiliare >

< Inapoi

Distribuie Salvează



Teren cu Zonă Intravilană, Bacău-Lilieoi, 1200 mp

32 990 € 27 €/m²

Lilieoi, Hemeus, Bacău

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1200 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații



Betty Manole Szasz

Infinit Imobiliare

Altează numărul

Nume*

introdu numele tău

E-mail*

ccournee@gmail.com

Număr de telefon**

+40 Introdu numărul tău de telefon

Mesașul tău

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

Administrarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (fără) mai mult

Media:

- apă curentă
- gaz
- electricitate
- canalizare

Tip vânzător:

agenție

Publicitate 

Allianz  Triac  Asigurare pentru casa ta 

Descriere

Descoperă acest teren deosebit de 1200 mp, situat într-o zonă liniștită, vis-a-vis de Dendrologic din Lileci, cu o priveliște superbă către natură și împrejurimi! Pe teren exista si o casuta din lemn, un garaj, mobilier gradina, gratar, toaleta si pompa apa.

500 mp intravilan – perfect pentru construcția unei case de locuit sau de vacanță

700 mp extravilan – ideal pentru grădină, livadă sau extindere viitoare

Utilități aproape – electricitate, apă și gaz în imediata vecinătate

Acces facil – drum bun, poziționat excelent, ușor accesibil în orice anotimp

Priveliște rară – zonă înălțată, aer curat, liniște și natură cât vezi cu ochii

Mai puțin 

ID: 9632703

 Raportează

ID intern: CP2651704

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Data	Modificare	Preț
18.09.2025	Modificare de preț	32.990 EUR

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-zon-intravilan-bacau-lileci-1200-mp-IDEpUb>

Publicat / Actualizat: 18.09.2025

Comparabila 2

Teren intravilan de vanzare in Hemeius Bacau 1725 mp

Hemeius, Judetul Bacau - [Vezi Harta](#)

40.000 €
2319 € / mp

Rate de la 908 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 1.725 mp
Tip: Construcții

[Vezi Harta](#)

Ovidiu Hulea
Consultant imobiliar
INFINIT IMOBILIARE **PRO**

0734270351
0758667988

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Copy](#)

[Raportează anunț](#)



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

Descriere teren

Infini - Imobiliare vă propune spre vânzare un teren generos cu suprafața totală de 1.725 mp, situat în intravilanul comunei Hemeius, într-o zonă accesibilă și liniștită, la doar câțiva pași de Parcul Industrial și în imediata apropiere a parcului dendrologic.

✓ Detalii tehnice:

Tip teren: Intravilan, ideal pentru construcții rezidențiale

Forma: Dreptunghiulară, ușor de parcelat

Front strădal dublu: 15,5 metri, la drum asfaltat și 15,5 la drum neasfaltat

Topografie: Plat - pregătit pentru construcție

Suprafață constructibilă estimată: până la 3 case

✓ Utilități la limita proprietății:

Apă, gaz, curent electric și canalizare – posibilitate de racordare directă

✓ Vecinătăți și accesibilitate:

În apropiere: Parc, case moderne și zonă industrială

Acces rapid la Calea Moldovei – legături excelente spre Bacău și alte puncte de interes

✓ Acte disponibile: Terenul este liber de sarcini, litigii sau ipoteci

💰 Preț: 40.000 euro – oportunitate excelentă pentru investitori sau dezvoltatori imobiliari

✳️ Locația și dimensiunile acestui teren îl fac perfect pentru dezvoltarea unui mic ansamblu rezidențial sau pentru construcția unei locuințe personale într-o zonă în plină dezvoltare!

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, contactați echipa Infinit - Imobiliare.

[Citește mai puțin](#)

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: XF7U1301T  266798823 

Actualizat în: 12 Ianuarie 2026

Clasificare teren: **Intravilan** Front stradal: **15.5 m**

Nr. fronturi stradale: **2** Lățime drum acces: **15.5 m**

Utilități

Amenajare străzi

Iluminat stradal Mijloace de transport în comun

Asfaltate

Alte caracteristici

Acces auto

Comision

0%

Vecinătăți:

Parc Industrial HIT

Parcul Dendrologic Hemeius

Disponibilitate proprietate:

Imediat

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-hemeius-1725mp-266798823>

Publicat / Actualizat: 12.01.2026

Comparabila 3

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere



Adaugă anunț

HUB HUB Real Estate >

< Înapoi

Distribuie Salvează



Toate imaginile (3)

Lot de casa în Lilleci - de vânzare

29 700 € 25 €/m²

Hemofus, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1165 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	rurală
Dimensiuni:	25.27 x 46.10 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații



Ionut Serbu
HUB Real Estate
☎ 0783 121 033

Nume*

Introdu numele tău

E-mail*

cbu7aaa@gmail.com

Număr de telefon*

+40 Introdu numărul tău de telefon

Mesajul tău

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sistemul meu)

Media:

- apă curentă
- gaz
- electricitate
- canalizare

Tip vânzător:

agenție

Publicitate ⓘ

Allianz  Tiriac  Asigurare pentru casa ta 

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan, situat pe str. Pastorilor, sat Lilieci, in prima comuna din nordul orasului Bacau.

Teren are acces la 2 drumuri, un drum de servitute cu latimea de 7 m la care are acces 3.5 ml si la drumul public unde are deschidere de 25.27 ml.

Zona este rezidentiala, fiind intr-o continua dezvoltare urbana cu case noi, ce-l face ideal atat pentru locuinta proprie cat si pentru investitie pe termen lung.

CUT - 0.7 si POT - 35%

Utilitati in zona: curent electric, gaz metan.

Pentru mai multe detalii, sa programati o vizionare sau sa faceti o oferta ne puteti apela.

Mai puțin 

ID: 10012487

ID intern: CP2866946

 Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Data	Modificare	Preț
12.01.2026	Anunțul a fost publicat	29.700 EUR

<https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-in-lilieci-de-vanzare-IDGoHJ>
Publicat / Actualizat: 12.01.2026

RAPORT DE EVALUARE nr. 55 ÎMPREJMURI

Beneficiar raport: UAT HEMEIUȘ
 Destinatari: UAT HEMEIUȘ
 Proprietate Evaluata: BACAU, HEMEIUȘ, Calea Moldovei (DN 15)

Data evaluării: 06.03.2028 / Curs la data evaluării: 5.0941 le/EUR
 Coef.de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	6580 4	ÎMPREJMUIRE 7.1.	2026	B	0	0	12,51	17.567,67	3.448,63	0,00	0,00	0,00	17.567,67	3.448,63	100,00	0,00
2	6580 2	ÎMPREJMUIRE 7.2.	2026	B	0	0	0,98	307,00	60,27	0,00	0,00	0,00	307,00	60,27	100,00	0,00
TOTAL CONSTRUCTII							13,49	17.875	3.509				17.875	3.509		0

Nota:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1 - ÎMPREJMUIRE 7.1.

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	2026-03-07T08:14:31.192 Z	LAMELE METALICĂ RIGIDĂ GARD	Costul include panourile metalice, profilele suport si montajul.	ml	B	12,51	475,00	5.942,25	100,00	5.942,25	0,00	0	0
2	FINSOCV1	Finisaj soclu V1, tencuiala si vinarom; se executa pe cele trei fete vizibile ale soclului; acelasi finisaj se executa si la stalpi		mp	B	12,51	285,55	3.572,23	100,00	3.572,23	0,00	2	201
3	SOCLUGRD	Soclu gard din beton aparent cu grosimea de 40 cm, elevatia de 30 cm si adancimea sub cota terenului natural de 50 cm. Din 2 in 2 m sunt executati stalpi din b.a. cu H = 1,70 m, cu sectiunea de 25 x 25 cm		ml	B	12,51	643,74	8.053,19	100,00	8.053,19	0,00	2	201
TOTAL FISA								17.568	100	17.568	0		

FISA NR. 2 - ÎMPREJMUIRE 7.2.

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	IMPSVST	Împrejmuire din scanduri vopsite - stalpi din teava vopsita fixati in fundatii de beton simplu; H = 2 m		mp	B	0,98	313,27	307,00	100,00	307,00	0,00	2	200
TOTAL FISA								307	100	307	0		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.Indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa Informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.Industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schlopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu, 9 - Norme comasate create de Ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus

**Anexa – Valori terenuri
Studiul de piață Notari Publici – Bacău 2026**

TERENURI

Nr. Crt.	LOCALITATI	CIRCUMSCRIȚIA TERITORIALĂ A JUDECĂTORIEI BACĂU									
		SATUL	INTRAVILAN (EURO/m.p.)		EXTRAVILAN (EURO/m.p.)						
					A	V+L	P+F	CC	AP	DR	NP
		Lilieci	CC	15,20							
			V+L	11,21							
			A	9,00							
			P+F	5,99							
			TAPA SI NP	5,80							
			TS	7,25							

- Valoarea terenurilor intravilane din municipii, orase si comune (enclave), fara acces la drum, strada, bulevard sau servituti se micșoreaza cu 10% din valoarea terenurilor situate la cel mai apropiat drum (strada, bulevard, s.a.)
- Valoarea terenurilor intravilane din municipii, orase si comune - cu o deschidere ce nu permite amplasarea de constructii conform HCL, se micșoreaza cu 10% fata de grila.
- Valoarea terenurilor intravilane compacte din municipii, orase si comune mai mari de 1Ha se diminueaza cu 25% fata de grila.

Sursa:

Chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.unnpr.ro/files/expertize2026/CNPBacau/Studiu_de_piata_Terenuri_Bacau_2026.pdf