

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 04260396OR

Estimarea valorii de piață a

LOTULUI DE TEREN

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

nr. cadastral: **6450112.503**



Client	Primăria com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul 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 amploarea 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 comunele rurale ale raionului Orhei (segmentul aplicabil obiectului evaluării)	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)	14
6. METODOLOGIA DE EVALUARE	16
6.1 Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor	16
6.2 Abordarea prin venit	20
6.3 Abordarea prin cost	20
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
ANEXE	22
A1 - Cererea clientului / Demers	23
A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile	24
A3 - Documente prezentate de Beneficiar	25
A4 - Localizare	27
A5 - Fotografii din inspecție	28
A6 - Prezentarea ofertelor de piață pentru proprietăți comparabile	29
A7 - Certificat de calificare al evaluatorului bunurilor imobile	32

SINTEZA EVALUĂRII

Indicator	Date
Obiectul evaluării	Lot de teren - 1 buc.
Nr. cadastral	6450112.503
Adresa	r-nul Orhei, com. Morozeni - sat. Breanova, extravilan
Suprafața terenului	0,0568 ha (5,68 ari)
Modul de folosință	Teren agricol- pentru obținerea producției agricole
Titularul dreptului de proprietate	Primăria com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul Orhei
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin
Sarcini / restricții cunoscute	Nu sunt
Client / Beneficiar	Primăria com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul 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 moldovenesti (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

7.000 MDL

echivalent: ~360 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. 04260396OR din 05.05.2026, încheiat între Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova și Primăria com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul Orhei.

1.1 Identificarea obiectului evaluării

Indicator	Date
Obiectul evaluării	Lot de teren - 1 buc.
Nr. cadastral	6450112.503
Adresă poștală completă	r-nul Orhei, com. Morozeni - sat. Breanova, extravilan
Suprafața totală	0,0568 ha / 5,68 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 - sat. Breanova, r-nul 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 - sat. Breanova, r-nul Orhei
IDNO	1007601003275
Adresa juridică	com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul 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 6450112.503, în vederea expunerii la licitație a bunului imobil aflat în proprietatea publică a Primăriei com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul 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. 04260396OR din 05.05.2026	-
3.	Extras din Registrul Bunurilor Imobile (nr. cadastral 6450112.503)	-
4.	Decizia Consiliului local nr. 5.7 din 15.07.2016 (6401/16/22449)	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 14:28:39 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 16:44:44 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, cu polarizare clară între orașul Orhei (în care se concentrează majoritatea proiectelor comerciale și industriale ale raionului) și mediul rural al comunelor (cu activitate economică predominant agricolă și de exploatare a resurselor naturale); cerere susținută pentru terenuri cu deschidere la căile de comunicație principale, în special traseul național M2 (Chișinău-Bălți) care traversează teritoriul raionului; ofertă limitată de parcele mici la traseu, ceea ce menține o tendință ușor crescătoare a prețurilor în segment.

Distincția între orașul Orhei și raionul Orhei (relevantă pentru analiza pieței). Raionul Orhei este o unitate administrativ-teritorială a Republicii Moldova, având ca centru administrativ orașul Orhei (oraș reședință de raion). Raionul cuprinde, în afara orașului-reședință, un număr semnificativ de comune și sate cu profil rural, printre care comuna Morozeni (cu satele componente Morozeni, Breanova, Discova) - pe teritoriul căreia se află obiectul evaluării. Această distincție este esențială pentru analiza pieței imobiliare, întrucât segmentul de piață al terenurilor agricole din extravilanul orașului Orhei (zonă urbană-suburbană, cu prețuri unitare ridicate datorate proximității imediate a centrului raional și a infrastructurii dezvoltate) este DIFERIT de segmentul de piață al terenurilor agricole din extravilanul comunelor rurale ale raionului (cumpărători preponderent locali, prețuri unitare moderate, dinamică tranzacțională redusă). Obiectul prezentei evaluări se încadrează ferm în al doilea segment, fiind situat la marginea satului Breanova (com. Morozeni), iar comparabilele utilizate au fost selectate consistent din acest segment (alte comune rurale ale raionului).

3.2 Analiza pieței terenurilor agricole extravilane din comunele rurale ale raionului Orhei

Piața terenurilor agricole extravilane din comunele rurale ale raionului Orhei reprezintă un segment distinct al pieței imobiliare regionale, diferit de segmentul terenurilor agricole din extravilanul orașului Orhei. Acest segment se caracterizează printr-o cerere preponderent locală (persoane fizice din comunele raionului, fermieri locali, gospodării familiale), o dinamică tranzacțională redusă-moderată și prețuri unitare ajustate la profilul rural al amplasamentelor. Pentru acest segment, valoarea terenurilor este determinată de: (i) bonitatea solului și topografia parcelei; (ii) accesul la căile locale de comunicație (drumuri locale, drumuri de exploatare) și, ocazional, la trasee secundare sau naționale ce traversează teritoriul comunei; (iii) poziționarea față de centrul administrativ al comunei (sat-reședință vs sate periferice ale comunei); (iv) funcționalitatea și starea de facto a lotului.

Caracteristicile segmentului de piață

Terenurile agricole de dimensiuni mici-medii din extravilanul comunelor rurale ale raionului Orhei sunt analizate de participanții de piață în funcție de bonitatea solului, forma și topografia parcelei, poziționarea față de localitatea rurală și accesul la căi de comunicație. Se disting două categorii distincte de astfel de loturi: (a) loturi mici situate în mijlocul masivelor agricole din extravilan îndepărtat (departe de localități, izolate), care sunt penalizate la prețul unitar comparativ cu loturile funcționale de 5-10 ha, deoarece au utilizare independentă redusă și sunt valorificate în principal prin comasare cu proprietățile adiacente; (b) loturi mici situate în proximitatea localităților rurale (la marginea satelor, în vecinătatea gospodăriilor sau a infrastructurilor agricole funcționale), care sunt valorificate pe același plan cu terenurile-grădină și cu terenurile agricole destinate construcțiilor secundare (potențial pentru livezi, grădini, amenajări gospodărești sau agroindustriale) și beneficiază de un premium de piață moderat.

Cumpărătorii tipici pentru acest segment sunt reprezentați de: persoane fizice din comunele raionului Orhei sau din raioanele învecinate, care urmăresc dezvoltarea de gospodării familiale, livezi sau grădini; mici fermieri locali ce urmăresc extinderea suprafețelor cultivate prin comasare cu loturile adiacente; investitori în amenajări agroindustriale locale (hangare mici, depozite, anexe gospodărești); proprietari ai loturilor adiacente interesați de consolidarea proprietăților agricole.

Pentru terenurile agricole situate în proximitatea localităților rurale sau a infrastructurii locale de transport, se observă un premium moderat în prețurile unitare, generat de potențialul de valorificare diversificat (grădini, livezi, construcții secundare) și de accesibilitatea pieței de cumpărători privați locali. Localizarea față de centrul

administrativ al comunei (sat-reședință) și, secundar, față de orașul Orhei (centru economic regional, situat la distanțe variabile între 5-20 km de comunele raionului) influențează atractivitatea ofertei, fără ca acestea să se confunde cu segmentul propriu-zis al extravilanului urban.

Funcționalitatea ca factor determinant al valorii

Un aspect esențial în analiza acestui segment îl reprezintă poziționarea lotului față de localitate și potențialul de utilizare. Loturile amplasate la marginea intravilanului sau în zonele cu caracter mixt agricol-funcțional (cu construcții agroindustriale existente pe loturile vecine) sunt valorificate mai ridicat decât cele pure agricole din extravilanul depărtat, datorită potențialului de conversie sau amenajare.

Pentru ca o parcelă să poată susține o utilizare agricolă eficientă, este necesar ca aceasta să îndeplinească cumulativ: suprafață suficientă pentru amortizarea costurilor de exploatare mecanizată (de regulă >5-10 ha), formă regulată în plan care să permită parcurgerea eficientă cu utilaje agricole, topografie plană sau cu pantă ușoară (sub 5%) și bonitate adecvată culturilor specifice zonei.

Lotul evaluat (0,0568 ha = 5,68 ari, formă patrulater regulat, panta ~2-3%, bonitate 72 grad-hectar - fertilitate ridicată, soluri aluviale stratificate lutoase) este un lot de dimensiuni foarte mici în contextul acestui segment. Amplasamentul său la marginea imediată a satului Breanova (com. Morozeni), pe strada Unirii, cu vecinătate de tip mixt (loturi cu hangare și anexe gospodărești, loturi agricole arabile), îl încadrează ferm în categoria (b) descrisă mai sus - loturi mici în proximitatea localităților rurale, cu premium de piață datorat poziționării avantajoase și a potențialului de valorificare diversificat (gospodărie familială, grădină, livadă, anexe agroindustriale). Drumul principal de acces în localitate trece la cca. 100-200 m de lot, contribuind suplimentar la accesibilitatea amplasamentului. Lotul este traversat de o LEA aeriană de joasă tensiune (0,4 kV), care oferă avantaj funcțional pentru bransament electric, dar generează o servitute tehnică de facto (zonă de protecție laterală), reflectată metodologic în ajustările specifice.

Parcelele care nu întrunesc caracteristicile minime sau sunt amplasate în zone izolate sunt valorificate la prețuri unitare inferioare. Lotul evaluat beneficiază de un potențial de valorificare diversificat (grădină, livadă, anexe gospodărești, amenajări agroindustriale secundare) datorită amplasamentului la marginea satului Breanova (com. Morozeni), pe strada Unirii și utilizare LEA 0,4 kV pe lot.

Caracterul speculativ al prețurilor

Pentru acest segment, componenta speculativă în prețurile de ofertă este moderată, fiind sensibil mai redusă decât în segmentul terenurilor din extravilanul orașului Orhei. Loturile mici-medii din comunele rurale sunt atractive pentru cumpărători privați locali, cu motivații preponderent practice (grădină, livadă, anexe gospodărești). Unele amplasamente beneficiază totuși de un premium suplimentar, anticipând posibile amenajări sau conversii viitoare.

Această tendință este influențată de factori precum: anticiparea unor amenajări viitoare (construcții agricole secundare, gospodării țărănești), accesul la drumuri locale și proximitatea față de localitățile rurale dezvoltate (sate cu populație stabilă și infrastructură funcțională), interesul persoanelor fizice locale și al diasporei moldovenești pentru terenuri 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 portalul 999.md, pentru terenuri agricole din comunele rurale ale raionului Orhei, au fost identificate următoarele intervale orientative de prețuri unitare: (i) loturi agricole din extravilanul comunelor rurale, suprafețe mari (>3 ha) - aproximativ 3.500-7.000 EUR/ha pentru loturi cu bonitate medie-ridică, topografie favorabilă și acces la drumuri locale sau trasee secundare; valori mai ridicate (până la 9.000 EUR/ha) pentru loturi în proximitatea traseelor naționale ce traversează teritoriul comunei; (ii) loturi agricole mici (sub 1 ha) în proximitatea localităților rurale (categoria b) - aproximativ 4.000-10.000 EUR/ha, cu premium de piață datorat poziționării lângă sat și a potențialului de valorificare diversificat; (iii) pentru referință - segment DIFERIT, NU al obiectului evaluării - loturile agricole din extravilanul orașului Orhei (zonă urbană-suburbană, proximitate imediată a reședinței raionului) ating prețuri unitare semnificativ mai mari, în zona 8.000-15.000 EUR/ha, datorită cererii urbane și potențialului de conversie. Aceste valori NU au fost utilizate ca referință în prezenta evaluare.

Pentru terenuri cu caracteristici similare obiectului evaluării - loturi mici (sub 1 ha) din extravilanul comunelor rurale, în categoria (b) (în proximitatea localităților, cu acces la drumuri locale și, ocazional, la trasee naționale), cu bonitate ridicată (peste 70 grad-hectar) și topografie favorabilă (plan sau ușor înclinat) - intervalul orientativ se situează în zona 5.500-9.500 EUR/ha. Subiectul, beneficiind de poziționare excelentă (la marginea sat. Breanova) bonitate ridicată (72 grad-hectar) și topografie plană (~2-3%), se încadrează în partea superioară a acestui interval, atenuat parțial de prezența LEA pe lot (servitute de facto).

Tendențe și factori de influență

Evoluția prețurilor în acest segment indică o tendință de stagnare sau ușoară creștere în perioada 2024-2026, susținută de interesul persoanelor fizice locale și al diasporei moldovenești pentru loturi accesibile ca preț total, de cererea pentru amenajări secundare (hangare mici, anexe gospodărești) în zonele adiacente comunelor și de oferta limitată de loturi mici în proximitatea satelor mai mari ale raionului.

De asemenea, proximitatea față de orașul Orhei, în calitate de centru administrativ și economic regional, contribuie la menținerea interesului pentru amplasamentele din comunele apropiate ale raionului (la distanțe de 5-20 km de orașul Orhei), fără ca acestea să se încadreze în segmentul propriu-zis al extravilanului urban. Timpul mediu de expunere pe piață pentru loturi similare obiectului evaluării 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 mici-medii din comunele rurale ale raionului Orhei este moderat activă, caracterizată printr-un volum redus de tranzacții confirmate. Ofertele pentru loturi mici (10-30 ari) în extravilanul comunelor rurale sunt limitate, ceea ce a impus extinderea ariei de selecție a comparabilelor la nivelul mai multor comune ale raionului (Ivancea, Pohorniceni, Bolohan). În acest context, ofertele active disponibile constituie principala sursă de informații de piață. Comparabilele utilizate în prezenta evaluare provin în mod consistent din comunele rurale ale raionului Orhei, reflectând fidel segmentul de piață în care se încadrează obiectul evaluării (com. Morozeni - sat. Breanova). Nu au fost utilizate ca referință oferte din extravilanul orașului Orhei, întrucât acestea aparțin unui segment diferit cu profil de prețuri și cumpărători distinct.

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 - segmentul terenurilor agricole extravilane din comunele rurale ale raionului Orhei

Indicator	Date
Raion / zona geografică	Raionul Orhei / extravilan, zona com. Morozeni - sat. Breanova și localitățile componente - adiacente drumurilor locale (Orhei - direcție zona Breanova-Discova)
Contextul economic regional	Piața terenurilor agricole extravilane de mari dimensiuni din r-ul Orhei este moderată ca activitate, cu cerere orientată spre investiții pe termen lung, agricultură intensivă și potențial de dezvoltare a infrastructurii. Terenurile cu deschidere la drumuri de acces beneficiază de un premium față de terenurile fără acces la artere principale.
Interval prețuri teren (EUR/ha)	3.500 - 7.000 (segment principal, loturi >3 ha); 4.000 - 10.000 (loturi mici, proximitate sat)
Interval prețuri teren (MDL/ha)	70.548 - 141.096 (segment principal); 80.626 - 201.565 (loturi mici proximitate sat)
Timp mediu expunere pe piață	6 - 18 luni (lichiditate medie-redușă pentru suprafețe >10 ha)
Nivel cerere	Moderat (interes cumpărători privați, investitori amenajări secundare agroindustriale)
Nivel ofertă	Redus-moderat (oferte limitate pentru suprafețe >10 ha în zona imediată a r-ului Orhei)
Marja de negociere specifică pieței	10,0%-15,0%

Indicator	Date
Sursele de informații de piață	999.md, makler.md, Agrobiznes.md, BNM, inspecție teren 05.05.2026
Aria de piață relevantă	Comunele rurale ale raionului Orhei (com. Morozeni - sat. Breanova, Ivancea, Pohorniceni, Bolohan etc.) - extravilan, în raza administrativă a raionului;

4. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

4.1 Date de identificare

Indicator	Date
Nr. cadastral	6450112.503
Adresă poștală completă	R-nul Orhei, com. Morozeni - sat. Breanova, extravilan
Unitate administrativ-teritorială	com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul Orhei, Republica Moldova
Suprafața conform RBI / Plan geometric	0,0568 ha (568 m ² / 5,68 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 - sat. Breanova, r-nul Orhei (Primăria com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul Orhei - UAT)
Temeiul înscrierii dreptului	Decizia Consiliului local nr. 5.7 din 15.07.2016 (6401/16/22449)
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin (cota parte 1,0)
Domeniu public / privat	Domeniu privat al UAT (conform înscrierii în RBI)
Sarcini (ipoteci, 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	Patrulater regulat (conform planului cadastral; ~22,9 × 25,0 m)
Configurația	Lot patruleter regulat (~22,9 × 25,0 m, conform planului geometric), amplasat la marginea de sud-est a sat. Breanova (com. Morozeni), în apropiere de str. Unirii. Dimensiunile favorabile utilizărilor secundare (anexă gospodărească, hangar, depozit) - context confirmat de utilizarea de facto a lotului.
Frontul la stradă (m)	N/A - lot extravilan, acces prin str. Unirii (drum local sat. Breanova)
Adâncimea parcelei (m)	N/A - lot agricol de mari dimensiuni (dimensiuni generale conform planului geometric)
Panta terenului	Teren practic plan, pantă ~2-3% - ușoară înclinare, favorabilă mecanizării
Natura solului	Soluri aluviale stratificate, lutoase (cod 73.0.0.5). Bonitate: 72 grad-hectar (fertilitate ridicată). Nu au fost identificate contaminări sau restricții de natură geologică. Sursa: geoportal agro.gov.md / harta solurilor, 05.05.2026.

Indicator	Date
Starea terenului / amenajări	La data inspecției (05.05.2026), terenul era utilizat de facto ca anexă gospodărească / platformă funcțională agricolă. Pe amplasament au fost identificate mai multe amenajări și construcții ușoare, respectiv un hangar metalic de dimensiuni mari, un șopron deschis adiacent, o anexă metalică de tip depozit/baracă, împrejmuiri parțiale din plasă cu stâlpi de beton și diverse echipamente agricole. În vecinătatea imediată a terenului au fost observate activități specifice exploatărilor agricole și gospodărești, inclusiv pășunat și utilizarea utilajelor agricole. Totodată, o linie electrică aeriană de joasă tensiune traversează proprietatea, asigurând disponibilitatea directă a energiei electrice în zonă, dar generând și o zonă de protecție tehnică aferentă infrastructurii electrice. Conform Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile emis la data de 07.04.2026, în evidența cadastrală figurează exclusiv terenul aflat în proprietatea Primăriei com. Morozeni. Construcțiile, împrejmuirile, amenajările și infrastructura tehnică existente de facto pe amplasament nu sunt înscrise în RBI, iar pentru proprietate nu sunt evidențiate servituți sau interdicții. În consecință, evaluarea a fost realizată în ipoteza de teren liber, fără includerea valorii construcțiilor, amenajărilor și bunurilor existente pe amplasament. Din punct de vedere juridic-cadastral, terenul este considerat neîmprejmuit și neamenajat.
Construcții existente pe teren	Nu există construcții pe lot
Factori de mediu / ESG observați	La data inspecției nu au fost identificați factori ESG negativi semnificativi care să afecteze proprietatea. Zona prezintă un caracter mixt agricol-funcțional, vecinătățile fiind reprezentate atât de terenuri agricole arabile, cât și de loturi utilizate pentru activități agroindustriale auxiliare, cu hangare, depozite și amenajări specifice exploatărilor agricole. Nu au fost observate surse de poluare, contaminare sau activități incompatibile cu utilizarea agricolă și funcțională a amplasamentului.

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	În apropiere	Rețea electrică în zonă (prezentă pe loturile vecine cu construcții agroindustriale); branșament neefectuat pe lot
Telecomunicații / internet	Indirect	Acoperire rețele mobile; fibră optică neinstalată
Drum asfaltat în față	Nu	Acces prin str. Unirii (drum local sat. Breanova);
Transport public	Nu	Lot extravilan; fără stații de transport public în proximitatea imediată lotului

4.5 Analiza amplasării

Indicator	Date
Denumirea localității	com. Morozeni - sat. Breanova, r-nul Orhei, Republica Moldova
Zona în cadrul localității	Extravilan - marginea de sud-est a sat. Breanova (com. Morozeni), proximitatea str-zii Unirea

Coordonate geografice	47.40809930879806, 28.655425529801505
Distanța față de centrul localității	~0,05 km - lotul este situat la marginea imediată a sat. Breanova (com. Morozeni), pe str. Unirii
Distanța față de drumul național M2	~22 km prin rețeaua stradală a localității (fără deschidere directă)
Distanța față de orașul Orhei	~22 km (prin rețeaua stradală a localității și M2)
Acces la proprietate	Acces la str. Unirii (drum local sat. Breanova) prin drum cu înveliș rudimentar;
Infrastructura în vecinătate	Vecini mixt - loturi agricole arabile pe o parte, loturi agricole pentru construcții agroindustriale (cu hangare și depozite existente) pe cealaltă parte; rețea electrică în zonă
Caracteristicile vecinătăților	Vecini: lotul 6450112.502 (proprietate UAT, cu hangar mai mare); sectorul cadastral 6450112 (loturi UAT cu funcțiune similară); lotul 6450113.019 (teren agricol arabil); sat. Breanova pe nord; acces prin str. Unirii

**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 0,0568 ha (5,68 ari), formă patrulateră regulată și pantă redusă de aproximativ 2 - 3%, caracteristică unui teren practic plan. Proprietatea beneficiază de acces la str. Unirii din sat. Breanova prin drum cu înveliș rudimentar. Suprafața redusă și configurația regulată susțin utilizări gospodărești sau agroindustriale auxiliare - anexă, hangar, depozit sau platformă funcțională - similare utilizării de facto observate la data inspecției. Bonitatea ridicată a solului (72 grad-hectar - soluri aluviale stratificate, lutoase) susține, teoretic, și utilizarea agricolă a terenului. Totuși, dimensiunea limitată a lotului reduce fezabilitatea unei exploatare agricole independente ca utilizare principală.
2. Permis din punct de vedere LEGAL	Terenul este amplasat în extravilan agricol și are 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 proprietății. Utilizarea agricolă este permisă fără restricții juridice. La data inspecției s-a constatat că terenul este utilizat de facto ca anexă gospodărească, pe amplasament existând construcții și amenajări auxiliare specifice exploatarea agricole. Aceste construcții și amenajări nu sunt înscrise în RBI și nu fac obiectul prezentei evaluări. Totodată, terenul este traversat de o linie electrică aeriană de joasă tensiune (0,4 kV), care generează o servitute tehnică de facto asupra unei suprafețe reduse din lot, fără ca aceasta să fie înscrisă juridic în evidențele cadastrale. Evaluarea a fost realizată în ipoteza de teren liber.
3. Fezabil din punct de vedere ECONOMIC	Piața locală înregistrează o cerere moderată pentru terenuri agricole de dimensiuni mici și medii amplasate în proximitatea localităților, utilizate pentru activități agricole, grădini, livezi sau amenajări agroindustriale auxiliare. Utilizarea terenului pentru funcțiuni gospodărești secundare sau activități agricole de mică amploare este susținută de bonitatea bună a solului (72 grad-hectar), amplasamentul la marginea sat. Breanova, proximitatea drumului local și disponibilitatea infrastructurii electrice în zonă. Totodată, vecinătatea cu loturi utilizate pentru funcțiuni agroindustriale și nivelurile valorice identificate în piață pentru terenurile agricole comparabile susțin existența unui potențial economic rezonabil pentru proprietatea evaluată.
4. Generează VALOAREA MAXIMĂ	Dintre utilizările analizate, utilizarea care generează valoarea maximă este valorificarea terenului ca anexă gospodărească-agricolă sau platformă funcțională pentru activități auxiliare - depozitare, hangare, anexe agroindustriale sau gospodărești - utilizare conformă cu situația de facto observată la data inspecției. Această concluzie este susținută de amplasamentul terenului la marginea imediată a sat. Breanova, și de disponibilitatea directă a infrastructurii electrice pe amplasament. Bonitatea ridicată a solului și topografia favorabilă permit, teoretic, și utilizarea agricolă a terenului. Totuși, suprafața redusă a lotului limitează fezabilitatea unei exploatare agricole independente ca utilizare principală, funcționalitatea gospodărească și agroindustrială auxiliară fiind considerată utilizarea optimă din punct de vedere economic.

CONCLUZIE CMBU

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este valorificarea acestuia ca anexă gospodărească sau platformă funcțională pentru activități auxiliare - depozitare, hangare sau amenajări agroindustriale de mică amploare - utilizare compatibilă cu situația de facto existentă pe amplasament.

Această concluzie este susținută de amplasamentul proprietății la marginea imediată a sat. Breanova, de și de disponibilitatea infrastructurii electrice reprezentate de LEA 0,4 kV care traversează lotul.

Suprafața redusă a terenului, forma regulată și topografia favorabilă susțin utilizări gospodărești și funcționale secundare, similare celor existente de facto la data inspecției.

Utilizarea actuală a terenului este considerată conformă cu CMBU.

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 mici (0,0568 ha = 5,68 ari), formă patrulater regulat, bonitate ridicată (72 grad-hectar, sol aluvial lutos), panta ~2-3% (practic plan), amplasament direct la marginea sat. Breanova (com. Morozeni) cu acces din str. Unirii LEA 0,4 kV traversând lotul - estimarea valorii de piață a fost realizată prin metoda comparației directe a vânzărilor, în conformitate cu principiile Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile (Ordinul AGCC nr. 59/2025, Cap. VI). Unitatea de comparație utilizată este EUR/ha, pentru consistență cu raportul aferent lotului 6450205.165 din aceeași comună. Evaluarea se efectuează în IPOTEZA DE TEREN LIBER, întrucât construcțiile, anexele și amenajările vizibile la inspecție nu sunt înscrise în RBI; servitutea LEA de facto este reflectată metodologic prin ajustarea negativă în categoria 'Drept de proprietate transmis'.

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 zona de piață relevantă (r-ul Orhei, extravilan). Ajustările aplicate au vizat elementele de tranzacționare (marja de negociere) și caracteristicile specifice proprietății: localizare, suprafață, topografie (panta), bonitatea solului, amenajări exterioare (drum acces) și împrejmuire.

Comparabilele selectate au caracteristici similare obiectului evaluat în ceea ce privește destinația (teren agricol extravilan) și proveniența sursei de informație (oferte active). Ajustările au fost fundamentate pe analiza datelor de piață disponibile și pe caracteristicile observate la inspecție.

Metoda comparației directe este adecvată pentru terenuri agricole de mari dimensiuni cu caracteristici funcționale, unde piața oferă comparabile suficiente pentru o comparație directă cu ajustări rezonabile pentru diferențele specifice.

Criterii de selecție a comparabilelor

Au fost selectate trei proprietăți comparabile, în baza următoarelor criterii: destinație similară (teren agricol extravilan cu potențial comercial la traseu național); amplasare în aceeași arie de piață sau în zone cu caracteristici similare (zona r-ul Orhei și localitățile adiacente traseului național); oferte active recente (ultimele 2 luni); suprafețe comparabile; acces la căi de transport.

Caracteristicile bunurilor imobile comparabile

GRILA DATELOR DE PIATA - TEREN AGRICOL

Obiect: teren agricol 5,68 ani (0,0568 ha) nr. cad. 6450112.503 com. Morozeni - sat. Breanova, extravilan Data: 05.05.2026 Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL				
Element de comparatie	SUBIECT	Co1 - Orhei, Ivancea 2,70 ha / 34.000 EUR	Co2 - Orhei, Pohorniceni 2,00 ha / 9.893 EUR (alocat)	Co3 - Orhei, Bolohan 3,20 ha / 35.500 EUR
Adresa / localizare	com. Morozeni - sat. Breanova str. Unirii, marginea satului	r-nul Orhei, s. Ivancea Periferie, la traseul R23	r-nul Orhei, s. Pohorniceni Extravilan (pachet 8 loturi)	r-nul Orhei, s. Bolohan 2 km intrare Orhei, prima linie traseu
Sursa informatiei	-	999.md / 104076452	999.md / 88573212	999.md / 102502575
Data ofertei	05.05.2026	17.04.2026	09.04.2026	31.03.2026
Tipul comparabilei	-	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta
Suprafata (ha)	0,0568	2,7	2	3,2
Destinatie / utilizare	Teren agricol modul: productie agricola bonitate 72 gh, panta ~2-3% LEA 0,4 kV pe lot IPOSEZA: TEREN LIBER	Teren agricol extravilan, la traseu R23	Teren agricol extravilan (1 din 8 loturi)	Teren agricol extravilan, ingradit
Acces / artera	Str. Unirii (drum local) + R32 la ~100-200 m	Prima linie traseu R23 (asfaltat)	Drum local (nespecificat)	Prima linie traseu Orhei-Bolohan, asfaltat
Bonitate (gh)	72	78	63,9	56,8
Topografie / relief	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)	Teren plan (conform harta satelit)	Panta moderata-accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Utilitati disponibile	LEA 0,4 kV pe lot	Nespecificate	Nespecificate	Electricitate, la limita
Imprejmuire	Nu (juridic)	Nu	Nu	Da - ingradit (stalpi beton)
PRET OFERTA (EUR/ha)	-	12.592,59 EUR/ha	4.946,50 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. 6450112.503 0,0568 ha (5,68 ani) com. Morozeni - sat. Breanova, extravilan Data: 05.05.2026 Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL				
Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 0.0568 ha	Co1 12.592,59 EUR/ha	Co2 4.946,50 EUR/ha	Co3 11.093,75 EUR/ha
Adresa / localizare	com. Morozeni - sat. Breanova str. Unirii, marginea satului	r-nul Orhei, s. Ivancea Periferie, la traseul R23	r-nul Orhei, s. Pohorniceni Extravilan (pachet 8 loturi)	r-nul Orhei, s. Bolohan 2 km intrare Orhei, prima linie traseu
Data ofertei	05.05.2026	17.04.2026	09.04.2026	31.03.2026
Tipul comparabilei	-	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta
Suprafata (ha)	0,0568	2,7	2	3,2
OFERTA DE VANZARE INITIALA (EUR/ha)	-	12.592,59 EUR/ha	4.946,50 EUR/ha	11.093,75 EUR/ha
0 Tip comparabila	Pret cerut→oferta	Pret cerut→oferta	Pret cerut→oferta	Pret cerut→oferta
Ajustare - marja de negociere (%)	-	-20,0%	-10,0%	-20,0%
Ajustare - marja de negociere (EUR/ha)	-	-2.518,52 EUR/ha	-494,65 EUR/ha	-2.218,75 EUR/ha
0 PRET DE VANZARE ESTIMAT (EUR/ha)	-	10.074,07 EUR/ha	4.451,85 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
Elemente specifice tranzactionarii				
1 Drept de proprietate transmis	Absolut (deplin) cu servitute LEA 0,4 kV de facto (neinscrisa in RBI)	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)
Ajustare (%)	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(503,70 EUR/ha)	(222,59 EUR/ha)	(443,75 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	9.570,37 EUR/ha	4.229,26 EUR/ha	8.431,25 EUR/ha
2 Conditii de finantare	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	9.570,37 EUR/ha	4.229,26 EUR/ha	8.431,25 EUR/ha
3 Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	9.570,37 EUR/ha	4.229,26 EUR/ha	8.431,25 EUR/ha
4 Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	9.570,37 EUR/ha	4.229,26 EUR/ha	8.431,25 EUR/ha
5 Conditii de piata (schimbări in timp)	Curente (apr.2026)	Curente (apr.2026)	Curente (apr.2026)	Curente (mar.2026)
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	9.570,37 EUR/ha	4.229,26 EUR/ha	8.431,25 EUR/ha

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450112.503 | 0,0568 ha (5,68 ari) | com. Morozeni - sat. Breanova, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 0.0568 ha	Co1 12.592,59 EUR/ha	Co2 4.946,50 EUR/ha	Co3 11.093,75 EUR/ha
Adresa / localizare	com. Morozeni - sat. Breanova str. Unirii, marginea satului	r-nul Orhei, s. Ivancea Periferie, la traseul R23	r-nul Orhei, s. Pohorniceni Extravilan (pachet 8 loturi)	r-nul Orhei, s. Bolohan 2 km intrare Orhei, prima linie traseu
Data ofertei	05.05.2026	17.04.2026	09.04.2026	31.03.2026
Tipul comparabilei	-	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta	Pret cerut - oferta
Suprafata (ha)	0,0568	2,7	2	3,2
OFERTA DE VANZARE INITIALA (EUR/ha)	-	12.592,59 EUR/ha	4.946,50 EUR/ha	11.093,75 EUR/ha
Elemente specifice proprietatii				
6 Localizare	com. Morozeni - sat. Breanova	s. Ivancea - periferie, la traseu R23	s. Pohorniceni - periferie	s. Bolohan - prima linie traseu
Ajustare (%)	-	-5,0%	5,0%	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(478,52 EUR/ha)	211,46 EUR/ha	(421,56 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	9.091,85 EUR/ha	4.440,72 EUR/ha	8.009,69 EUR/ha
7.1 Suprafata (ha) [ajustare aplicata]	0,0568 ha (5,68 ari)	2,70 ha	2,00 ha	3,20 ha
Ajustare (%)	-	12,5%	12,5%	12,5%
Ajustare (EUR/ha)	-	1.136,48 EUR/ha	555,09 EUR/ha	1.001,21 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	10.228,33 EUR/ha	4.995,81 EUR/ha	9.010,90 EUR/ha
7.2 Amenajari exterioare / drum acces	drum local sat-32m distanta de str. Unirii	linia a doua la R23, asfaltat	Drum local	Prima linie traseu, asfaltat
Ajustare (%)	-	-25,0%	-	-30,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(2.557,08 EUR/ha)	-	(2.703,27 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.671,25 EUR/ha	4.995,81 EUR/ha	6.307,63 EUR/ha
7.3 Topografie (relief / panta)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)	Teren plan (conform harta satelit)	Panta moderata- accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Ajustare (%)	-	-5,0%	10,0%	-
Ajustare (EUR/ha)	-	(383,56 EUR/ha)	499,58 EUR/ha	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.287,69 EUR/ha	5.495,39 EUR/ha	6.307,63 EUR/ha
7.4 Mod de folosinta	Teren pentru obtinerea productiei agricole	similar	similar	similar
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.287,69 EUR/ha	5.495,39 EUR/ha	6.307,63 EUR/ha
7.5 Bonitate(grad/ha)	72	78	63,9	56,8
Ajustare (%)	-	-5,0%	5,0%	10,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(364,38 EUR/ha)	274,77 EUR/ha	630,76 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.923,30 EUR/ha	5.770,16 EUR/ha	6.938,39 EUR/ha
8 Utilitati disponibile	LEA 0,4 kV pe lot	Electricitate in zona	Fără- extravilan	Electricitate, la limita
Ajustare (%)	-	5,0%	10,0%	-
Ajustare (EUR/ha)	-	346,17 EUR/ha	577,02 EUR/ha	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.269,47 EUR/ha	6.347,18 EUR/ha	6.938,39 EUR/ha
9 Imprejmuire / amenajari lot	Neingradit (juridic)	Neingradit	Neingradit	Da - ingradit (stalpi beton)
Ajustare (%)	-	-	-	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(346,92 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.269,47 EUR/ha	6.347,18 EUR/ha	6.591,47 EUR/ha
PRET AJUSTAT FINAL (EUR/ha)	-	7.269,47 EUR/ha	6.347,18 EUR/ha	6.591,47 EUR/ha
Pret ajustat final (MDL/ha)	-	146.527 MDL/ha	127.937 MDL/ha	132.861 MDL/ha
Statistici si selectarea concluziei				
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/ha)	-	5.266,19 EUR/ha	2.117,92 EUR/ha	5.103,73 EUR/ha
Ajustare totala bruta absoluta (%)	-	52,3%	47,6%	57,5%
Comparabila selectata (ABT minima - GEV 630)	-	-	✓ selectata	-
Valoarea de piata unitara - 1 ha (EUR/ha)	-	-	6.347,18 EUR/ha	-
Valoarea de piata unitara - 1 ha (MDL/ha)	-	-	127.937 MDL/ha	-
Valoarea de piata (EUR)	-	360 EUR	-	-
Valoarea de piata (MDL)	-	7.000 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 AJUSTĂRIILOR	
Element de comparație	Justificarea ajustării
1. Drept de proprietate transmis (servitute LEA)	Subiectul evaluat este traversat de o linie electrică aeriană de joasă tensiune (LEA 0,4 kV), identificată la inspecție prin prezența infrastructurii electrice și a stâlpilor de iluminat stradal amplasați pe perimetrul lotului. Deși această servitute tehnică nu este înscrisă în Registrul Bunurilor Imobile, existența sa de facto generează o zonă de protecție aferentă rețelei electrice, cu impact limitat asupra utilizării unei mici părți din suprafața terenului. Comparabilele analizate nu prezintă servitute tehnice similare, fiind considerate superioare subiectului evaluat din perspectiva dreptului efectiv de utilizare a terenului. În consecință, pentru toate comparabilele a fost aplicată o ajustare negativă uniformă de -3%. Ajustarea reflectă efectul net generat de prezența LEA - avantaj funcțional prin disponibilitatea directă a energiei electrice, parțial diminuat de limitările tehnice aferente zonei de protecție.
6. Localizare	Subiectul evaluat are o suprafață de 0,0568 ha (5,68 ari), semnificativ mai redusă decât suprafețele comparabilelor analizate (2,00 - 3,20 ha). Pe piața terenurilor agricole se disting două categorii principale de loturi mici: loturi amplasate în extravilan agricol izolat, care sunt de regulă penalizate valoric față de terenurile mari, și loturi situate în proximitatea localităților, valorificate similar terenurilor-grădină sau terenurilor cu potențial pentru utilizări gospodărești și agroindustriale auxiliare. Subiectul evaluat se încadrează în cea de-a doua categorie, beneficiind de amplasare direct la marginea sat. Breanova, într-un context funcțional mixt, cu anexe gospodărești și construcții agroindustriale în vecinătatea imediată. Accesul se realizează din drumul local L232, printr-un drum rudimentar cu lungime estimată la aproximativ 150 - 200 m până la proprietate. Suprafața redusă și poziționarea în proximitatea localității contribuie la un premium valoric specific segmentului loturilor mici funcționale. În consecință, pentru toate comparabilele analizate s-a aplicat o ajustare pozitivă uniformă de +15%, reflectând avantajul funcțional și de amplasare al subiectului evaluat.
7.1 Suprafața (ha)	Subiectul evaluat are o suprafață de 0,0568 ha (5,68 ari), semnificativ mai redusă decât suprafețele comparabilelor analizate (2,00 - 3,20 ha). Pe piața terenurilor agricole se disting două categorii principale de loturi mici: loturi amplasate în extravilan agricol izolat, care sunt de regulă penalizate valoric față de terenurile mari, și loturi situate în proximitatea localităților, valorificate similar terenurilor-grădină sau terenurilor cu potențial pentru utilizări gospodărești și agroindustriale auxiliare. Subiectul evaluat se încadrează în cea de-a doua categorie, beneficiind de amplasare direct la marginea sat. Breanova, într-un context funcțional mixt, cu anexe gospodărești și construcții agroindustriale în vecinătatea imediată. Suprafața redusă, poziționarea favorabilă față de localitate contribuie la un premium valoric specific segmentului loturilor mici funcționale. În consecință, pentru toate comparabilele analizate s-a aplicat o ajustare pozitivă uniformă de +15%, reflectând avantajul funcțional și de amplasare al subiectului evaluat.
7.2 Amenajări exterioare / drum acces	Subiectul evaluat are acces prin str. Unirii din sat. Breanova (drum local pietruit / de pământ), iar legătura cu drumul regional L232 se realizează printr-un sector de drum rudimentar de aproximativ 150 - 200 m. Co1 (s. Ivancea), amplasat în proximitatea directă a traseului național R23 asfaltat, beneficiază de acces superior - ajustare negativă de -15%. Co2 (s. Pohorniceni) prezintă acces similar subiectului evaluat, specific zonelor agricole extravilane - fără ajustare. Co3 (s. Bolohan), amplasat în prima linie la traseul asfaltat Orhei - Bolohan, beneficiază de acces superior - ajustare negativă de -20%.
7.3 Topografie (relief / panta)	Subiectul evaluat prezintă un teren practic plan, cu pantă redusă de aproximativ 2 - 3%, aspect confirmat prin analiza imaginilor satelitare, a planului topografic și a fotografiilor de la inspecție. Co1 (s. Ivancea) prezintă caracteristici topografice similare subiectului evaluat - fără ajustare. Co2 (s. Pohorniceni) are o pantă moderată - accentuată, cu diferențe de nivel semnificative, aspect ce influențează negativ exploatarea agricolă și mecanizarea - ajustare pozitivă de +10%. Co3 (s. Bolohan) prezintă o pantă moderată estimată la aproximativ 3 - 5%, considerată ușor inferioară subiectului evaluat - ajustare pozitivă de +3%.
7.4 Mod de folosință	Subiectul evaluat și toate comparabilele analizate au destinație similară - teren agricol extravilan utilizat pentru producție agricolă, conform informațiilor cadastrale și actelor disponibile. Evaluarea a fost realizată în ipoteza de teren liber, întrucât în Registrul Bunurilor Imobile figurează exclusiv terenul aflat în proprietatea Primăriei com. Morozeni. Construcțiile și amenajările existente de facto pe amplasament nu sunt înscrise cadastral și nu fac obiectul prezentei evaluări. În aceste condiții, comparabilele au fost considerate similare din perspectiva modului de folosință și nu au necesitat ajustări pentru acest criteriu.
7.5 Bonitate (grad-hectar)	Subiectul evaluat prezintă o bonitate de 72 grad-hectar, corespunzătoare unei fertilități ridicate, specifice solurilor aluviale stratificate, lutoase. În lipsa unor date pedologice directe pentru lotul evaluat, valoarea bonității a fost preluată prin analogie de la lotul vecin din același sector cadastral, care prezintă caracteristici similare de sol. Co1 (s. Ivancea), cu bonitate de 78 grad-hectar, prezintă o fertilitate ușor superioară subiectului evaluat - ajustare negativă de -5%. Co2 (s. Pohorniceni), cu bonitate de 63,9 grad-hectar, prezintă fertilitate inferioară - ajustare pozitivă de +5%. Co3 (s. Bolohan), cu bonitate de 56,8 grad-hectar, prezintă fertilitate semnificativ inferioară - ajustare pozitivă de +10%. Ajustările aplicate reflectă diferențele de productivitate agricolă generate de calitatea solului. Sursa informațiilor pedologice: geoportal.agro.gov.md.
8. Utilități disponibile	Subiectul beneficiază de o LEA aeriană de joasă tensiune (0,4 kV) care traversează lotul, oferind disponibilitate directă pentru bransament electric, precum și de iluminat stradal LED pe stalp adiacent (avantaje funcționale semnificative pentru un lot extravilan agricol). Co1 (Ivancea) și Co2 (Pohorniceni): utilități nespecificate în oferta - considerate fără prezența rețele pe lot - inferioare subiectului → ajustare +10% pentru fiecare. Co3 (Bolohan): electricitate "la limită" lotului - marginal inferior subiectului (subiectul are LEA DIRECT pe lot) → ajustare +5%. NOTA: ajustarea pozitivă de utilități este parțial compensată în metodologie de ajustarea negativă pentru servitutea LEA de facto (rândul 1 - Drept de proprietate), reflectând EFECTUL NET al LEA pe valoarea lotului.
9. Împrejmuire / amenajări lot	Subiectul este neîmprejmuit din punct de vedere juridic-cadastral. La inspecție s-au constatat segmente de gard de plasa cu stalpi de beton pe perimetrul parțial al lotului - aceste lucrări NU sunt înscrise în RBI și nu fac obiectul evaluării (ipoteza de teren liber). Co1 (Ivancea) și Co2 (Pohorniceni): terenuri neîmprejmuite - fără ajustare. Co3 (Bolohan): împrejmuit cu stalpi de beton (amenajare care adaugă valoare ofertei) → ajustare -5% pentru eliminarea valorii împrejmuirii din pretul comparabilei.

În urma aplicării metodei comparației directe, a fost determinată valoarea unitară de piață pentru lotul evaluat. Comparabila selectată este Co1 (Orhei, Ivancea), care prezintă ajustarea totală brută absolută minimă - 2.117,92 EUR/ha (47,57%) - fiind cea mai apropiată de proprietatea subiect.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

7.000 MDL

echivalent: ~360 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)	7.000 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
Abordarea prin cost	nu se aplică	Abordarea prin cost nu este aplicabilă pentru terenuri libere

Valoarea finală a fost rotunjită la 7.000 MDL (echivalent ~360 EUR), rotunjire considerată prudentă și adecvată gradului de precizie permis de informațiile disponibile, de natura estimării și de limitările specifice pieței comparabilelor disponibile pentru această categorie de loturi.

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI

nr. cadastral: 6450112.503 | estimată la data de 05.05.2026

7.000 MDL

(sapte mii lei)

echivalent: ~360 EUR (1 EUR = 20,1565 MDL, BNM la 05.05.2026)

Valoare unitară: 127.937 MDL/ha (6.347 EUR/ha) | Suprafața: 0,0568 ha (5,68 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 14:29:04 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ

Evaluator asistent / inspector: COLUN VITALIE

(semnătură)

Digitally signed by Colun Vitalie
Date: 2026.05.19 16:42:09 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:

- 1 - nr. cadastral – 6450204.002; ✓
- 2 - nr. cadastral – 6450205.165; ✓
- 3 - nr. cadastral – 6450112.503; ✓
- 4 - nr. cadastral – 6450205.886; ✓
- 5 - nr. cadastral – 6450000.110; ✓

Anexe: 10 file

Cu profund respect,

Primar



Dorin Zghibarta

A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile

07.04.2026, 09:25

6450112.503

Registrul bunurilor imobile 6450112503

Capitalul

A,B

Deschis

27.07.2016

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 6450112.503

Adresa r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan

Destinația Agricol

Modul de folosință Teren pentru obținerea producției agricole

Domeniul Privat

Suprafața 0.0568 ha

Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1

Bunul imobil 6450112.503

Cota parte 1.0

Proprietarul comuna Morozeni, raionul Orhei,

Domiciliul / Sedîul

Temeiul înscrierii Decizia Consiliului local nr. 5/7 din 15.07.2016 (6401/16/23449)

Data înscrierii 21.07.2016

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrise

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrise

Interdicții.

Nu sunt înscrise

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile

A3 - Documente prezentate de Beneficiar

Întreprinderea de Stat Cadastru
 Oficiul Cadastral Teritorial Orhei

APROBAT

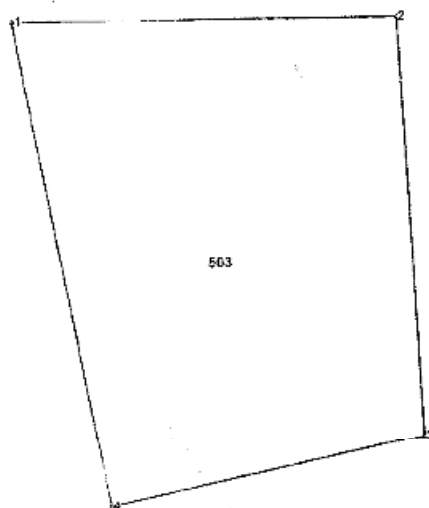
PLANUL GEOMETRIC AL BUNULUI IMOBIL

Morozan Gheorghe

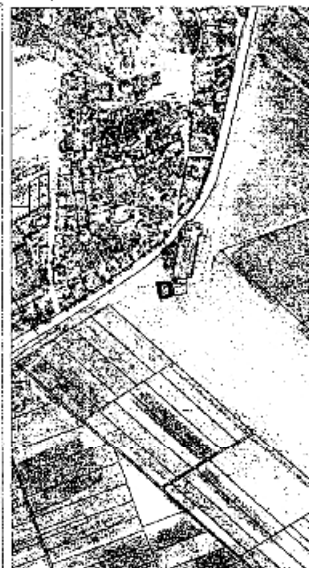
Scara planului geometric 1:500

Primăria com. Morozeni

Adresa bunului imobil: extravilan, com. Morozeni, r-nul Orhei



Amplasamentul bunului



Scara tiparului: 1:300

Caracteristicile tehnice generale ale bunului imobil

Numar_cadastral	Tipul_bunului	Mod_de_folosinta	Supr_terenului
2.503	Teren	Agricol	0.0568 ha

Adiacenții:

(segmentul de hotar - nr cadastral și titlularul de drepturi al terenului adiacent):

30.06.16
 J. Blum
 (Signature)

• Sistemul de coordonate: MR - 99

Catalogul de coordonate și parametrii hotarului:

Punctul	Coordonata_X	Coordonata_Y	Tipul_punctului	Hotarul	Distanța	Tipul_hotarului
1	219 288,1660	252 344,3630	general	1-2	22,91	general
2	219 291,0730	252 344,6280	general	2-3	25,03	general
3	219 292,7360	252 319,6490	general	3-4	19,10	general
4	219 274,1000	252 315,4540	general	4-1	29,51	general

Mențiuni:

Data elaborării planului geometric 13.06.2016
(data aprobării planului în teren)

Executant Tihon Sergiu
(numele, prenumele, numele de familie)

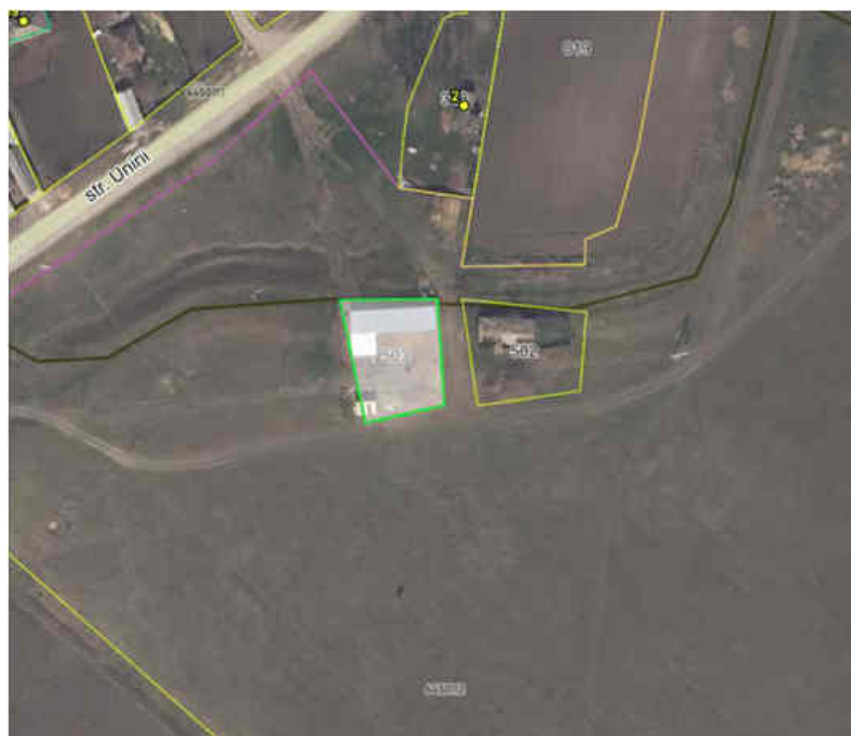
Verificat/Conducătorul întreprinderii: Stavila Nicolai
(numele, prenumele, numele de familie)

Coordonator
 Specialistul în reglementarea regimului funciar Chergan Mihail
(numele, prenumele, numele de familie)

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. Ivancea | 2,70 ha | 34.000 EUR

Sursa: <https://999.md/ro/104076452>

Teren agricol, Ivancea, 270 ari ♥



Calculator credit ipotecar

Calculați în câteva cliaci

Investește inteligent!

<https://accesimobili.md/terenuri-vanzare>

Spre vânzare teren agricol, amplasat în Orhei, traseul R23, satul Ivancea!
Suprafața totală a terenului este de 270 ari!

ATENȚIE! Imobilul poate fi cumpărat în credit cu doar 30% rată inițială!

De ce să cumperi prin compania Acces Imobili? Clienții care cumpără teren prin compania Acces Imobili beneficiază de servicii imobiliare profesionale absolut GRATUIT!

- * Consultanță gratuită cu privire la prețurile reale de piață;
- * Consultanță juridică în domeniul Imobiliar (verificarea și pregătirea actelor necesare pentru tranzacție);
- * Consultanță profesională cu privire la accesarea unui credit ipotecar;
- * Ajutor pe întreg procesul de vânzare-cumpărare a unui Imobil (economisim timp, nervi și bani).

Ascunde

Caracteristici

Tip lot: Teren agricol
Suprafață teren: 270 ari
Autorul anunțului: Agenție

Subcategoria

Toate loturi de teren

Preț: **34 000 €** / ≈ 40 049 \$ / ≈ 685 488 MDL

Regiunea: **Orhei, Ivancea, Periferie, R23, 1**

Contacte: **+373 60 288555**

acces555

Pe site din decembrie 2015

Data actualizării: 17 apr, 08.00

Tipul: Vând

Vizualizări: 47 (astăzi: 11)

34 000 €

≈ 40 049 \$ / ≈ 685 488 MDL

+373 60 288555

Trimite mesajul

Regiunea: Orhei, Ivancea,
Periferie, R23, 1

Adaugă în favorite

Reclamație

Imprimare

Publicitate banner

pe cele mai vizitate
site-uri din Moldova



Cumpărați publicitate pe site

Co2 - r-nul Orhei, s. Pohorniceni | 2,00 ha (1 lot din pachet 8) | ~9.893 EUR (alocat proporțional)

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



ICN-11
Poziție în cadastrul 2007

Data înregistrării: 9 apr. 2017
Tip: Vânzare
Volumul: 204 (anexa: 5)

971 818 MDL
= 56 581 \$ / = 48 304 €

+373 79 572467

Trimite mesajul

Regiunea: Orhei
Pohorniceni, Periferie

Adaugă în favorite
Reclame
Imobiliare

Calculator credit ipotecar
Calculați în câteva clipe

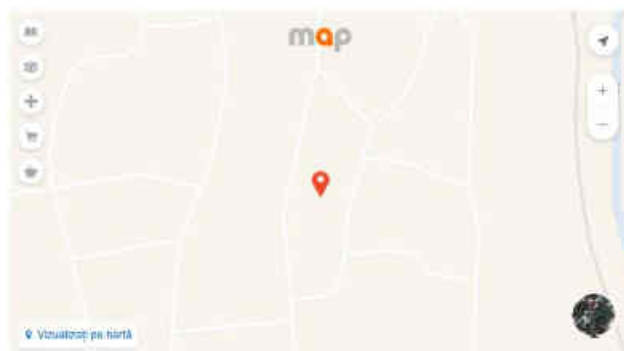
Se vând 8 terenuri agricole, cu suprafața totală de 9,7549 ha, amplasate în r-nul Orhei, sat. Pohărnicești, extravila.

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

Subcategoria
Toate loturi de teren

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

Propuneți vânzătorului prețul Dvs.



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 ! ♥



999md3706

Data actualizării: 21 mai, 19:52

Tipul Vitei

Vizualizări: 108 (dator: 4)

35 500 €

+41 876 / +373 76 536704

+373 76 536704

Trasă nouă

Regiunea: Orhei, Bolohan

Parter

Adresa în fața

Rețeaua

Inginer



Cumpără publicitate pe site

Calculator credit ipotecar

Calculat în plătire anuală

Teren Agricol de Vinzare - Locație

Premium, ideal pentru Alaceni!

preț 30000€

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

! Utilități: Rețea de electricitate amplasată 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!

Agriturism: Posibilitatea de construire a

persoanelor turistice

Depozitare & Logistică: Construcția unui

hăider agricol sau depozit de păstrare a

fructelor și legumelor

Teren fără owner, îngrădit și pregătit pentru

dezvoltare !

Contact: - Sună acum pentru

detalii valabile, whatsapp !

Ascultă

Caracteristici:

Tipul:

Teren agricol

Suprafață teren:

3 hectare

Avantaje:

Aprovizionare cu energie electrică

Linie telefonică

Drum asfaltat

Amplasat în afara localității

Subcategorii:

Terenuri de teren

Preț:

35 500 €

+41 876 /

+373 76 536704

Regiunea: Orhei, Bolohan, Periferie

Contact: +373 76 536704



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
	