

RAPORT DE EVALUARE

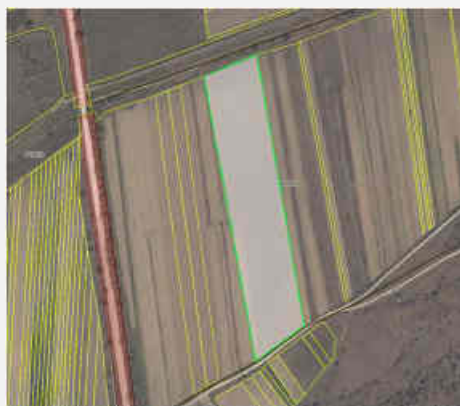
Nr. 04260394OR

Estimarea valorii de piață a

LOTULUI DE TEREN

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

nr. cadastral: **6450204.002**



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.....	5
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.....	10
4.1 Date de identificare.....	10
4.2 Situația juridică și regimul proprietății.....	10
4.3 Descrierea fizică a terenului.....	10
4.4 Infrastructură și utilități.....	11
4.5 Analiza amplasării.....	11
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU).....	12
6. METODOLOGIA DE EVALUARE.....	13
6.1 Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor.....	13
6.2 Abordarea prin venit.....	17
6.3 Abordarea prin cost.....	17
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
ANEXE.....	19
A1 - Cererea clientului / Demers.....	20
A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile.....	21
A3 - Documente prezentate de Beneficiar.....	22
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	6450204.002
Adresa	r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Suprafața terenului	4,7791 ha (477,91 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

574.000MDL

echivalent: ~28.480 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. 04260394OR 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	6450204.002
Adresă poștală completă	r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Suprafața totală	4,7791 ha / 477,91 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 6450204.002, 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. 04260394OR din 05.05.2026	-
3.	Extras din Registrul Bunurilor Imobile (nr. cadastral 6450204.002)	-
4.	Decizia Consiliului local nr. 3.6 din 30.04.2014 (6401/14/15238)	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:

- Afirmațiile 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 14:25:21 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Directorul Filialei Orhei CCI RM: **COLUN VITALIE** _____ (semnătură / ștampilă)

Digitally signed by Colun Vitalie
Date: 2026.05.19 16:44:00 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 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.

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).

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. 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), 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 (4,7791 ha = 477,91 ari, formă asimilabilă cu forma regulată conform planului cadastral, panta 2%, bonitate 85 grad-hectar) este un lot de dimensiuni medii-mari în contextul acestui segment, 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), cu acces prin drum de exploatare agricolă. Aceste caracteristici îl încadrează în categoria (a) descrisă mai sus - loturi situate în masivul agricol extravilan al comunei, fără premium semnificativ de localizare sau acces. Bonitatea ridicată a solului (85 grad-hectar) îi conferă un avantaj agricol productiv în cadrul segmentului, compensând parțial absența premium-ului de localizare.

Parcelele care nu întrunesc caracteristicile minime (suprafață prea mică, formă neregulată, bonitate scăzută) sau sunt amplasate în zone izolate ale raionului sunt valorificate la prețuri unitare inferioare. Lotul evaluat beneficiază de un potențial de valorificare agricolă concret (cultură arabilă, consolidare cu masivele adiacente) datorită bonității ridicate și formei aproape regulate, în pofida absenței deschiderii directe la drum asfaltat.

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.

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 cu caracteristici similare obiectului evaluării - respectiv loturi agricole de dimensiuni medii-mari (3-15 ha), bonitate ridicată, situate în masivul agricol extravilan al comunelor raionului Orhei, fără deschidere directă la traseu național asfaltat - intervalul orientativ de preț observat se situează în jurul valorilor de 4.500 - 6.500 EUR/ha (echivalent ~90.000 - 130.000 MDL/ha).

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.

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 segmentul subiectului (loturi 3-15 ha, bonitate ridicată, în masivul agricol extravilan al comunelor) sunt limitate ca volum, ceea ce a impus selectarea comparabilelor din mai multe comune ale raionului (s. Isacova, s. Pohorniceni, s. Bolohan) pentru a asigura reprezentativitatea analizei. Ofertele active disponibile constituie principala sursă de informații de piață, în absența unui registru public consolidat de tranzacții confirmate pentru raion.

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	6450204.002
Adresă poștală completă	R-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Unitate administrativ-teritorială	com. Morozeni, r-ul Orhei, Republica Moldova
Suprafața conform RBI / Plan geometric	4,7791 ha (47.791 m ² / 477,91 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. 3.6 din 30.04.2014 (6401/14/15238)
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	Asimilabilă cu forma regulată (conform planului cadastral)
Configurația	Lot cu formă asimilabilă cu forma regulată, amplasat în extravilanul de nord al com. Morozeni, cu acces prin drum de exploatare agricolă. Dimensiuni generale conform planului cadastral.
Frontul la stradă (m)	N/A - lot agricol extravilan; acces prin drum de exploatare agricolă (conform planului cadastral)
Adâncimea parcelei (m)	N/A - dimensiuni generale conform planului cadastral (formă asimilabilă cu cea regulată)
Panta terenului	Teren plan, pantă ~2% - ușoară înclinare, favorabilă mecanizării
Natura solului	Soluri deluviale molice, luto-argiloase (cod 31.0.0.4). Bonitate: 85 grad-hectar (fertilitate ridicată, referință direct de pe lotul subiect). Nu au fost identificate contaminări sau restricții de natură geologică. Sursa: geoportal agro.gov.md / harta solurilor, 05.05.2026.

Indicator	Date
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 - acces prin drum de exploatare agricolă; 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 și drum de exploatare (fără deschidere directă)
Distanța față de orașul Orhei	~20 km (prin rețeaua stradală a localității și M2)
Acces la proprietate	Acces prin drum de exploatare agricolă; fără deschidere la drum asfaltat sau traseu național
Infrastructura în vecinătate	Loturi agricole arabile pe celelalte laturi; zona pur agricolă extravilană, fără construcții sau amenajări în imediata vecinătate; rețea electrică indisponibilă
Caracteristicile vecinătăților	Pe toate laturile: loturi agricole arabile extravilane (sectorul cadastral 6450204); zonă pur agricolă fără construcții sau amenajări; acces prin drum de exploatare agricolă

*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 4,7791 ha (477,91 ari), formă asimilabilă cu forma regulată (dimensiuni aproximative conform planului cadastral), panta ~2%, cu acces prin drum de exploatare agricolă. Suprafața și forma favorizează utilizarea pentru producție agricolă mecanizată (cultivare pe rânduri lungi). Destinația curentă de producție agricolă este pe deplin fezabilă și susținută de bonitatea foarte ridicată a solului (85 grad-hectar - soluri deluviale molice, luto-argiloase).
2. Permis din punct de vedere LEGAL	Terenul este amplasat în extravilan agricol, cu destinație teren pentru obținerea producției agricole (Codul funciar nr. 22/2024). Nu există restricții legale sau interdicții înscrise în RBI. Utilizarea agricolă este permisă fără restricții; eventuale schimbări de destinație (exemplu: construcții agricole secundare, livadă comercială) ar necesita aprobare în baza Legii nr. 354/2004. La inspecție s-a constatat că terenul este liber, fără plantații sau construcții.
3. Fezabil din punct de vedere ECONOMIC	Piața locală înregistrează cerere moderată pentru loturi agricole de dimensiuni medii-mari (3-15 ha), din partea fermierilor și investitorilor privați. Utilizarea pentru producție agricolă generează potențial economic justificat prin bonitatea foarte ridicată a solului (85 grad-hectar), forma regulată favorabilă mecanizării, amplasamentul în zona agricolă a com. Morozeni, suprafața suficientă pentru exploatare independentă și nivelul de prețuri de piață (4.500 - 12.000 EUR/ha). Accesul limitat (drum de exploatare agricolă) reduce parțial atractivitatea pentru amenajări secundare comerciale.
4. Generează VALOAREA MAXIMĂ	Dintre utilizările analizate, utilizarea care generează valoarea maximă este exploatarea agricolă intensivă pe suprafața integrală (4,7791 ha), valorificând bonitatea foarte ridicată a solului (85 grad-hectar) și forma regulată a lotului favorabilă mecanizării. Suprafața mediu-mare (4,78 ha) permite exploatarea independentă viabilă economic. Potențialul de apreciere suplimentară este susținut de calitatea ridicată a solului, stabilitatea pieței agricole în zona r-ului Orhei și posibila consolidare cu proprietățile adiacente.

CONCLUZIE CMBU

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este exploatarea agricolă intensivă pe suprafața integrală (477,91 ari), valorificând bonitatea foarte ridicată a solului (85 grad-hectar - soluri deluviale molice, luto-argiloase), forma asimilabilă cu forma regulată (conform planului cadastral) favorabilă mecanizării și panta ușoară (2%). Amplasamentul în extravilanul de nord al com. Morozeni, în masivul agricol susține utilizarea pentru producție agricolă. Utilizarea curentă a terenului este considerată conformă cu CMBU, în absența unor indicii de piață care să susțină o 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 medii-mari (4,7791 ha = 477,91 ari), formă asimilabilă cu forma regulată (conform planului cadastral), bonitate foarte ridicată (85 grad-hectar), acces prin drum de exploatare agricolă, amplasament în extravilanul de nord al com. Morozeni - 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, conform practicii curente pentru terenurile agricole extravilane de dimensiuni medii-mari.

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); 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 4,7791 ha | nr. cad. 6450204.002 | 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, drum exploatare	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)	4,7791	14,58	2	3,2
Destinatie / utilizare	Teren agricol modul: productie agricola bonitate 85 gh, panta ~2% Teren liber, fara amenajari	Teren agricol extravilan	Teren agricol extravilan	Teren agricol extravilan, ingradit
Acces / artera	Drum de exploatare agricola (acces prin masiv agricol)	Nespecificat (agricol extravilan)	Drum local (nespecificat)	Prima linie traseu Orhei-Bolohan, asfaltat
Bonitate (gh)	85	70,5	63,9	56,8
Topografie / relief	Teren plan / panta 2%	Teren accidentat panta >5%	Panta moderata-accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Utilitati disponibile	Niciuna (fara electricitate in apropriere)	Nespecificate	Nespecificate	Electricitate, la limita
Imprejurimi	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

Estimarea valorii de piață - Metoda comparației directe

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450204.002 | 4,7791 ha (477,91 ani) | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 4,7791 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, drum exploatare	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)	4,7791	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
Elemente specifice proprietatii				
6 Localizare	com. Morozeni - extravilan nord sat	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

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450204.002 | 4.7791 ha (477,91 ari) | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 4.7791 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, drum exploatare	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)	4,7791	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				
7.1 Suprafata (ha) [ajustare aplicata]	4,7791 ha (477,91 ari)	14,58 ha	2,00 ha	3,20 ha
Ajustare (%)	-	-5,0%	3,0%	-
Ajustare (EUR/ha)	-	(284,41 EUR/ha)	126,87 EUR/ha	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.403,86 EUR/ha	4.355,87 EUR/ha	7.987,50 EUR/ha
7.2 Amenajari exterioare / drum acces	Drum de exploatare agricola	Drum de exploatare	Drum de exploatare	Prima linie, asfaltat
Ajustare (%)	-	-	-	-30,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(2.396,25 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.403,86 EUR/ha	4.355,87 EUR/ha	5.591,25 EUR/ha
7.3 Topografie (relief / panta)	Teren plan / panta ~2%	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)	-	270,19 EUR/ha	435,59 EUR/ha	167,74 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.674,06 EUR/ha	4.791,46 EUR/ha	5.758,99 EUR/ha
7.4 Mod de folosinta	Teren pentru obtinerea productiei agricole	similar	similar	similar
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.674,06 EUR/ha	4.791,46 EUR/ha	5.758,99 EUR/ha
7.5 Bonitate (grad/ha)	85	70,5	63,9	56,8
Ajustare (%)	-	5,0%	10,0%	15,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	283,70 EUR/ha	479,15 EUR/ha	863,85 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.957,76 EUR/ha	5.270,60 EUR/ha	6.622,84 EUR/ha
8 Utilitati disponibile	Niciuna (fara electricitate in aproiere)	Nespecificate	Nespecificate	Electricitate, la limita
Ajustare (%)	-	-	-	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(331,14 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.957,76 EUR/ha	5.270,60 EUR/ha	6.291,69 EUR/ha
9 Imprejmuire / amenajari lot	Neingradit	Neingradit	Neingradit	Da - ingradit (stalpi beton)
Ajustare (%)	-	-	-	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(314,58 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	5.957,76 EUR/ha	5.270,60 EUR/ha	5.977,11 EUR/ha
PRET AJUSTAT FINAL (EUR/ha)	-	5.960,00 EUR/ha	5.270,00 EUR/ha	5.980,00 EUR/ha
Pret ajustat final (MDL/ha)	-	120.133 MDL/ha	106.225 MDL/ha	120.536 MDL/ha
Statistici si selectarea concluziei				
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/ha)	-	1.014,24 EUR/ha	1.264,18 EUR/ha	4.961,06 EUR/ha
Ajustare totala bruta absoluta (%)	-	17,3%	28,4%	55,9%
Comparabila selectata (ABT minima - GEV 630)	-	✓ selectata		
Valoarea de piata unitara - 1 ha (EUR/ha)	-	-	5.960,00 EUR/ha	-
Valoarea de piata unitara - 1 ha (MDL/ha)	-	-	120.133 MDL/ha	-
Valoarea de piata (EUR)	-	-	28.480 EUR	-
Valoarea de piata (MDL)	-	-	574.000 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 evaluat este amplasat în extravilanul nordic al com. Morozeni, r-nul Orhei, într-o zonă cu caracter predominant agricol, situată la aproximativ 10–15 km de mun. Orhei. Amplasamentul este specific terenurilor agricole rurale din aria de influență a municipiului, fără avantaj de poziționare directă la trasee naționale sau zone cu presiune investițională ridicată. Co1 (s. Isacova) beneficiază de o poziționare ușor superioară prin proximitatea mai redusă față de mun. Orhei, aspect reflectat prin aplicarea unei ajustări negative de -3%. Co2 (s. Pohorniceni) este amplasat într-o zonă agricolă mai activă și mai apropiată de mun. Orhei, cu accesibilitate și atractivitate agricolă ușor superioare subiectului evaluat, motiv pentru care s-a aplicat o corecție negativă de -5%. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de o poziționare semnificativ superioară, fiind situat în proximitatea imediată a mun. Orhei și având deschidere la traseul național, avantaj reflectat printr-o ajustare negativă de -10%.
7.1 Suprafața (ha)	Subiectul evaluat are o suprafață de 4,7791 ha (477,91 ari), încadrându-se în segmentul terenurilor agricole de dimensiuni medii-mari, adecvate exploatarei agricole mecanizate. Comparabilele analizate au suprafețe cuprinse între 2,00 ha și 14,58 ha. Pe piața terenurilor agricole din extravilanul raionului Orhei, loturile de suprafață mare pot beneficia de un avantaj valoric unitar moderat, determinat de eficiența exploatarei agricole și de posibilitatea realizării unor economii de scară. Co1 (s. Isacova), cu suprafața de 14,58 ha, este semnificativ mai mare decât subiectul evaluat și beneficiază de acest avantaj dimensional, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare negativă de -5%. Co2 (s. Pohorniceni), cu suprafața de 2,00 ha, este inferior subiectului din perspectiva eficienței exploatarei agricole, ceea ce a justificat aplicarea unei ajustări pozitive de +3% în favoarea subiectului evaluat. Co3 (s. Bolohan), având o suprafață apropiată de cea a subiectului, se încadrează în același segment dimensional, fără a necesita ajustări pentru acest criteriu.
7.2 Amenajări exterioare / drum acces	Subiectul evaluat beneficiază de acces prin drum de exploatare agricolă pe latura vestică, caracteristică specifică terenurilor agricole extravilane utilizate pentru exploatare agricolă convențională. Co1 (s. Isacova) dispune de acces similar, prin drum de exploatare agricolă, motiv pentru care nu au fost necesare ajustări pentru acest criteriu. Co2 (s. Pohorniceni) beneficiază de acces prin drum local, considerat comparabil funcțional cu accesul subiectului evaluat, fără influențe valorice semnificative suplimentare. În consecință, nu s-au aplicat ajustări. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de acces direct la traseul asfaltat Orhei–Bolohan, cu vizibilitate și accesibilitate net superioare față de subiectul evaluat. Acest avantaj de infrastructură și poziționare a justificat aplicarea unei ajustări negative de -30%.
7.3 Topografie (relief / panta)	Subiectul evaluat prezintă un relief predominant plan, cu pantă redusă de aproximativ 2%, caracteristică favorabilă exploatarei agricole mecanizate și utilizării eficiente a terenului pentru culturi de câmp. Co1 (s. Isacova) are un relief mai accidentat, cu pantă estimată la peste 5%, aspect care influențează negativ productivitatea agricolă și eficiența mecanizării. Pentru această diferență s-a aplicat o ajustare pozitivă de +5%. Co2 (s. Pohorniceni) prezintă o topografie mai puțin favorabilă, cu pantă moderată spre accentuată și diferențe de nivel semnificative în cadrul amplasamentului, ceea ce justifică aplicarea unei ajustări pozitive de +10%. Co3 (s. Bolohan) are o pantă moderată, estimată la aproximativ 3–5%, ușor inferioară caracteristicilor topografice ale subiectului evaluat, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare pozitivă de +3%.
7.4 Mod de folosință	Subiectul evaluat și toate comparabilele analizate au destinație similară – teren agricol extravilan destinat exploatarei agricole. Utilizarea actuală și cadrul funcțional al proprietăților sunt comparabile, fără diferențe semnificative care să influențeze nivelul valoric. Având în vedere similitudinea modului de folosință și a caracteristicilor funcționale generale, nu au fost aplicate ajustări pentru acest criteriu.
7.5 Bonitate (grad-hectar)	Subiectul evaluat are o bonitate de 85 grad-hectar, corespunzătoare unui nivel ridicat de fertilitate agricolă, specific solurilor deluviale molice luto-argiloase. Comparabilele analizate prezintă bonități inferioare, aspect care influențează negativ potențialul productiv agricol și atractivitatea pentru exploatare intensivă. Ajustările au fost aplicate pentru a reflecta avantajul agronomic al subiectului evaluat față de comparabile: Co1 (70,5 gh) → ajustare pozitivă de +5%; Co2 (63,9 gh) → ajustare pozitivă de +10%; Co3 (56,8 gh) → ajustare pozitivă de +15%.
8. Utilități disponibile	Subiectul evaluat este amplasat într-o zonă agricolă extravilană, fără rețea electrică disponibilă în proximitatea imediată, situație similară cu cea a comparabilelor Co1 și Co2, pentru care nu au fost necesare ajustări. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de alimentare cu energie electrică la limita lotului, avantaj funcțional care a justificat aplicarea unei ajustări negative de -5%.
9. Împrejmuire / amenajări lot	Subiectul evaluat este neîngrădit, fără amenajări exterioare semnificative. Co1 și Co2 prezintă caracteristici similare, motiv pentru care nu au fost aplicate ajustări pentru acest criteriu. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de împrejmuire realizată cu stâlpi de beton, element care adaugă valoare funcțională proprietății. Pentru eliminarea influenței acestei amenajări din prețul comparabilei s-a aplicat o ajustare negativă de -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 - 17,3%, conform Ghidului în evaluare (pct. 46).

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

574.000MDL

echivalent: ~28.480 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)	574.000 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 574.000MDL (echivalent ~28.480 EUR), rotunjire considerată prudentă și adecvată gradului de precizie permis de informațiile disponibile și de natura estimării.

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI

nr. cadastral: 6450204.002 | estimată la data de 05.05.2026

574.000MDL

(cinci sute șaptezeci și patru mii lei)

echivalent: ~28.480 EUR (1 EUR = 20,1565 MDL, BNM la 05.05.2026)

Valoare unitară: 120.133 MDL/ha (5.960,00 EUR/ha) | Suprafața: 4,7791 ha (477,91 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)**

Digitally signed by Anghel Galina

Date: 2026.05.19 14:25:44 EEST (semnătură)

Reason: MoldSign Signature

Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



Evaluator asistent / inspector: **COLUN VITALIE**

Digitally signed by Colun Vitalie

Date: 2026.05.19 16:40:38 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, 09:18

6450204.002

Registrul bunurilor imobile 6450204002

Capitolul

A,B

Deschis

27.05.2014

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 6450204.002

Adresa r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan

Destinația Agricol

Modul de folosință Teren pentru obținerea producției agricole

Suprafața 4.7791 ha

Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1

Bunul imobil 6450204.002

Cota parte 1.0

Proprietarul comuna Morozeni, raionul Orhei,

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii Decizia Consiliului local nr. 3.6 din 30.04.2014 (6401/14/15238)

Data înregistrării 21.05.2014

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscriseri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscriseri

Interdicții.

Nu sunt înscriseri

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile

A3 - Documente prezentate de Beneficiar

Întreprinderea de Stat Cadastru
 Oficial Cadastral Teritorial Orhei

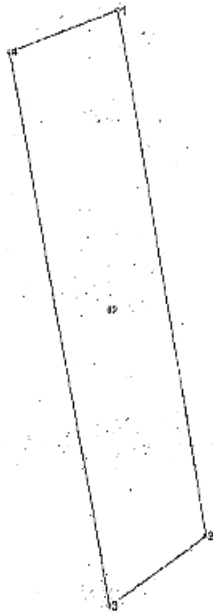
**PLANUL GEOMETRIC
 AL BUNULUI IMOBIL**

Adresa bunului imobil: Str-nul Orhei, com. Motozeni

APROBAT

[Signature]

Primarul r. Orhei s. Motozeni



Scara 1:4000

Amplasamentul bunului



19902 - teren agricol în cultură

Caracteristicile tehnice generale ale bunului imobil

cadastral	Tipul bunului	Mod_de_folosinta	Supr_terenului
19902	Teren	agricol	4 7791 ha

Adiacenții:

(se amănunțit de hotăr. nr. cadastrel și titlulul de drepturi al terenului răscump.)

Sistemul de coordonate: MOLDREF 99

Catalogul de coordonate și parametrii hotarului:

Punctul	Coordonata_X	Coordonata_Y	Tipul_punctului	Hotarul	Distanța	Tipul_hotarului
1	251 211 0298	251 172 5978	general	1-2	482.94	general
2	251 254 4722	250 686 9222	general	2-3	105.77	general
3	251 209 4240	250 634 0430	general	3-4	507.90	general
4	251 118 2976	251 133 7028	general	4-1	100.56	general

Mențiuni:

Data elaborării planului geometrie: 27.03.2014

Executant: Danila A.

Verificat/Conducătorul întreprinderii: N. Stancu

Coordonat:

Specialistul în reglementarea regimului funciar

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



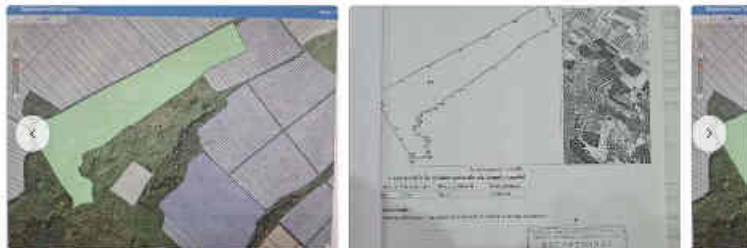
A6 - Prezentarea ofertelor de piață pentru proprietăți comparabile

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 clicuri

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 (estimat: 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.Pohărniceeni, 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
Pachet teren agricol 2017

Data înregistrării: 9 apr. 2017

Tip: Vânz

Volumetrie: 204 (anul: 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 cliци

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

Caracteristici

Tip lot: Teren agricol

Suprafața teren: 97549 hectare

Subcategoria

Toate loturi de teren

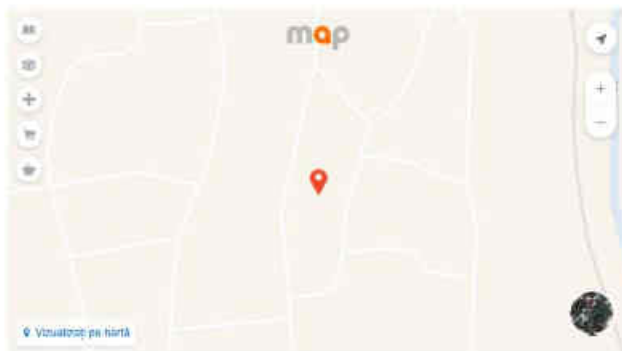
Preț: **971 818 MDL** ~56.581 \$ / ~48.304 €

Regiunea: **Orhei, Pohorniceni, Periferie**

Contact: **+373 79 572467**

Propuneți vânzătorului prețul Dvs.

Negociu



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!
Preț: 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 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.
Agroturism: Posibilitatea de construire a pensiunilor agroturistice.
Dezertare & Logistică: Construcția unui tipărit agricol sau depozit de plată și livrare și logistica.

Teren fără dăvătăli, îngrădit și pregătit pentru dezvoltare!

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

Accesorii

Caracteristici

Tipul

Teren agricol

Suprafață teren

3 hectare

Utilități

Aprovizionare cu energie electrică

Linie telefonică

Drum asfaltat

Amplasat în altă localitate

Subsalagorile

Toate terenurile sunt

Preț: 35 500 €

+373 78 536704

Regiune: Orhei, Bolohan, Periferie

Contact: +373 78 536704



999MD

10 400 000 RON (2021)

Data actualizării: 21 mai, 18:12

Tip: Vinde

Vizualizări: 108 (calitate: 4)

35 500 €

+373 78 536704

Trasă înregistrată

Regiune: Orhei, Bolohan, Periferie

Adresa în România

Realizator

Logistica



Cumpărați publicitate pe site

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
	