

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 04260397OR

Estimarea valorii de piață a

LOTULUI DE TEREN

amplasat pe adresa: **r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan**

nr. cadastral: **6450205.886**



Client	Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei IDNO: 1007601003275
Întreprinderea de evaluare	FILIALA ORHEI a CCI a RM or. Orhei, str. Mihai Eminescu 11/58
Evaluator certificat	ANGHEL GALINA, certificat Seria EI-X / Nr. P-0032/2026
Evaluator asistent / inspector	Colun Vitalie
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în scop de expunere la licitație
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață - SEV 102, A10.1
Data inspecției	05.05.2026
Data evaluării	05.05.2026
Data emiterii raportului	19.05.2026

r-ul Orhei, 19.05.2026

CUPRINS

CUPRINS.....	1
SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	3
1.1 Identificarea obiectului evaluării.....	3
1.2 Clientul și utilizatorii desemnați.....	3
1.3 Scopul / Utilizarea desemnată.....	3
1.4 Tipul valorii, premisa și data evaluării.....	3
1.5 Natura și amplasarea activității evaluatorului.....	3
1.6 Surse de informații.....	4
1.7 Ipoteze și condiții limitative.....	4
1.8 Declarație de conformitate cu SEV 2025.....	4
1.9 Restricții de utilizare și difuzare.....	4
1.10 Documentele prezentate de beneficiar.....	5
1.11 Certificarea evaluatorului.....	5
2. CADRUL NORMATIV DE REFERINȚĂ ȘI NOȚIUNI DE BAZĂ.....	6
2.1 Cadrul normativ de referință.....	6
2.2 Noțiuni de bază utilizate în raport.....	6
3. DESCRIEREA PIEȚEI IMOBILIARE.....	7
3.1 Context macroeconomic.....	7
3.2 Analiza pieței terenurilor agricole extravilane din localitățile componente ale raionului Orhei - segment medii-mari (3-15 ha).....	7
4. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
4.1 Date de identificare.....	11
4.2 Situația juridică și regimul proprietății.....	11
4.3 Descrierea fizică a terenului.....	11
4.4 Infrastructură și utilități.....	12
4.5 Analiza amplasării.....	12
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU).....	13
6. METODOLOGIA DE EVALUARE.....	14
6.1 Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor.....	14
6.2 Abordarea prin venit.....	18
6.3 Abordarea prin cost.....	18
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	19
ANEXE.....	20
A1 - Cererea clientului / Demers.....	21
A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile.....	22
A3 - Documente prezentate de Beneficiar.....	23
A4 - Localizare.....	24
A5 - Fotografii din inspecție.....	25
A6 - Prezentarea ofertelor de piață pentru proprietăți comparabile.....	26
A7 - Certificat de calificare al evaluatorului bunurilor imobile.....	29

SINTEZA EVALUĂRII

Indicator	Date
Obiectul evaluării	Lot de teren - 1 buc.
Nr. cadastral	6450205.886
Adresa	r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Suprafața terenului	0,1998 ha (19,98 ari)
Modul de folosință	Teren pentru obținerea producției agricole
Titularul dreptului de proprietate	Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin
Sarcini / restricții cunoscute	Nu sunt
Client / Beneficiar	Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei
Scopul / Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în scop de expunere la licitație
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață (SEV 102, A10)
Premisa valorii	Cea mai bună utilizare
Abordarea aplicată	Abordarea prin piață - Metoda comparației directe
Data inspecției	05.05.2026
Data evaluării	05.05.2026
Data raportului	19.05.2026
Moneda evaluării	Lei moldovenești (MDL)
Întreprinderea de evaluare	FILIALA ORHEI a CCI a RM or. Orhei, str. Mihai Eminescu 11/58
Evaluator certificat	ANGHEL GALINA, certificat Seria EI-X / Nr. P-0032/2026
Evaluator asistent / inspector	Colun Vitalie

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

25.000MDL

echivalent: ~1.230 EUR (1 EUR = 20,1565 MDL, BNM la 05.05.2026)

NOTA: Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 2025), aprobate prin Ordinul AGCC nr. 21 din 27.02.2025, și cu Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Ordinul AGCC nr. 59 din 24.06.2025.

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Prezentul raport a fost elaborat în baza Contractului de prestări servicii nr. 04260397OR din 05.05.2026, încheiat între Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova și Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei.

1.1 Identificarea obiectului evaluării

Indicator	Date
Obiectul evaluării	Lot de teren - 1 buc.
Nr. cadastral	6450205.886
Adresă poștală completă	r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Suprafața totală	0,1998 ha / 19,98 ari
Modul de folosință / destinație	Teren pentru obținerea producției agricole
Categoria de destinație (CF)	Agricol - Terenuri cu destinație agricolă
Titularul dreptului de proprietate	Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin
Sarcini / grevări	Nu sunt
Sursa suprafețelor utilizate	Extras din Registrul Bunurilor Imobile / Planul geometric

1.2 Clientul și utilizatorii desemnați

Indicator	Date
Client / Beneficiar	Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei
IDNO	1007601003275
Adresa juridică	com. Morozeni, r-ul Orhei
Utilizatori desemnați ai raportului	Primăria (intern) - în scop de expunere la licitație

1.3 Scopul / Utilizarea desemnată

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a lotului de teren cu nr. cadastral 6450205.886, în vederea expunerii la licitație a bunului imobil aflat în proprietatea publică a Primăriei com. Morozeni, r-ul Orhei.

1.4 Tipul valorii, premisa și data evaluării

Indicator	Date
Tipul valorii estimate	Valoarea de piață - definită conform SEV 102, A10.1
Premisa valorii	Cea mai bună utilizare (CMBU) - a se vedea Secțiunea 5
Moneda evaluării	Lei moldovenești (MDL)
Data evaluării	05.05.2026
Data inspecției bunului imobil	05.05.2026
Data emiterii raportului	19.05.2026

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV 102, A10.1; Legea nr. 989/2002).

1.5 Natura și amploarea activității evaluatorului

Inspecția bunului imobil a fost efectuată la data de 05.05.2026 de către evaluatorul asistent / inspector Colun Vitalie, în prezența reprezentantului beneficiarului. Evaluarea și redactarea raportului au fost realizate de evaluatorul certificat ANGHEL GALINA (Seria EI-X / Nr. P-0032/2026). La data inspecției, accesul la proprietate

a fost acordat în totalitate. Pe parcursul evaluării nu au fost identificate limitări semnificative de documentare sau acces.

Suprafețele utilizate în calcule au fost preluate din documentele oficiale cadastrale puse la dispoziție de beneficiar. Certificarea corectitudinii suprafețelor revine autorității emitente a documentelor cadastrale. Evaluatorul a verificat concordanța dintre situația de fapt constatată la inspecție și datele scriptice, fără a identifica neconcordanțe semnificative.

1.6 Surse de informații

Categorie	Descriere
Documente juridice și cadastrale	Extras din RBI, Planul geometric, Decizia Consiliului local
Date de piață - tranzacții și oferte	Portal imobiliar 999.md; baza de date internă CCI Orhei
Date urbanistice	Nu au fost prezentate
Date macroeconomice	BNM (curs valutar), BNS (indicatori economici regionali)
Inspecție în teren	Observații și constatări proprii ale evaluatorului

1.7 Ipoteze și condiții limitative

La baza prezentului raport stau următoarele ipoteze și condiții limitative:

- Raportul este valabil numai în integralitatea sa și exclusiv pentru scopul indicat în Secțiunea 1.3.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării; modificările ulterioare ale condițiilor de piață, juridice sau fizice pot afecta valoarea.
- Evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și că nu există sarcini, servituți sau restricții ascunse care să nu fi fost comunicate. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor și nu a efectuat due-diligence juridic.
- Evaluatorul presupune lipsa oricărui factor de mediu (contaminare, poluare) care să afecteze valoarea, fără a fi efectuate investigații specifice de mediu. Dacă astfel de factori există și sunt descoperiți ulterior, valoarea poate fi revizuită.
- Suprafețele utilizate au fost preluate din documentele cadastrale oficiale furnizate de beneficiar; evaluatorul nu a efectuat măsurători topografice proprii.
- Raportul a fost elaborat în conformitate cu prevederile SEV 2025 și Ghidului în evaluare (Ordinul AGCC nr. 59/2025).
- Nici clientul, nici evaluatorul nu pot utiliza raportul sau informațiile din acesta altfel decât conform scopului stipulat în Contract.
- Plata pentru serviciile prestate nu este condiționată de o anumită valoare a bunului evaluat.

1.8 Declarație de conformitate cu SEV 2025

Prezenta evaluare a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 2025) - Ordinul Directorului General AGCC nr. 21 din 27.02.2025 - care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2025 - și cu Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Ordinul AGCC nr. 59 din 24.06.2025.

Evaluatorul declară că analiza, opiniile și concluziile exprimate reprezintă rezultatul judecății profesionale independente, fiind formulate în mod obiectiv, pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, și că nu există conflicte de interese față de obiectul evaluării sau față de oricare dintre părțile implicate.

De asemenea, evaluarea a fost realizată cu respectarea principiilor de independență, imparțialitate și competență profesională, în limitele informațiilor furnizate și ale condițiilor specifice lucrării.

1.9 Restricții de utilizare și difuzare

Raportul de evaluare este un document confidențial. Acesta poate fi utilizat exclusiv de clientul identificat în Secțiunea 1.2 și de utilizatorii desemnați, în scopul stipulat în Secțiunea 1.3. Transmiterea raportului sau a unor extrase din acesta către terți neautorizați este permisă numai cu acordul scris prealabil al întreprinderii de evaluare. Raportul a fost perfectat în două exemplare originale, dintre care unul se remite beneficiarului și unul se păstrează în arhiva executorului.

1.10 Documentele prezentate de beneficiar

Nr.	Document	Observații
1.	Cerere / solicitare evaluare -Demers nr. 63 din 08.04.2026	-
2.	Contract de prestări servicii nr. 04260397OR din 05.05.2026	-
3.	Extras din Registrul Bunurilor Imobile (nr. cadastral 6450205.886)	-
4.	Decizia Consiliului local nr. 6.3 din 12.11.2024 (6401/25/828950) - ÎNREGISTRARE PROVIZORIE, atribuit ca lot „lângă casă, grădină” în proprietate privată	Temei al dreptului de proprietate

1.11 Certificarea evaluatorului

Subsemnata, ANGHEL GALINA, evaluator certificat al bunurilor imobile, Certificat de calificare Seria EI-X nr. P-0032/2026 din 18.03.2026, confirm că:

- Afirmățiile și faptele cuprinse în prezentul raport sunt exacte și corecte, în măsura în care pot fi verificate;
- Analiza, opiniile și concluziile enunțate corespund raționamentului profesional independent al evaluatorului și nu au fost influențate de nicio parte;
- Nu am interes material, actual sau de perspectivă, față de obiectul evaluării și sunt liber(ă) de orice angajamente suplimentare față de nicio parte implicată;
- Nu am fost influențată în formularea opiniilor prin intervenții externe, interese personale, bani, servicii sau alte avantaje nejustificate;
- Raportul de evaluare a fost întocmit în mod obiectiv, prin analiza tuturor informațiilor relevante disponibile, provenite din surse considerate credibile și verificabile;
- Concluziile prezentate sunt fundamentate pe observațiile realizate în cadrul inspecției, pe documentele puse la dispoziție și pe analiza pieței, fără a fi afectate de influențe externe nejustificate;
- Plata serviciilor prestate nu este condiționată de valoarea estimată și nu favorizează nicio parte;
- Dețin un certificat valabil de evaluator și nu am primit avertizări în ultimele 12 luni din partea autorității competente;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor (SEV 2025 - Ordinul AGCC nr. 21/2025) și cu Ghidul în evaluare (Ordinul AGCC nr. 59/2025).

Evaluator certificat: ANGHEL GALINA (Seria EI-X / Nr. P-0032/2026)

(semnătură)

Digitally signed by Anghel Galina
Date: 2026.05.19 14:27:01 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Directorul Filialei Orhei CCI RM: COLUN VITALIE

(semnătură)

Digitally signed by Colun Vitalie
Date: 2026.05.19 16:44:20 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



2. CADRUL NORMATIV DE REFERINȚĂ ȘI NOȚIUNI DE BAZĂ

2.1 Cadrul normativ de referință

Act normativ	Referință / publicare
Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002	MO nr. 102/2002, art. 773
Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV 2025) - aliniate la IVS 2025	Ordinul AGCC nr. 21 din 27.02.2025; în vigoare: 01.07.2025
Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile	Ordinul AGCC nr. 59 din 24.06.2025
Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (republicată)	MO nr. 88-89/2021, art. 79
Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29/2018	MO nr. 142-148/2018
Legea privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr. 121/2007	MO nr. 90-93/2007
Codul Civil al RM (drepturi reale, proprietate)	Legea nr. 1107/2002
Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354/2004	MO nr. 233-236/2004

2.2 Noțiuni de bază utilizate în raport

Noțiunile de bază utilizate în prezentul raport sunt definite în Ghidul în evaluare (Ordinul AGCC nr. 59/2025) și în SEV 2025, care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2025). Se prezintă mai jos definițiile relevante pentru cazul dat:

Noțiune	Definiție (SEV 2025 / Ghid nr. 59/2025)
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (SEV 102, A10.1).
Cea mai bună utilizare (CMBU)	Utilizarea cea mai probabilă a unui bun imobil, posibilă din punct de vedere fizic, permisă din punct de vedere legal, eficientă din punct de vedere economic și justificată corespunzător, din care rezultă cea mai mare valoare a bunului imobil supus evaluării (Ghid pct. 7).
Abordarea prin piață	Abordare în evaluare care utilizează metoda comparației vânzărilor, bazată pe analiza comparativă a prețurilor proprietăților similare vândute recent sau disponibile pe piață la data evaluării (SEV 103; Ghid Cap. VI).
Ajustare	Suma care se adaugă sau se scade din prețul de vânzare al bunului imobil comparabil, pentru a ține cont de diferențele dintre bunul comparabil și bunul evaluat; poate fi exprimată în valori absolute sau relative (Ghid pct. 7).
Reconciliere	Procesul de determinare a valorii finale a bunului imobil evaluat, pe baza analizei concluziilor obținute din abordările aplicate (Ghid pct. 7).
Bun imobil comparabil	Bun imobil similar sau analog cu obiectul evaluării, recent tranzacționat sau expus pe piață, utilizat ca referință în abordarea prin piață (Ghid pct. 7).
Element de comparație	Caracteristica specifică a bunului imobil sau condiția de efectuare a tranzacției care contribuie la modificarea valorii obiectului evaluării (Ghid pct. 7).

3. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Context macroeconomic

La data evaluării, economia Republicii Moldova se caracterizează prin: PIB - o creștere de 3,6% în termeni reali (trimestrul IV 2025, date BNS); rata inflației - 5,8% (martie 2026, conform BNS); rata medie a dobânzii la creditele noi în lei - 8,95% (date BNM, februarie 2026), cursul de schimb BNM la data evaluării: 1 EUR = 20,1565 MDL. Contextul economic regional al raionului Orhei se caracterizează prin: creștere moderată a activității investiționale în masivele agricole extravilane ale localităților componente (comunele și satele care formează raionul - Morozeni, Isacova, Pohorniceni, Bolohan, Pelivan, Cismea, Neculaieuca, Brăneșt și altele); cerere orientată spre loturi agricole de dimensiuni medii-mari pentru exploatare independentă, consolidarea masivelor cultivabile și amenajări familiale; ofertă limitată de parcele cu bonitate ridicată, ceea ce menține o tendință ușor crescătoare a prețurilor în segment. Orașul Orhei, reședința de raion, reprezintă centrul administrativ și economic principal al raionului, exercitând o influență asupra atractivității amplasamentelor din localitățile componente prin distanța față de acesta și prin accesibilitatea la rețeaua principală de drumuri.

3.2 Analiza pieței terenurilor agricole extravilane din localitățile componente ale raionului Orhei - segment medii-mari (3-15 ha)

Piața relevantă pentru obiectul evaluării (lot agricol extravilan în comuna Morozeni, raionul Orhei) este reprezentată de segmentul terenurilor agricole extravilane situate în localitățile componente ale raionului Orhei (comune și sate care formează raionul - Morozeni, Isacova, Pohorniceni, Bolohan, Pelivan, Cismea, Neculaieuca și altele), iar nu de piața terenurilor din extravilanul orașului Orhei (reședința de raion), care reprezintă un segment distinct caracterizat prin preponderența cererii pentru construcții, amenajări comerciale sau dezvoltări imobiliare. Pentru segmentul analizat, cererea este orientată spre investiții în exploatare agricolă independentă, consolidarea masivelor cultivabile, agricultură familială, livezi sau culturi specializate. Valoarea terenurilor în acest segment este determinată preponderent de potențialul de producție agricolă (bonitatea solului, topografie, suprafață suficientă pentru exploatare mecanizată) și de accesul la căi de comunicație, inclusiv prin distanța față de orașul Orhei ca pol economic și administrativ regional. Având în vedere că obiectul evaluării are suprafață foarte mică (0,1998 ha) și a fost atribuit ca „lot lângă casă, grădină” prin Decizia Consiliului local nr. 6.3/2024, analiza include atât segmentul loturilor agricole medii-mari (care furnizează comparabilele disponibile pe piață), cât și nuanțele specifice loturilor mici de tip grădină / valorificate prin consolidare cu masivele adiacente.

Caracteristicile segmentului de piață

Terenurile agricole de dimensiuni medii-mari (3-15 ha) din extravilanul localităților componente ale raionului Orhei sunt analizate de participanții de piață în funcție de poziționarea în raport cu localitatea respectivă, distanța față de orașul Orhei (reședința de raion), bonitatea solului, forma și topografia parcelei, precum și accesul la căi de comunicație. Se disting două categorii distincte de astfel de loturi: (a) loturi situate în mijlocul masivelor agricole extravilane ale comunelor, fără deschidere directă la drumuri asfaltate, valorificate preponderent prin potențialul agricol pur și prin comasare cu proprietățile adiacente; (b) loturi situate în proximitatea drumurilor asfaltate, a localităților dezvoltate sau a traseelor naționale principale, care beneficiază de un premium de piață datorită accesibilității și potențialului de utilizare diversificat (amenajări agroindustriale, livezi comerciale, depozite agricole). Pentru loturile foarte mici (sub 0,5 ha), valorificarea se face preponderent prin consolidare cu loturile adiacente sau ca lot personal de tip „grădină / lângă casă” - segment de piață caracterizat prin cerere din partea persoanelor fizice și a proprietarilor masivelor agricole adiacente.

Cumpărătorii tipici pentru acest segment sunt reprezentați de fermieri mici și mijlocii din comunele raionului Orhei sau din zonele învecinate, care urmăresc extinderea suprafețelor cultivate prin consolidarea masivelor agricole; investitori privați interesați de exploatare agricolă (livezi, culturi specializate); proprietari ai loturilor adiacente interesați de consolidarea proprietăților; investitori în amenajări agroindustriale (hangare, depozite); precum și persoane fizice cu interes pentru terenuri agricole accesibile ca preț total (în special pentru loturile mici tip grădină). Spre deosebire de piața extravilanului orașului Orhei - unde domină cererea pentru construcții, amenajări comerciale sau dezvoltări imobiliare - piața comunelor componente ale raionului păstrează un caracter preponderent agricol.

Pentru terenurile agricole situate în proximitatea drumurilor asfaltate, a traseelor naționale principale (precum traseul M2 Chișinău-Orhei-Soroca) sau a localităților dezvoltate din raion, se observă un premium moderat în prețurile unitare, generat de potențialul de valorificare diversificat (livezi comerciale, amenajări agroindustriale,

depozite) și de accesibilitatea pieței de cumpărători. Distanța față de orașul Orhei (reședința de raion) influențează semnificativ atractivitatea ofertei: comunele aflate în imediata proximitate a orașului (la 2-10 km) beneficiază de prețuri unitare mai ridicate comparativ cu comunele mai îndepărtate (15-30 km de orașul Orhei).

Funcționalitatea ca factor determinant al valorii

Un aspect esențial în analiza acestui segment îl reprezintă poziționarea lotului față de localitatea de care aparține, distanța față de orașul Orhei ca centru administrativ și accesul la rețeaua principală de drumuri. Loturile amplasate în comunele apropiate de orașul Orhei (la 2-10 km) sau la marginea localităților, sau pe trasee naționale principale, sunt valorificate mai ridicat decât cele situate în masivele agricole extravilane depărtate ale comunelor mai îndepărtate (15-30 km de orașul Orhei), datorită potențialului de utilizare diversificat și a accesibilității superioare.

Pentru ca o parcelă să poată susține o utilizare agricolă eficientă în segmentul medii-mari, este necesar ca aceasta să îndeplinească cumulativ: suprafață suficientă pentru amortizarea costurilor de exploatare mecanizată (de regulă >5 ha pentru exploatare strict independentă, dar și loturi de 3-5 ha sunt valorificate prin consolidare cu masivele adiacente; loturile foarte mici, sub 0,5 ha, sunt valorificate prin consolidare cu vecinii sau ca lot personal grădină), formă regulată sau asimilabilă cu cea regulată care să permită parcurgerea eficientă cu utilaje agricole, topografie plană sau cu pantă ușoară (sub 5%) și bonitate adecvată culturilor specifice zonei.

Lotul evaluat (0,1998 ha = 19,98 ari, formă triunghiulară neregulată conform planului cadastral, panta ~2-3%, bonitate 76,5 grad-hectar) este un lot de dimensiuni foarte mici, atribuit prin Decizia Consiliului local nr. 6.3/2024 ca „lot lângă casă, grădină” în proprietate privată. Lotul este situat în extravilanul de nord al com. Morozeni (comună parte din raionul Orhei, amplasată la aproximativ 10-15 km de orașul Orhei), în zona pur agricolă (vecini exclusiv loturi arabile în sectorul cadastral 6450205), cu proximitate (~67 m) la drum asfaltat local și acces prin drum scurt de exploatare. Caracteristicile lotului (suprafață foarte mică, formă triunghiulară neregulată) îl plasează în afara segmentului standard al loturilor agricole medii-mari (3-15 ha) descris mai sus; valorificarea sa pe piață se face preponderent prin consolidare cu loturile adiacente din sectorul cadastral 6450205 sau ca lot personal de tip „grădină / lângă casă”. Bonitatea ridicată a solului (76,5 grad-hectar) și proximitatea drumului asfaltat (~67 m) îi conferă elemente de atractivitate în cadrul segmentului de loturi mici. Comparabilele disponibile pe piață provin din segmentul medii-mari (oferte tipice pentru raionul Orhei); ajustările aplicate în grila de comparație compensează diferențele de scară, formă și caracteristici specifice între subiect și comparabile.

Parcelele care nu întrunesc caracteristicile minime (suprafață prea mică pentru exploatare independentă, formă neregulată, bonitate scăzută) sau sunt amplasate în zone izolate ale raionului sunt valorificate la prețuri unitare inferioare ofertelor de loturi agricole funcționale, însă pot beneficia de un premium specific în segmentul loturilor mici de tip grădină. Lotul evaluat se încadrează în această categorie - fiind un lot foarte mic, cu formă triunghiulară, atribuit ca „lot lângă casă, grădină” - iar valorificarea sa pe piață se sprijină pe proximitatea drumului asfaltat (~67 m), bonitatea ridicată a solului și potențialul de consolidare cu masivele adiacente.

Caracterul speculativ al prețurilor

Pentru acest segment, componenta speculativă în prețurile de ofertă este moderată. Loturile de dimensiuni medii-mari sunt atractive în principal pentru fermieri și investitori cu motivații agricole concrete (exploatare proprie, consolidare suprafețe, livezi). Premium-ul speculativ se manifestă în special pentru loturile situate în proximitatea drumurilor asfaltate sau a localităților dezvoltate din raion, datorită potențialului de amenajări secundare (hangare, depozite, livezi comerciale) sau anticipării unor dezvoltări viitoare ale infrastructurii. Pentru loturile foarte mici de tip „grădină”, componenta speculativă este redusă - prețul reflectă valoarea utilitară directă (grădină personală sau consolidare cu vecinii).

Această tendință este influențată de factori precum: anticiparea unor amenajări viitoare (construcții agricole secundare, gospodării țărănești, livezi comerciale), accesul la drumuri locale asfaltate și proximitatea față de comunele dezvoltate din raion sau față de traseele naționale care leagă raionul de mun. Chișinău, interesul fermierilor pentru consolidarea suprafețelor cultivate și al persoanelor fizice pentru terenuri agricole accesibile ca preț total.

În aceste condiții, prețurile de ofertă identificate pe piață pot include, într-o anumită măsură, o componentă de anticipare a valorificării viitoare a amplasamentului. Acest aspect a fost avut în vedere în procesul de selecție și analiză a proprietăților comparabile, în vederea asigurării unei estimări prudente și coerente a valorii de piață.

Intervalul de prețuri identificat

Din analiza ofertelor active disponibile la data evaluării, colectate de pe portalurile 999.md, makler.md și Agrobiznes.md, pentru terenuri agricole extravilane de dimensiuni medii-mari (3-15 ha) situate în localitățile componente ale raionului Orhei, au fost identificate prețuri unitare cuprinse între aproximativ 4.500 EUR/ha - pentru terenuri cu topografie accidentată, bonitate scăzută sau amplasate în comune mai îndepărtate de orașul Orhei (15-30 km) și fără deschidere la drumuri asfaltate - și 12.000 EUR/ha - pentru terenuri cu bonitate ridicată, topografie favorabilă și acces direct la trasee naționale principale (precum traseul M2 Chișinău-Orhei-Soroca), situate în comunele învecinate orașului Orhei (la 2-10 km de reședința de raion).

Pentru terenuri agricole extravilane de dimensiuni medii-mari (3-15 ha) din masivul agricol al comunelor raionului Orhei, cu bonitate ridicată și fără deschidere directă la traseu național asfaltat - segmentul din care provin comparabilele utilizate pentru analiza obiectului evaluării - intervalul orientativ de preț observat se situează în jurul valorilor de 4.500 - 6.500 EUR/ha (echivalent ~90.000 - 130.000 MDL/ha). Obiectul evaluat (lot mic de 0,1998 ha) se încadrează valoric în jurul acestor referințe, cu ajustările specifice pentru scara mică, forma triunghiulară și proximitatea drumului asfaltat reflectate în grila de comparație (Secțiunea 6).

Tendențe și factori de influență

Evoluția prețurilor în acest segment indică o tendință ușor crescătoare în perioada 2024 - 2026, susținută de interesul fermierilor din raion pentru consolidarea suprafețelor cultivate, de cererea pentru loturi agricole productive în comunele cu bonitate ridicată a solurilor, de cererea pentru amenajări secundare (hangare, depozite) în comunele aflate pe traseele naționale, precum și de oferta limitată de loturi medii-mari în comunele din imediata proximitate a orașului Orhei. Pentru loturile foarte mici tip „grădină / lângă casă” (cum este obiectul evaluării), cererea este relativ stabilă, generată de persoane fizice și proprietari ai masivelor adiacente.

Distanța față de orașul Orhei (reședința de raion și polul economic regional) rămâne un factor determinant: comunele apropiate (precum Pohorniceni, Isacova, Bolohan - la 2-10 km de orașul Orhei) beneficiază de prețuri unitare mai ridicate față de comunele mai îndepărtate (precum Morozeni, Pelivan - la 10-15 km). Timpul mediu de expunere pe piață pentru loturi similare este estimat la aproximativ 6 - 12 luni, cu variații în funcție de suprafață, bonitate și caracteristicile amplasamentului.

Limitări ale pieței

Piața terenurilor agricole extravilane de dimensiuni medii-mari din comunele raionului Orhei este moderat activă, caracterizată printr-un volum redus-moderat de tranzacții confirmate. Ofertele specifice pentru loturi foarte mici (sub 0,5 ha) de tip „grădină / lângă casă” sunt rare pe portalurile imobiliare, deoarece aceste loturi sunt valorificate preponderent prin tranzacții directe între proprietari adiacenți sau prin atribuire administrativă. În aceste condiții, pentru analiza valorii obiectului evaluării s-a recurs la comparabile din segmentul medii-mari (3-15 ha), selectate din mai multe comune ale raionului (s. Isacova, s. Pohorniceni, s. Bolohan) pentru a asigura reprezentativitatea analizei, cu ajustări corespunzătoare aplicate în grila de comparație pentru diferențele de scară și caracteristici specifice.

Se menționează că prețurile de ofertă pot include, într-o anumită măsură, și o componentă speculativă, specifică acestui segment, aspect care a fost avut în vedere în analiza comparabilelor și în formularea concluziilor de evaluare.

Date de piață - raionul Orhei / Terenuri agricole extravilane în comunele componente, segment medii-mari (3-15 ha)

Indicator	Date
Raion / zona geografică	Raionul Orhei (excluzând extravilanul orașului Orhei) / extravilan agricol al localităților componente (comunele și satele care formează raionul - Morozeni, Isacova, Pohorniceni, Bolohan etc.)
Contextul economic regional	Piața terenurilor agricole extravilane de dimensiuni medii-mari din comunele raionului Orhei este moderată ca activitate, cu cerere orientată spre consolidarea masivelor agricole, investiții agricole pe termen lung și potențial de amenajări secundare (livezi, depozite). Terenurile situate în comunele apropiate de orașul Orhei sau cu deschidere directă la trasee naționale beneficiază de un premium semnificativ față de loturile din comunele depărtate sau fără acces la artere principale.
Interval prețuri teren (EUR/ha)	4.500 - 12.000
Interval prețuri teren (MDL/ha)	90.704 - 241.878
Timp mediu expunere pe piață	6 - 12 luni (lichiditate medie pentru loturi 3-15 ha)
Nivel cerere	Moderat (interes fermieri din raion, investitori agricoli, proprietari loturi adiacente pentru consolidare)
Nivel ofertă	Redus-moderat (oferte limitate pentru loturi medii-mari în comunele din imediata proximitate a orașului Orhei)
Marja de negociere specifică pieței	10,0%-15,0%
Sursele de informații de piață	999.md, makler.md, Agrobiznes.md, BNM, inspecție teren 05.05.2026
Aria de piață relevantă	Localitățile componente ale raionului Orhei (comune și sate), extravilan agricol, în raza administrativă a raionului - excluzând extravilanul orașului Orhei (segment de piață distinct). Pentru loturi agricole medii-mari (3-15 ha).

4. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

4.1 Date de identificare

Indicator	Date
Nr. cadastral	6450205.886
Adresă poștală completă	R-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Unitate administrativ-teritorială	com. Morozeni, r-ul Orhei, Republica Moldova
Suprafața conform RBI / Plan geometric	0,1998 ha (1.998 m ² / 19,98 ari) - conform Extrasului din RBI
Modul de folosință / destinație	Teren pentru obținerea producției agricole
Categoria de destinație (Cod CF)	Terenuri cu destinație agricolă - Codul funciar nr. 22/2024

4.2 Situația juridică și regimul proprietății

Indicator	Date
Titularul dreptului de proprietate	com. Morozeni, r-ul Orhei (Primăria com. Morozeni, r-ul Orhei - UAT)
Temeiul înscrierii dreptului	Decizia Consiliului local nr. 6.3 din 12.11.2024 (6401/25/828950) - ÎNREGISTRARE PROVIZORIE, atribuit ca lot „lângă casă, grădină” în proprietate privată
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin (cota parte 1,0)
Domeniu public / privat	Domeniu privat al UAT (conform înscrierii în RBI)
Sarcini (ipoteци, gajuri)	Nu sunt înscrise
Servituți înscrise	Nu sunt înscrise
Interdicții	Nu sunt înscrise
Notări speciale	Nu sunt înscrise
Regimul urbanistic (PUG/PUZ)	Extravilan agricol - nu face obiectul unui PUG/PUZ aprobat; reglementat de Codul funciar nr. 22/2024
POT	Nereglementat pentru terenuri agricole extravilane
CUT	Nereglementat pentru terenuri agricole extravilane
Înălțimea maximă admisă	Nereglementat pentru terenuri agricole extravilane

4.3 Descrierea fizică a terenului

Indicator	Date
Forma terenului	Triunghiulară neregulată (conform planului cadastral)
Configurația	Lot cu formă triunghiulară neregulată, amplasat în extravilanul de nord al com. Morozeni, cu proximitate (~67 m) la drum asfaltat și acces prin drum scurt de exploatare local. Dimensiuni generale conform planului cadastral.
Frontul la stradă (m)	N/A - lot agricol extravilan; proximitate la drum asfaltat și acces prin drum scurt de exploatare local (conform planului cadastral)
Adâncimea parcelei (m)	N/A - dimensiuni generale conform planului cadastral (formă triunghiulară neregulată)
Panta terenului	Teren plan-aproape plan, pantă ~2-3% - ușoară înclinare, favorabilă mecanizării
Natura solului	Soluri deluviale molice, lutoase. Bonitate: 76,5 grad-hectar (fertilitate ridicată; valoare preluată din geoportal agro.gov.md - caracteristicile solului din vecinătatea imediată a subiectului

Indicator	Date
	(profilul de sol specific pentru lotul subiect nu este disponibil dat fiind suprafața mică)). Nu au fost identificate contaminări sau restricții de natură geologică. Sursa: geoportal agro.gov.md / harta solurilor, 05.05.2026.
Starea vegetației / amenajări	Teren agricol extravilan neamenajat, acoperit cu vegetație spontană (iarbă verde) - specifică zonelor agricole necultivate. Teren liber, fără construcții sau amenajări; neîmprejmuit.
Construcții existente pe teren	Nu există construcții pe lot
Factori de mediu / ESG observați	Nu au fost identificați factori ESG negativi la data inspecției. Zona prezintă caracter pur agricol extravilan - vecini exclusiv loturi agricole arabile; fără construcții sau amenajări în imediata vecinătate.

4.4 Infrastructură și utilități

Utilitate	Disponibilitate	Observații
Apă (rețea publică)	Nu	Rețea indisponibilă pe lot; nu există branșament
Canalizare	Nu	Lipsă rețea de canalizare în zonă extravilană
Gaz natural	Nu	Rețeaua de distribuție nu ajunge pe lot
Energie electrică	Nu	Lot amplasat în zonă pur agricolă extravilană; rețeaua electrică nu ajunge în imediata vecinătate; branșament neefectuat pe lot
Telecomunicații / internet	Indirect	Acoperire rețele mobile; fibră optică neinstalată
Drum asfaltat în față	Nu	Nu - proximitate la drum asfaltat și acces prin drum scurt de exploatare local; fără deschidere la drum asfaltat
Transport public	Nu	Lot extravilan nord (zonă pur agricolă); fără stații de transport public în proximitate

4.5 Analiza amplasării

Indicator	Date
Denumirea localității	com. Morozeni, r-ul Orhei, Republica Moldova
Zona în cadrul localității	Extravilan - zona de nord a com. Morozeni, în masivul agricol
Coordonate geografice	-
Distanța față de centrul localității	~1,5 km față de centrul administrativ al com. Morozeni
Distanța față de drumul național M2	~20 km prin rețeaua stradală (lotul are însă proximitate ~67 m la drum asfaltat local)
Distanța față de orașul Orhei	~20 km (prin rețeaua stradală a localității și M2)
Acces la proprietate	Proximitate (~67 m) la drum asfaltat; acces prin drum scurt de exploatare local; fără deschidere directă la traseul asfaltat
Infrastructura în vecinătate	Loturi agricole arabile pe laturile sud și est în sectorul cadastral 6450205; drumul asfaltat local și sectorul cadastral 6450112 dincolo de drum, la nord; zonă pur agricolă extravilană, fără construcții sau amenajări în imediata vecinătate; rețea electrică indisponibilă
Caracteristicile vecinătăților	Pe toate laturile: loturi agricole arabile extravilane (sectorul cadastral 6450205); zonă pur agricolă fără construcții sau amenajări; proximitate la drum asfaltat și acces prin drum scurt de exploatare local

*Planul de amplasare și fotografiile din inspecție se regăsesc în Anexele A4 și A5 ale prezentului raport.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) se efectuează în conformitate cu SEV 102, A90 și Ghidul în evaluare (pct. 27 - 29).

CMBU reprezintă utilizarea cea mai probabilă a bunului imobil, care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere economic și justificată corespunzător, astfel încât să conducă la maximizarea valorii proprietății evaluate.

Analiza este structurată pe baza următoarelor patru criterii:

Criteriu CMBU	Analiză și concluzie
1. Posibil din punct de vedere FIZIC	Terenul are o suprafață de 0,1998 ha (19,98 ari), formă triunghiulară neregulată și pantă redusă de aproximativ 2–3%, fiind amplasat în proximitatea unui drum asfaltat, cu acces printr-un drum local scurt de exploatare agricolă. Suprafața redusă și configurația neregulată limitează posibilitatea unei exploatare agricole mecanizate independente la scară eficientă. Totuși, terenul este fezabil din punct de vedere fizic pentru utilizare agricolă de mică amploare, lot personal de grădină sau pentru consolidare cu terenurile adiacente din același sector cadastral. Destinația actuală de producție agricolă este susținută de bonitatea ridicată a solului (76,5 grad-hectar), specifică solurilor deluviale molice lutoase, favorabile utilizării agricole.
2. Permis din punct de vedere LEGAL	Terenul este amplasat în extravilan agricol, având destinația cadastrală „teren pentru obținerea producției agricole”, conform prevederilor Codului funciar nr. 22/2024. Nu au fost identificate restricții legale sau interdicții înscrise în Registrul Bunurilor Imobile care să limiteze utilizarea curentă a proprietății. Utilizarea agricolă este permisă fără restricții, iar eventualele schimbări de destinație sau amenajări cu caracter agricol auxiliar ar necesita aprobările prevăzute de legislația aplicabilă. La data inspecției, terenul era liber, fără construcții sau plantații permanente.
3. Fezabil din punct de vedere ECONOMIC	Piața locală înregistrează o cerere moderată pentru loturi agricole mici de tip „lângă casă / grădină”, utilizate de proprietari privați pentru grădinarit, exploatare agricolă de mică amploare sau consolidare cu terenurile adiacente. Utilizarea economică a terenului este susținută de bonitatea ridicată a solului (76,5 grad-hectar), proximitatea drumului asfaltat și amplasamentul în zona agricolă a com. Morozeni. Totodată, terenul se încadrează în segmentul loturilor mici cu atractivitate pentru utilizatori locali și gospodării individuale. Suprafața redusă și forma triunghiulară neregulată limitează însă posibilitatea unei exploatare agricole independente la scară eficientă.
4. Generează VALOAREA MAXIMĂ	Dintre utilizările analizate, utilizarea care generează valoarea maximă este consolidarea terenului cu loturile adiacente pentru exploatare agricolă comună sau utilizarea acestuia ca lot personal de tip „grădină / lângă casă”. Această utilizare valorifică în mod optim bonitatea ridicată a solului (76,5 grad-hectar), amplasamentul în proximitatea localității și accesibilitatea relativ bună a terenului. Totodată, suprafața redusă și forma triunghiulară neregulată limitează atractivitatea pentru o exploatare agricolă independentă și mecanizată la scară eficientă. Potențialul de apreciere al proprietății este susținut de calitatea agronomică a terenului, stabilitatea segmentului agricol din zona r-nului Orhei și posibilitatea consolidării cu proprietățile învecinate.

CONCLUZIE CMBU

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este consolidarea cu loturile adiacente din sectorul cadastral 6450205 pentru exploatare agricolă comună sau utilizarea ca lot personal de tip „grădină / lângă casă”, pe suprafața integrală de 19,98 ari. Această concluzie este susținută de bonitatea ridicată a solului (76,5 grad-hectar - soluri deluviale molice, lutoase), panta redusă a terenului și amplasamentul în masivul agricol aferent extravilanului nordic al com. Morozeni.

Forma triunghiulară neregulată limitează atractivitatea pentru exploatare agricolă mecanizată independentă, însă susține potențialul de consolidare funcțională cu proprietățile adiacente.

Utilizarea actuală a terenului este considerată conformă cu CMBU, în absența unor indicii de piață care să susțină o utilizare alternativă mai valoroasă la data evaluării.

6. METODOLOGIA DE EVALUARE

Conform SEV 103, Ghidului în evaluare (pct. 30 - 32) și bunelor practici internaționale, pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare se pot aplica următoarele abordări: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul loturilor de teren, aplicabilitatea acestor abordări este analizată în funcție de caracteristicile proprietății evaluate și de disponibilitatea informațiilor de piață relevante. Motivația selectării abordărilor utilizate este prezentată în continuare.

Abordare	Aplicată?	Motivare
Abordarea prin PIAȚĂ (Metoda comparației vânzărilor)	DA	Reprezintă abordarea principală pentru evaluarea terenurilor, conform Ghidului pct. 31.2. Pe piața locală există un volum adecvat de oferte verificabile.
Abordarea prin VENIT (Capitalizare / DCF)	NU	Terenul nu generează venituri din arendă; datele de piață privind chiria pentru terenuri similare în zonă sunt insuficiente (Ghid pct. 31.2).
Abordarea prin COST	NU	Nu se aplică pentru terenuri libere. Abordarea prin cost nu este relevantă în absența construcțiilor (Ghid pct. 31.2).

6.1 Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil prin analiza comparativă a proprietăților similare tranzacționate recent sau disponibile pe piață la data evaluării, cu aplicarea de ajustări pentru diferențele semnificative față de obiectul evaluării (Ghidul în evaluare, pct. 34 - 46).

Având în vedere caracteristicile lotului evaluat - teren agricol de dimensiuni foarte mici (0,1998 ha = 19,98 ari), formă triunghiulară neregulată, bonitate ridicată (76,5 grad-hectar), amplasament în proximitatea unui drum asfaltat și acces prin drum local de exploatare - estimarea valorii de piață a fost realizată prin metoda comparației directe a vânzărilor, în conformitate cu principiile prevăzute de Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile (Ordinul AGCC nr. 59/2025, Cap. VI).

Unitatea de comparație utilizată este EUR/ha, conform practicii curente pentru terenurile agricole extravilane. Comparabilele identificate în piață provin predominant din segmentul terenurilor agricole medii și mari, motiv pentru care ajustările aplicate au urmărit compensarea diferențelor privind suprafața, forma și specificul funcțional al subiectului evaluat.

Estimarea valorii unitare pe bază de comparație directă

Valoarea unitară a fost estimată prin aplicarea metodei comparației directe, pe baza a trei proprietăți comparabile selectate din aria de piață relevantă (r-nul Orhei, extravilan). Ajustările aplicate au vizat atât elementele de tranzacționare (marja de negociere), cât și caracteristicile specifice proprietății - localizare, suprafață, topografie, bonitatea solului, acces și amenajări exterioare.

Comparabilele selectate au destinație similară cu obiectul evaluării - teren agricol extravilan - și provin din surse active de piață. Ajustările au fost fundamentate pe analiza informațiilor disponibile și pe caracteristicile observate la inspecție.

Metoda comparației directe este considerată adecvată pentru acest tip de proprietate, în condițiile existenței unor comparabile relevante și ale posibilității aplicării unor ajustări rezonabile pentru diferențele identificate față de subiectul evaluat.

Criterii de selecție a comparabilelor

Au fost selectate trei proprietăți comparabile, în baza următoarelor criterii: destinație similară (teren agricol extravilan); amplasare în aceeași arie de piață (zona r-ul Orhei și localitățile componente); oferte active recente (ultimele 2 luni); suprafețe comparabile (loturi de dimensiuni medii, 2-15 ha); caracteristici fizice analizabile (topografie, bonitate, acces).

Caracteristicile bunurilor imobile comparabile

GRILA DATELOR DE PIATA - TEREN AGRICOL

Obiect: teren agricol 0,1998 ha | nr. cad. 6450205.886 | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL | Unitate: EUR/ha

Element de comparatie	SUBIECT	Co1 - Orhei, Isacova 14.58 ha / 95.000 EUR	Co2- Orhei, Pohorniceni 2 ha / 199.247 MDL	Co3 - Orhei, Bolohan 3.2 ha / 35.500 EUR
Adresa / localizare	com. Morozeni, raionul Orhei extravilan nord, proximitate drum asfaltat (~67m)	or. Orhei, s. Isacova Periferie, teren agricol	or. Orhei, s. Pohorniceni Periferie	or. Orhei, s. Bolohan 2 km intrare Orhei, prima linie
Sursa informatiei	-	999.md / 78465312	999.md / 88573212	999.md / 102502575
Data ofertei	05.05.2026	14.04.2026	09.04.2026	31.03.2026
Tipul comparabilei	-	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta
Suprafata (ha)	0,1998	14,58	2	3,2
Destinatie / utilizare	Teren agricol modul: productie agricola bonitate 76,5 gh, panta ~2-3% forma triunghiulara, lot foarte mic Teren liber, fara amenajari	Teren agricol extravilan	Teren agricol extravilan	Teren agricol extravilan, ingradit
Acces / artera	Proximitate drum asfaltat (~67m) acces prin drum scurt de exploatare local fara deschidere directa	Nespecificat (agricol extravilan)	Drum local (nespecificat)	Prima linie traseu Orhei-Bolohan, asfaltat
Bonitate (gh)	76,5	70,5	63,9	56,8
Topografie / relief	Teren plan-aproape plan / panta ~2-3%	Teren accidentat panta >5%	Panta moderata-accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Utilitati disponibile	Niciuna (fara electricitate pe lot)	Fara-extravilan	Fara-extravilan	Electricitate, la limita
Imprejmuire	Nu	Nu	Nu	Da - ingradit (stalpi beton)
PRET OFERTA (EUR/ha)	-	6.515,78 EUR/ha	4.946,20 EUR/ha	11.093,75 EUR/ha

Sursa: Elaborare proprie pe baza ofertelor de piață

Estimarea valorii de piață - Metoda comparației directe

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450205.886 | 0.1998 ha (19,98 ar) | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 0.1998 ha	Co1 6.515,78 EUR/ha	Co2 4.946,20 EUR/ha	Co3 11.093,75 EUR/ha
Adresa / localizare	com. Morozeni, raionul Orhei extravilan nord, proximitate drum asfaltat (~67m)	or. Orhei, s. Isacova Periferie, teren agricol	or. Orhei, s. Pohorniceni Periferie	or. Orhei, s. Bolohan 2 km intrare Orhei, prima linie
Data ofertei	05.05.2026	14.04.2026	09.04.2026	31.03.2026
Tipul comparabilei	-	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta
Suprafata (ha)	0,1998	14,58	2	3,2
OFERTA DE VANZARE INITIALA (EUR/ha)	-	6.515,78 EUR/ha	4.946,20 EUR/ha	11.093,75 EUR/ha
0 Tip comparabila				
Tipul comparabilei	Pret cerut → oferta	Pret cerut → oferta	Pret cerut → oferta	Pret cerut → oferta
Ajustare - marja de negociere (%)	-	-10,0%	-10,0%	-20,0%
Ajustare - marja de negociere (EUR/ha)	-	(651,58 EUR/ha)	(494,62 EUR/ha)	(2.218,75 EUR/ha)
0 PRET DE VANZARE ESTIMAT (EUR/ha)	-	5.864,20 EUR/ha	4.451,58 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
Elemente specifice tranzactionarii				
1 Drept de proprietate transmis	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.864,20 EUR/ha	4.451,58 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
2 Conditii de finantare	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.864,20 EUR/ha	4.451,58 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
3 Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.864,20 EUR/ha	4.451,58 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
4 Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.864,20 EUR/ha	4.451,58 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
5 Conditii de piata (schimbari in timp)	Curente (mai.2026)	Curente (apr.2026)	Curente (apr.2026)	Curente (mar.2026)
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.864,20 EUR/ha	4.451,58 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450205.886 | 0.1998 ha (19.98 ari) | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 0.1998 ha	Co1 6.515,78 EUR/ha	Co2 4.946,20 EUR/ha	Co3 11.093,75 EUR/ha
Adresa / localizare	com. Morozeni, raionul Orhei extravilan nord, proximitate drum asfaltat (~67m)	or. Orhei, s. Isacova Periferie, teren agricol	or. Orhei, s. Pohorniceni Periferie	or. Orhei, s. Bolohan 2 km intrare Orhei, prima linie
Data ofertei	05.05.2026	14.04.2026	09.04.2026	31.03.2026
Tipul comparabilei	-	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta
Suprafata (ha)	0,1998	14,58	2	3,2
OFERTA DE VANZARE INITIALA (EUR/ha)	-	6.515,78 EUR/ha	4.946,20 EUR/ha	11.093,75 EUR/ha
Elemente specifice proprietatii				
6 Localizare	com. Morozeni - extravilan nord sat, proximitate asfalt	s. Isacova - periferie	s. Pohorniceni - periferie	s. Bolohan - prima linie traseu
Ajustare (%)	-	-3,0%	-5,0%	-10,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(175,93 EUR/ha)	(222,58 EUR/ha)	(887,50 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.688,28 EUR/ha	4.229,00 EUR/ha	7.987,50 EUR/ha
7.1 Suprafata (ha) [ajustare aplicata]	0,1998 ha (19,98 ari) - triunghi	14,58 ha	2,00 ha	3,20 ha
Ajustare (%)	-	-3,0%	-2,0%	-3,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(170,65 EUR/ha)	(84,58 EUR/ha)	(239,63 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.517,63 EUR/ha	4.144,42 EUR/ha	7.747,88 EUR/ha
7.2 Amenajari exterioare / drum acces	Proximitate drum asfaltat (~67m) drum scurt de exploatare local	Drum de exploatare	Drum de exploatare	Prima linie, asfaltat
Ajustare (%)	-	3,0%	3,0%	-20,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	165,53 EUR/ha	124,33 EUR/ha	(1.549,58 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.683,16 EUR/ha	4.268,75 EUR/ha	6.198,30 EUR/ha
7.3 Topografie (relief / panta)	Teren plan / panta ~2-3%	Teren accidentat panta >5%	Panta moderata- accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Ajustare (%)	-	5,0%	10,0%	3,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	284,16 EUR/ha	426,88 EUR/ha	185,95 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.967,31 EUR/ha	4.695,63 EUR/ha	6.384,25 EUR/ha
7.4 Mod de folosinta	Teren pentru obtinerea productiei agricole	similar	similar	similar
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.967,31 EUR/ha	4.695,63 EUR/ha	6.384,25 EUR/ha
7.5 Bonitate (grad/ha)	76,5	70,5	63,9	56,8
Ajustare (%)	-	3,0%	6,0%	10,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	179,02 EUR/ha	281,74 EUR/ha	638,42 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.146,33 EUR/ha	4.977,37 EUR/ha	7.022,67 EUR/ha
8 Utilitati disponibile	Niciuna (fara electricitate in aproiere)	Fara-extravilan	Fara-extravilan	Electricitate, la limita
Ajustare (%)	-	-	-	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(351,13 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.146,33 EUR/ha	4.977,37 EUR/ha	6.671,54 EUR/ha
9 Imprejmuire / amenajari lot	Neingradit	Neingradit	Neingradit	Da - ingradit (stalpi beton)
Ajustare (%)	-	-	-	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(333,58 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.146,33 EUR/ha	4.977,37 EUR/ha	6.337,96 EUR/ha
PRET AJUSTAT FINAL (EUR/ha)	-	6.150,00 EUR/ha	4.980,00 EUR/ha	6.340,00 EUR/ha
Pret ajustat final (MDL/ha)	-	123.962 MDL/ha	100.379 MDL/ha	127.792 MDL/ha
Statistici si selectarea concluziei				
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/ha)	-	975,28 EUR/ha	1.140,10 EUR/ha	4.185,78 EUR/ha
Ajustare totala bruta absoluta (%)	-	16,6%	25,6%	47,2%
Comparabila selectata (ABT minima - GEV 630)	-	✓ selectata		
Valoarea de piata unitara - 1 ha (EUR/ha)	-		6.150,00 EUR/ha	
Valoarea de piata unitara - 1 ha (MDL/ha)	-		123.962 MDL/ha	
Valoarea de piata (EUR)	-		1.230 EUR	
Valoarea de piata (MDL)	-		25.000 MDL	

Sursa: Calcul propriu conform SEV 103 și Ghid AGCC 59/2025

Justificarea ajustărilor

Ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile au fost determinate în conformitate cu principiile prevăzute de Ghidul în evaluare (Ordinul AGCC nr. 59/2025, Cap. VI), fiind fundamentate pe analiza datelor de piață disponibile și pe caracteristicile specifice ale proprietăților analizate.

Estimarea ajustărilor s-a realizat prin aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului, bazat pe observațiile privind comportamentul pieței și pe diferențele relevante dintre proprietățile comparabile și bunul evaluat.

Sinteza ajustărilor și justificarea acestora sunt prezentate în tabelul de mai jos.

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR

Element de comparație	Justificarea ajustării
6. Localizare	Subiectul este amplasat în extravilanul de nord al com. Morozeni (r-nul Orhei), în zona pur agricolă, la aproximativ 10-15 km de mun. Orhei. Co1 (s. Isacova): localitate situată mai aproape de mun. Orhei decât subiectul - localizare ușor superioară → ajustare -3%. Co2 (s. Pohorniceni): localitate situată mai aproape de mun. Orhei, în zona cu activitate agricolă mai dezvoltată → ajustare -5%. Co3 (s. Bolohan): situat la doar 2 km de intrarea în mun. Orhei, prima linie pe traseu principal - localizare superioară → ajustare -10%.
7.1 Suprafața (ha)	Subiectul are suprafața 0,1998 ha (19,98 ari) și forma triunghiulară neregulată. Comparabilele au suprafețe între 2,00 - 14,58 ha, cu forme regulate sau asimilabile cu cele regulate. Ajustarea combină două efecte care se compun: (a) compensarea SCARII - efectele se anulează reciproc: subiectul este în segmentul loturilor foarte mici, unde piața reflectă un premium față de loturile mari agricole (proximitate localitate, potențial gradina/anexa), în timp ce simultan loturile mari beneficiază de economii de scară pentru exploatare mecanizată - ajustare netă de scară = 0%; (b) FORMA TERENULUI - subiectul triunghiular este penalizat față de comparabilele cu forme regulate (rânduri scurte la mecanizare, culturi neexploatare). Co1 (Isacova, 14,58 ha, forma asimilabilă cu regulată): ajustare netă -3% (0% scară + -3% forma). Co2 (Pohorniceni, 2,00 ha, pachet 8 loturi cu forme mixte): -2% (0% + -2% forma). Co3 (Bolohan, 3,20 ha, forma regulată, împrejmuit): -3% (0% + -3% forma).
7.2 Amenajări exterioare / drum acces	Subiectul beneficiază de proximitate la drum asfaltat (~67 m distanță de drumul asfaltat care leagă com. Morozeni de localitățile învecinate), prin acces pe drum scurt de exploatare local; însă fără deschidere directă la traseu asfaltat. Co1 (Isacova): drum de exploatare în masiv agricol extravilan, fără mențiune asfalt - subiectul are acces superior → ajustare +3%. Co2 (Pohorniceni): drum local nespecificat, fără mențiune asfalt - subiectul are acces superior → ajustare +3%. Co3 (Bolohan): prima linie traseu Orhei-Bolohan asfaltat cu deschidere directă - acces clar superior subiectului (deschidere directă vs proximitate 67m) → ajustare -20%.
7.3 Topografie (relief / panta)	Subiectul are teren plan-aproape plan, panta estimată ~2-3% (vizibilă la inspecție, favorabilă culturilor și mecanizării). Co1 (Isacova): teren accidentat cu panta >5% - productivitate redusă, costuri de mecanizare mai mari → ajustare +5%. Co2 (Pohorniceni): panta moderată-accentuată (curbe nivel 100-170m, diferența de nivel ~70m) → ajustare +10%. Co3 (Bolohan): panta moderată ~3-5% → ajustare +3%.
7.4 Mod de folosință	Subiectul și toate comparabilele au destinație similară - teren agricol extravilan (mod de folosință: producție agricolă). Toate similare, fără ajustare.
7.5 Bonitate (grad-hectar)	Subiectul are bonitate 76,5 grad-hectar (soluri deluviale molice, lutoase, cod 31.0.0.5). Valoarea de bonitate a fost preluată din geoportal agro.gov.md, reprezentând caracteristicile solului din vecinătatea imediată a subiectului (profilul de sol specific pentru lotul subiect nu este disponibil dat fiind suprafața foarte mică). Co1 (Isacova): 70,5 gh - ușor inferioară (gap 6 gh) → ajustare +3%. Co2 (Pohorniceni): 63,9 gh - inferioară (gap 12,6 gh) → ajustare +6%. Co3 (Bolohan): 56,8 gh - cea mai inferioară (gap 19,7 gh) → ajustare +10%.
8. Utilități disponibile	Subiectul este amplasat în zona agricolă extravilană, fără rețea electrică pe lot, similar cu Co1 și Co2 - fără ajustare. Co3 (Bolohan): electricitate la limita lotului - utilitate superioară → ajustare -5%.
9. Împrejmuire / amenajări lot	Subiectul este neîngradit. Co1 și Co2: neîngradite - fără ajustare. Co3 (Bolohan): împrejmuire cu stalpi de beton - eliminare valoare împrejmuire → ajustare -5%.

În urma aplicării metodei comparației directe, a fost determinată valoarea unitară de piață pentru lotul evaluat. Comparabila selectată este Co1 (Orhei, Isacova), care prezintă ajustarea totală brută absolută minimă - 16,6%- fiind cea mai apropiată de proprietatea subiect, conform Ghidului în evaluare (pct. 46).

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ 25.000MDL

echivalent: ~1.230 EUR (1 EUR = 20,1565 MDL, BNM la 05.05.2026)

Valoarea de piață estimată, rotunjită, la data de 05.05.2026

6.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit nu a fost aplicată în prezenta evaluare deoarece lotul de teren supus evaluării nu generează venituri din arendă și nu există date de piață verificabile privind chiria pentru terenuri similare în zona analizată, care să permită o capitalizare credibilă. Această decizie este conformă cu prevederile Ghidului în evaluare (pct. 31.2) și este susținută de absența efectivă a tranzacțiilor de locațiune pentru terenuri cu destinație similară în aria de piață definită.

6.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost nu se aplică pentru evaluarea terenurilor libere. Această abordare este relevantă pentru construcții și bunuri imobile cu îmbunătățiri, nu pentru terenuri, conform Ghidului în evaluare (pct. 31.2) și practicii generale de evaluare.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare descrise în Secțiunea 6, a fost utilizată abordarea prin piață ca singură abordare relevantă pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat. Această abordare reflectă cel mai fidel comportamentul participanților de pe piață pentru acest tip de proprietate.

Prin urmare, analiza rezultatelor nu implică reconcilierea sau ponderarea mai multor valori, ci confirmarea și validarea rezultatului obținut prin abordarea aplicată, în conformitate cu SEV 2025 și Ghidul în evaluare (Ordinul AGCC nr. 59/2025).

Conform SEV 2025 și Ghidului în evaluare (pct. 47), în situația în care este aplicată o singură abordare, rezultatul acesteia este selectat ca bază a concluziei finale, fără aplicarea de ponderi.

Valoarea estimată prin abordarea prin piață este considerată cea mai relevantă și credibilă pentru proprietatea analizată, având în vedere existența unor informații de piață verificabile și comparabile, precum și caracteristicile specifice ale terenului evaluat. Metodologia aplicată, bazată pe metoda comparației directe a vânzărilor cu ajustări fundamentate pentru caracteristicile specifice ale lotului (localizare, suprafață, topografie, bonitate, amenajări, împrejurimi), permite reflectarea adecvată a poziționării acestuia pe piață.

Comparabilele utilizate au fost selectate din aceeași arie de piață, verificate și analizate în raport cu obiectul evaluării, iar ajustările aplicate au fost justificate și realizate în mod coerent.

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Abordare aplicată	Valoare estimată (MDL)	Motivul neaplicării / Concluzie
Abordarea prin piață (Metoda comparației vânzărilor)	25.000 MDL	Aplicată - rezultat relevant, selectat ca bază a concluziei
Abordarea prin venit	nu s-a aplicat	Lotul nu generează venituri din arendă; lipsesc date de piață verificabile privind chiria pentru terenuri similare în zona analizată
Abordarea prin cost	nu se aplică	Abordarea prin cost nu este aplicabilă pentru terenuri libere

Valoarea finală a fost rotunjită la 25.000MDL (echivalent ~1.230 EUR), rotunjire considerată prudentă și adecvată gradului de precizie permis de informațiile disponibile și de natura estimării.

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI

nr. cadastral: 6450205.886 | estimată la data de 05.05.2026

25.000MDL

(douăzeci și cinci de mii lei)

echivalent: ~1.230 EUR (1 EUR = 20,1565 MDL, BNM la 05.05.2026)

Valoare unitară: 123.962 MDL/ha (6.150,00 EUR/ha) | Suprafața: 0,1998 ha (19,98 ari)

Valoarea de piață estimată este valabilă exclusiv la data evaluării. Orice modificare semnificativă a condițiilor de piață, juridice sau fizice ale proprietății poate influența valoarea estimată.

Raportul de evaluare reprezintă o opinie profesională fundamentată și nu constituie o garanție privind prețul la care bunul imobil va fi tranzacționat.

Evaluator certificat: ANGHEL GALINA (Seria EI-X / Nr. P-0032/2026)

(semnătură)
Digitally signed by Anghel Galina
Date: 2026.05.19 14:27:25 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ

Evaluator asistent / inspector: COLUN VITALIE
(semnătură)

Digitally signed by Colun Vitalie
Date: 2026.05.19 16:41:13 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



ANEXE

A1 - Cererea clientului / Demers

N 33 din 08.04.26



REPUBLICA MOLDOVA

RAIONUL ORHEI

PRIMĂRIA COMUNEI MOROZENI

MD-3538, c. Morozeni r. Orhei; tel/fax 0. 235 57-2-36; 0. 235 57-3-00.

primaria.morozeni@apl.gov.md / morozeni@gmail.com 078905588

nr. 63

din 08.04.2026

**Camera de Comerț și Industrie a
Republicii Moldova**

Filiala Orhei

Prin prezenta, Administrația Publică Locală a comunei Morozeni, solicităm întocmirea raportului de evaluare, cu estimarea valorii de piață pentru arendă, a următoarelor terenuri cu destinație agricolă:

- nr. cadastral – 6450204.002; ✓
- nr. cadastral – 6450205.165; ✓
- nr. cadastral – 6450112.503; ✓
- nr. cadastral – 6450205.886; ✓
- nr. cadastral – 6450000.110; ✓

Anexe: 10 file

Cu profund respect,

Primar

Dorin Zghibarta

A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile

07.04.2026, 09:28

6450205.886

Registrul bunurilor imobile 6450205.886

Capitolul

A, B (Verificat, 12.09.2025)

Deschis

12.09.2025

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 6450205.886

Adresa r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan

Destinația Agricol

Modul de folosință Teren pentru obținerea producției agricole

Domeniul Nu este indicat

Suprafața 0.1998 ha

Tipul hotarilor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1

Bunul imobil 6450205.886

Cota parte 1.0

Proprietarul comuna Morozeni, raionul Orhei,

Domiciliul / Sediul

Temelul înscrierii Decizia Consiliului local Cu privire la aprobarea planului geometric și atribuirea terenurilor (loturi lângă casă, grădini) în proprietate privată ÎNREGISTRARE PROVIZORIE nr. 6.3 din 12.11.2024 (6401/25/828950)

Data înregistrării 11.09.2025

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile

A3 - Documente prezentate de Beneficiar



A4 - Localizare



Sursa: Agenția Servicii Publice - Cadastrul Bunurilor Imobile, geoportal.cadastru.md



Sursa: Plan geometric / Cadastrul Bunurilor Imobile

A5 - Fotografii din inspecție

Fotografii realizate la data inspecției: 05.05.2026



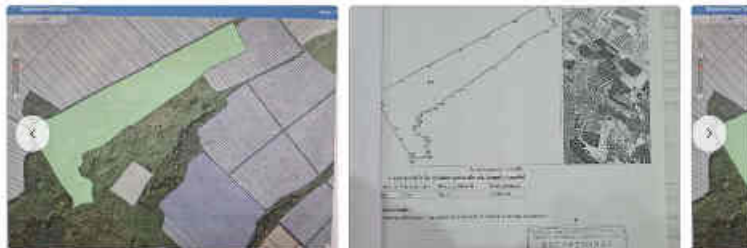
A6 - Prezentarea ofertelor de piață pentru proprietăți comparabile

Co1 - r-nul Orhei, s. Isacova | 14,58 ha | 95.000 EUR

Sursa: <https://999.md/ro/78465312>

Acasă > Imobiliare > Toate loturi de teren > Vind Teren Agricol, Rn. Orhei !

Vind Teren Agricol, Rn. Orhei !



Calculator credit ipotecar

Calculează în câteva cliци

In vânzare Teren Agricol 14.58 HA
Rn. Orhei.

Caracteristici

Tip lot: **Teren agricol**
Suprafață teren: **14 hectare**

Subcategoria

[Toate loturi de teren](#)

Preț: **95 000 €** / ≈ 112 072 \$ / ≈ 1 912 056 MDL

Regiunea: **Orhei, Isacova, Periferie**

Contacte: **+373 79 094010**



imirleanu

Pe site din iulie 2012

Data actualizării: 14 apr, 21:12

Tip: Vând

Vizualizări: 1144 (estăzi: 3)

95 000 €

≈ 112 072 \$ / ≈ 1 912 056 MDL

+373 79 094010

Trimite mesajul

Regiunea: **Orhei, Isacova, Periferie**

 Adaugă în favorite

 Reclamație

 Imprimare

Publicitate banner

pe cele mai vizitate
site-uri din Moldova



Co2 - r-nul Orhei, s. Pohorniceni | 9,7549 ha (pachet 8 loturi) | 48.304 EUR (971.818 MDL)

Sursa: <https://999.md/ro/88573212>

Spre vânzare 8 terenuri agricole, suprafața totală 9,7549 ha, în rn. Orhei, s.Pohărnicești, extravila



Numărul cadastral	Suprafață
6457106.198	0,81
6457106.224	1,24
6457107.028	2,00
6457108.012	0,20
6457108.013	0,20
6457109.005	1,86
6457109.006	1,86
6457112.243	1,71
Total	9,75



971 818 MDL

+373 79 572467

[Trimite mesajul](#)

Regiunea: Orhei
Periferie

[Adaugă în favorite](#)
[Reclamește](#)
[Invită prietenii](#)

Calculator credit ipotecar
Calculați în câteva cliци

Se vând 8 terenuri agricole, cu suprafața totală de 9,7549 ha, amplasate în r-nul Orhei, sat. Pohărnicești, extravila.

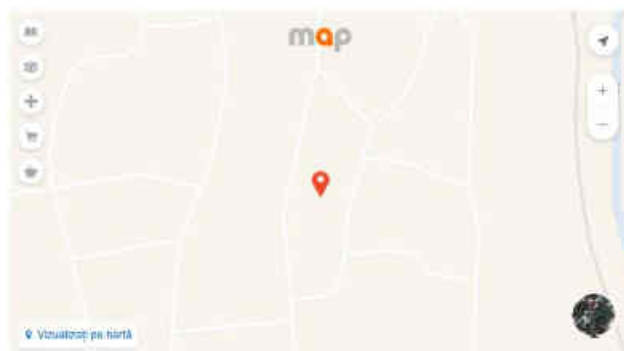
Caracteristici
 Tip lot: **Teren agricol**
 Suprafața teren: **97549 hectare**

Subcategoria
[Toate loturile de teren](#)

Preț: 971 818 MDL / ≈ 56 581 \$ / ≈ 48 304 €
Regiunea: Orhei, Pohorniceni, Periferie
Contact: +373 79 572467

Propuneți vânzătorului prețul Dvs.

[Negotiază](#)



Co3 - r-nul Orhei, s. Bolohan | 3,2 ha | 35.500 EUR (prima linie traseu, îngrădit)

Sursa: <https://999.md/ro/102502575>

Se vinde teren agricol, îngrădit, la traseu !



Calculatoare credit ipototecar

Calculat (în milioane de lei)

Teren Agricol de Vinzare - Locație
 Premium, ideal pentru Afacere!
 pret 35500€
 - Locație: 2 km de la intrarea în Orhei, situat
 în prima linie a traseului
 Orhei-Bolohan
 Suprafață: 3,2 ha
 - Accesibilitate: Acces direct la traseu asfaltat, ideal pentru transport și logistică
 7 Utilități: Rețea de electricitate amprentată la 10 metri

Oportunități unice pentru investiții:
 Agricultură: Cultivare intensivă, livest, seră,
 cultură ecologică
 Energie verde: Perfect pentru sisteme
 fotovoltaice de ultimă generație, și amplasare perfectă
 Agro-turism: Posibilitatea de construire a
 pensiunilor agroturistice
 Dezvoltare & Logistică: Construcția unui
 tipărit agrosau sau depozit de plată și
 livrare și distribuție

Teren fără dăruire, îngrădit și pregătit pentru dezvoltare!

Contact: - Sună acum pentru
 detalii video, whatsapp...

Accesorii:

Caracteristici

Tipul

Teren agricol

Suprafață teren

3 hectare

Utilități

Alimentare cu energie electrică

Linie telefonică

Drum asfaltat

Amplasat în altă localitate

Subsalagorile

Trasă satul de teren

Pret: 35 500 €

+41 878 5 / +373 888 888 888

Regiune: Orhei, Bolohan, Periferie

Contact: +373 76 536704



+373 76 536704
 +373 76 536704
 +373 76 536704

+373 76 536704

Trasă satul de teren

Regiune: Orhei, Bolohan,

Periferie

Amplasat în altă localitate

Rețea de electricitate

Rețea de apă

Rețea de gaz

Rețea de canalizare

Rețea de telefonie

Rețea de internet

Rețea de energie solară

Rețea de energie eoliană

Rețea de energie geotermală

Rețea de energie hidroelectrică

Rețea de energie nucleară

Rețea de energie biomasă

Rețea de energie hidraulică

Rețea de energie mecanică

Rețea de energie chimică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

Rețea de energie magnetică

Rețea de energie electrică

Rețea de energie termică

Rețea de energie acustică

Rețea de energie optică

A7 - Certificat de calificare al evaluatorului bunurilor imobile

AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU	
	
C E R T I F I C A T	
al evaluatorului bunurilor imobile	
Seria <u>EI-X</u>	Nr. <u>P-0032/2026</u>
Eliberat Domnului / Doamnei	
<u>ANGHEL GALINA</u>	
Domeniul	
evaluarea bunurilor imobile	
Data eliberării	<u>" 18 "</u> <u>martie</u> <u>2026</u>
Valabil până la data de	<u>" 18 "</u> <u>martie</u> <u>2031</u>
Director general	
Digitally signed by Danii Ivan Date: 2026.03.19 11:54:46 EET Reason: MoldSign Signature Location: Moldova MOLDOVA EUROPEANĂ	<u>Ivan Danii</u> numele, prenumele
	