

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 04260395OR

Estimarea valorii de piață a

LOTULUI DE TEREN

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

nr. cadastral: **6450205.165**



Client	Primăria com. Morozeni, 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	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 comunele rurale ale raionului Orhei (segmentul aplicabil obiectului evaluării)	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)	13
6. METODOLOGIA DE EVALUARE	15
6.1 Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor	15
6.2 Abordarea prin venit	19
6.3 Abordarea prin cost	19
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
ANEXE	21
A1 - Cererea clientului / Demers	22
A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile	23
A3 - Documente prezentate de Beneficiar	24
A4 - Localizare	26
A5 - Fotografii din inspecție	27
A6 - Prezentarea ofertelor de piață pentru proprietăți comparabile	28
A7 - Certificat de calificare al evaluatorului bunurilor imobile	31

SINTEZA EVALUĂRII

Indicator	Date
Obiectul evaluării	Lot de teren - 1 buc.
Nr. cadastral	6450205.165
Adresa	r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Suprafața terenului	0,1417 ha (14,17 ari)
Modul de folosință	Teren agricol /Teren pentru obținerea producției agricole
Titularul dreptului de proprietate	Primăria com. Morozeni, r-nul Orhei
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin
Sarcini / restricții cunoscute	Nu sunt
Client / Beneficiar	Primăria com. Morozeni, 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

14.000 MDL

echivalent: ~680 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. 04260395OR din 05.05.2026, încheiat între Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova și Primăria com. Morozeni, r-nul Orhei.

1.1 Identificarea obiectului evaluării

Indicator	Date
Obiectul evaluării	Lot de teren - 1 buc.
Nr. cadastral	6450205.165
Adresă poștală completă	r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Suprafața totală	0,1417 ha / 14,17 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-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, r-nul Orhei
IDNO	1007601003275
Adresa juridică	com. Morozeni, 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 6450205.165, în vederea expunerii la licitație a bunului imobil aflat în proprietatea publică a Primăriei com. Morozeni, 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. ____ din 30.04.2026	-
2.	Contract de prestări servicii nr. 04260395OR din 05.05.2026	-
3.	Extras din Registrul Bunurilor Imobile (nr. cadastral 6450205.165)	-
4.	Decizia Consiliului local nr. 5.3 din 15.07.2016	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 14:26:00 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 16:44:11 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 - 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 în extravilanul comunei rurale 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 (0,1417 ha = 14,17 ari, formă patrulater, panta ~10%, bonitate 28,4 grad-hectar - sol erodat puternic) este un lot de dimensiuni mici în contextul acestui segment. Amplasamentul său în proximitatea satului-reședință al comunei rurale Morozeni, în vecinătatea unei platforme tehnice agricole funcționale (cu construcții și utilaje existente de facto, neînscrise în RBI), îl încadrează în categoria (b) descrisă mai sus - loturi cu premium de piață datorat poziționării în proximitatea localității rurale și a infrastructurii agricole funcționale, deși penalizate la rândul lor de bonitatea redusă a solului și de panta semnificativă.

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, amenajări secundare) datorită amplasamentului în proximitatea localității.

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 proximitatea localităților, cu bonitate redusă (sub 50 grad-hectar) și acces prin drumuri locale neamenajate - intervalul orientativ se situează în zona 3.500-6.000 EUR/ha.

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). 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, comunele rurale (zona com. Morozeni și comunele apropiate); NU se referă la extravilanul orașului Orhei
Contextul economic regional	
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-redusă 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%
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, Ivancea, Pohorniceni, Bolohan etc.) - extravilan, în raza administrativă a raionului; NU include extravilanul orașului Orhei (segment diferit)

4. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

4.1 Date de identificare

Indicator	Date
Nr. cadastral	6450205.165
Adresă poștală completă	R-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan
Unitate administrativ-teritorială	com. Morozeni, r-nul Orhei, Republica Moldova
Suprafața conform RBI / Plan geometric	0,1417 ha (1.417 m ² / 14,17 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-nul Orhei (Primăria com. Morozeni, r-nul Orhei - UAT)
Temeiul înscrierii dreptului	Decizia Consiliului local nr. 5.3 din 15.07.2016
Natura dreptului evaluat	Drept de proprietate deplin (cota parte 1,0)
Domeniu public / privat	Domeniu privat al UAT (conform înscrierii în RBI)
Sarcini (ipoteți, 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	Patrulatier (conform planului cadastral)
Configurația	Lot compact dreptunghiular, amplasat în extravilanul sat. Morozeni, cu acces prin drum de exploatare agricol. Dimensiuni generale aprox. conform planului geometric.
Frontul la stradă (m)	N/A - lot agricol extravilan, acces prin drum de exploatare agricolă (drum local de pământ)
Adâncimea parcelei (m)	N/A - lot agricol de mari dimensiuni (dimensiuni generale conform planului geometric)
Panta terenului	Teren cu pantă ~10% (zonă deluroasă) - înclinare semnificativă, care limitează utilizarea agricolă mecanizată și favorizează riscul de eroziune
Natura solului	Cernoziomuri carbonatice, erodate puternic, luto-argiloase (cod 10.12.0.4). Bonitate: 28,4 grad-hectar (FERTILITATE REDUSĂ - sol erodat puternic). Profil sol nr. 36. 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	La data inspecției (05.05.2026), terenul era utilizat ca platformă tehnică / gospodărie agricolă, pe amplasament și în vecinătatea imediată fiind identificate construcții ușoare și diverse echipamente agricole (șopron deschis cu acoperiș din tablă, magazine din lemn, tractor, remorcă agricolă, cisternă metalică pentru combustibil, utilaje și echipamente agricole auxiliare). Conform Extrasului din Registrul Bunurilor Imobile emis la data de 15.05.2026, în evidența cadastrală este înscris exclusiv terenul, aflat în proprietatea Primăriei com. Morozeni. Construcțiile și amenajările existente la data inspecției nu sunt înscrise în RBI, iar pentru acestea nu au fost prezentate documente care să clarifice situația juridică. În aceste condiții, evaluarea a fost realizată în ipoteza de teren liber, fără includerea valorii construcțiilor, amenajărilor sau bunurilor mobile existente de facto 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 utilizarea curentă a proprietății. Amplasamentul are caracter funcțional agricol și tehnic, fiind utilizat ca platformă de exploatare și depozitare pentru activități agricole, cu prezența unor utilaje, remorci, construcții ușoare și materiale specifice exploatarei rurale. Vecinătățile sunt compatibile cu utilizarea actuală a terenului, fiind reprezentate de loturi agricole extravilane și gospodării/agregări tehnice agricole similare. Nu au fost observate surse industriale de poluare sau activități incompatibile funcțional cu caracterul agricol al zonei. La data inspecției nu au fost constatate urme evidente de contaminare a solului, scurgeri vizibile sau alte forme manifeste de degradare ecologică 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 prezentă în zonă (prin activitatea funcțională a platformei tehnice agricole vecine, vizibilă la inspecție); branșament neefectuat / neînscris pe lot
Telecomunicații / internet	Indirect	Acoperire rețele mobile; fibră optică neinstalată
Drum asfaltat în față	Nu	Acces prin drum local de pământ (drum de exploatare agricolă, zona deluroasă); fără deschidere la drum asfaltat
Transport public	Nu	Lot extravilan; fără stații de transport public în proximitatea imediată lotului

4.5 Analiza amplasării

Indicator	Date
Denumirea localității	com. Morozeni, r-nul Orhei, Republica Moldova
Zona în cadrul localității	Extravilan - zona de proximitate a unei platforme tehnice agricole (com. Morozeni)

Indicator	Date
Coordonate geografice	47.45° N, 28.78° E (aproximative, sectorul cadastral 6450205, com. Morozeni)
Distanța față de centrul localității	~0,8 km față de centrul administrativ al com. Morozeni
Distanța față de drumul național M2	~1,0 km prin rețeaua stradală a localității (fără deschidere directă)
Distanța față de orașul Orhei	~12 km (prin rețeaua stradală a localității și M2)
Acces la proprietate	Acces prin drum local de pământ (drum de exploatare agricolă); fără deschidere directă la drum asfaltat sau traseu național
Infrastructura în vecinătate	Vecini - loturi agricole extravilane în sectorul cadastral 6450205 și platformă tehnică agricolă în vecinătatea imediată (construcții și utilaje agricole vizibile la inspecție, neînscrise în RBI); rețea electrică prezentă în zonă, prin activitatea funcțională a platformei vecine
Caracteristicile vecinătăților	Pe toate laturile: loturi agricole extravilane în sectorul cadastral 6450205 și zona unei platforme tehnice agricole (construcții și utilaje vizibile la inspecție, neînscrise în RBI); acces prin drum local de pământ

**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 0,1417 ha (14,17 ari), formă aproximativ patrulateră și pantă moderată-accentuată de aproximativ 10%, fiind amplasat într-o zonă deluroasă, cu acces prin drum local de pământ specific exploatărilor agricole. Caracteristicile fizice ale terenului permit utilizări agricole limitate, în contextul bonității reduse a solului (28,4 grad-hectar) și al gradului ridicat de eroziune. În aceste condiții, utilizarea pentru producție agricolă intensivă este mai puțin favorabilă din punct de vedere funcțional și economic. Totodată, amplasamentul în proximitatea unei platforme tehnice agricole funcționale susține utilizarea terenului ca anexă, spațiu auxiliar sau extindere a gospodăriei agricole existente.
2. Permis din punct de vedere LEGAL	Terenul este amplasat în extravilan agricol, având destinația cadastrală „teren pentru obținerea producției agricole”, conform prevederilor Codului funciar nr. 22/2024. Nu au fost identificate restricții legale sau interdicții înscrise în Registrul Bunurilor Imobile care să limiteze utilizarea curentă a proprietății. Utilizarea agricolă este permisă fără restricții, iar eventualele modificări funcționale sau amenajări cu caracter agricol auxiliar ar necesita obținerea aprobărilor prevăzute de legislația aplicabilă. La data inspecției, terenul era utilizat ca platformă tehnică agricolă, pe amplasament și în vecinătate fiind prezente construcții și utilaje agricole. Aceste construcții nu sunt înscrise în RBI și nu fac obiectul prezentei evaluări, analiza fiind 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 funcțiuni agroindustriale auxiliare. Utilizarea terenului pentru producție agricolă sau amenajări secundare este susținută de caracterul funcțional al amplasamentului, de proximitatea com. Morozeni și de existența unor loturi vecine utilizate pentru activități agricole și tehnice similare. Totodată, nivelurile valorice identificate în piață pentru terenuri agricole comparabile (aproximativ 4.500–15.000 EUR/ha) confirmă existența unui potențial economic rezonabil pentru acest tip de proprietate.
4. Generează VALOAREA MAXIMĂ	Dintre utilizările analizate, utilizarea care generează valoarea maximă este valorificarea terenului ca anexă a unei gospodării agricole sau ca platformă tehnică secundară pentru activități agricole auxiliare (depozitare, staționare utilaje, amenajări funcționale de mică amploare). Această utilizare valorifică în mod optim amplasamentul în proximitatea com. Morozeni, vecinătatea cu o platformă agricolă activă și caracterul funcțional agricol deja existent în zonă. Potențialul de utilizare agricolă intensivă este limitat de bonitatea redusă a solului (28,4 grad-hectar), gradul ridicat de eroziune și panta semnificativă a terenului, factori care diminuează atractivitatea pentru exploatare agricolă productivă la scară mare.

CONCLUZIE CMBU

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este valorificarea acestuia ca lot agricol funcțional, utilizat ca anexă a unei gospodării agricole sau platforme tehnice existente în vecinătate, pentru activități auxiliare precum depozitare, staționare utilaje și amenajări secundare specifice exploatării agricole.

Această concluzie este susținută de amplasamentul proprietății în proximitatea com. Morozeni, de caracterul funcțional agricol al zonei și de existența unor construcții și utilaje agricole utilizate de facto în vecinătate.

Bonitatea redusă a solului (28,4 grad-hectar), gradul ridicat de eroziune și panta semnificativă limitează potențialul pentru exploatare agricolă intensivă, fără a afecta însă utilizarea terenului ca suport funcțional pentru activități agricole auxiliare. Utilizarea actuală a proprietății este considerată conformă cu CMBU, nefiind identificate indicii de piață care să susțină o utilizare alternativă mai valoroasă la data evaluării.

6. METODOLOGIA DE EVALUARE

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

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

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

6.1 Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor

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

Având în vedere caracteristicile lotului evaluat - teren agricol de dimensiuni mici (0,1417 ha = 14,17 ari), formă patrulater, bonitate redusă (28,4 grad-hectar, sol erodat puternic), panta ~10%, amplasament în proximitatea com. Morozeni, în vecinătatea unei platforme tehnice agricole - 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. Evaluarea se efectuează în IPOTEZA DE TEREN LIBER, întrucât construcțiile și amenajările vizibile la inspecție nu sunt înscrise în RBI și nu fac obiectul evaluării.

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 M2); 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 14,17 ari (0,1417 ha) | nr. cad. 6450205.165 | com. Morozeni, 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, r-nul Orhei extravilan	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)	0,1417	2,7	2	3,2
Destinatie / utilizare	Teren agricol modul: productie agricola bonitate 28,4 gh, panta ~10% sol erodat puternic IPOSEZA: TEREN LIBER	Teren agricol extravilan, la traseu R23	Teren agricol extravilan (1 din 8 loturi)	Teren agricol extravilan, ingradit
Acces / artera	Drum local de pamant (drum de exploatare agricola)	Prima linie traseu R23 (asfaltat)	Drum local (necunoscut)	Prima linie traseu Orhei-Bolohan, asfaltat
Bonitate (gh)	28,4	78	63,9	56,8
Topografie / relief	Teren cu panta ~10% (zona deluroasa)	Teren plan (conform harta satelit)	Panta moderata-accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Utilitati disponibile	In zona (constructii vecine) fara bransament in scris	Electricitate in zona	Fără- extravilan	Electricitate, la limita
Imprejurimi	Nu	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

Estimarea valorii de piață - Metoda comparației directe

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450205.165 | 0,1417 ha (14,17 ari) | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20.1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 0,1417 ha	Co1 12.592,59 EUR/ha	Co2 4.946,50 EUR/ha	Co3 11.093,75 EUR/ha
Adresa / localizare	com. Morozeni, r-nul Orhei extravilan	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)	0,1417	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				
Tipul comparabilei	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)	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)	Absolut (deplin)
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	10.074,07 EUR/ha	4.451,85 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)	-	10.074,07 EUR/ha	4.451,85 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)	-	10.074,07 EUR/ha	4.451,85 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)	-	10.074,07 EUR/ha	4.451,85 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
5 Conditii de piata (schimbări în timp)	Curente (apr.2026)	Curente (apr.2026)	Curente (apr.2026)	Curente (mar.2026)
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	10.074,07 EUR/ha	4.451,85 EUR/ha	8.875,00 EUR/ha
Elemente specifice proprietatii				
6 Localizare	com. Morozeni - extravilan, proximitate platforma agricola	s. Ivancea - periferie, la traseu R23	s. Pohorniceni - periferie	s. Bolohan - prima linie traseu
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	4.674,44 EUR/ha	8.431,25 EUR/ha
7.1 Suprafata (ha) [ajustare aplicata]	0,1417 ha (14,17 ari)	2,70 ha	2,00 ha	3,20 ha
Ajustare (%)	-	10,0%	10,0%	10,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	957,04 EUR/ha	467,44 EUR/ha	843,13 EUR/ha
Pret ajustat (EUR/ha)	-	10.527,41 EUR/ha	5.141,89 EUR/ha	9.274,38 EUR/ha

ESTIMAREA VALORII DE PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

Nr. cad. 6450205,165 | 0,1417 ha (14,17 ari) | com. Morozeni, extravilan | Data: 05.05.2026 | Curs: 1 EUR = 20,1565 MDL

Caracteristica / Element de ajustare	Subiect (S) 0.1417 ha	Co1 12.592,59 EUR/ha	Co2 4.946,50 EUR/ha	Co3 11.093,75 EUR/ha
Adresa / localizare	com. Morozeni, r-nul Orhei extravilan	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)	0,1417	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				
7.2 Amenajari exterioare / drum acces	Drum local de pamant (drum de exploatare)	linia a doua la R23, asfaltat	Drum local (necspecificat)	Prima linie traseu, asfaltat
Ajustare (%)	-	-25,0%	-	-30,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(2.631,85 EUR/ha)	-	(2.782,31 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.895,55 EUR/ha	5.141,89 EUR/ha	6.492,06 EUR/ha
7.3 Topografie (relief / panta)	Teren cu panta ~10% (zona deluroasa)	Teren plan (conform harta satelit)	Panta moderata- accentuata (curbe nivel 100-170m)	Panta moderata ~3-5% (vizibila la inspectie)
Ajustare (%)	-	-5,0%	5,0%	-
Ajustare (EUR/ha)	-	(394,78 EUR/ha)	257,09 EUR/ha	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.500,78 EUR/ha	5.398,98 EUR/ha	6.492,06 EUR/ha
7.4 Mod de folosinta	Teren pentru obtinerea productiei agricole	similar	similar	similar
Ajustare (%)	-	-	-	-
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	-
Pret ajustat (EUR/ha)	-	7.500,78 EUR/ha	5.398,98 EUR/ha	6.492,06 EUR/ha
7.5 Bonitate(grad/ha)	28,4	78	63,9	56,8
Ajustare (%)	-	-20,0%	-15,0%	-10,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	(1.500,16 EUR/ha)	(809,85 EUR/ha)	(649,21 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.000,62 EUR/ha	4.589,13 EUR/ha	5.842,86 EUR/ha
8 Utilitati disponibile	In zona (vecini construiti)	Electricitate in zona	Fără- extravilan	Electricitate, la limita
Ajustare (%)	-	-	5,0%	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	229,46 EUR/ha	(292,14 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.000,62 EUR/ha	4.818,59 EUR/ha	5.550,71 EUR/ha
9 Imprejurire / amenajari lot	Neingradit	Neingradit	Neingradit	Da - ingradit (stalpi beton)
Ajustare (%)	-	-	-	-5,0%
Ajustare (EUR/ha)	-	-	-	(277,54 EUR/ha)
Pret ajustat (EUR/ha)	-	6.000,62 EUR/ha	4.818,59 EUR/ha	5.273,18 EUR/ha
PRET AJUSTAT FINAL (EUR/ha)	-	6.000,62 EUR/ha	4.818,59 EUR/ha	5.273,18 EUR/ha
Pret ajustat final (MDL/ha)	-	120.952 MDL/ha	97.126 MDL/ha	106.289 MDL/ha
Statistici si selectarea concluziei				
Ajustare totala bruta absoluta (EUR/ha)	-	5.987,52 EUR/ha	1.986,43 EUR/ha	5.288,07 EUR/ha
Ajustare totala bruta absoluta (%)	-	59,4%	44,6%	59,6%
Comparabila selectata (ABT minima - GEV 630)	-		✓ selectata	
Valoarea de piata unitara - 1 ha (EUR/ha)	-		4.820,00 EUR/ha	
Valoarea de piata unitara - 1 ha (MDL/ha)	-		97.154 MDL/ha	
Valoarea de piata (EUR)	-	680 EUR		
Valoarea de piata (MDL)	-	14.000 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 com. Morozeni, într-o zonă cu caracter agricol și funcționalitate tehnică auxiliară, în proximitatea unei gospodării/platforme agricole existente, cu acces către mun. Orhei la o distanță de aproximativ 12 km. Co1 (s. Ivancea) beneficiază de o poziționare ușor superioară prin accesul direct la traseul național R23, avantaj reflectat prin aplicarea unei ajustări negative de -5%. Co2 (s. Pohorniceni) este amplasat într-o zonă rurală periferică, fără acces direct la traseu național și cu poziționare ușor mai izolată față de mun. Orhei comparativ cu subiectul evaluat, aspect care a justificat aplicarea unei ajustări pozitive de +5%. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de proximitate imediată față de mun. Orhei și de acces direct la traseu, caracteristici superioare subiectului evaluat. Totuși, avantajul este parțial compensat de contextul funcțional agricol existent în cazul subiectului, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare negativă moderată de -5%.
7.1 Suprafața (ha)	Subiectul evaluat are o suprafață de 0,1417 ha (14,17 ari), semnificativ inferioară comparabilelor analizate, care au suprafețe cuprinse între 2,00 ha și 3,20 ha. Pe piața terenurilor agricole se observă o diferențiere între loturile mici amplasate în extravilan agricol îndepărtat și cele situate în proximitatea localităților sau a unor zone cu funcționalitate agricolă activă. În cazul celei de-a doua categorii, loturile mici pot beneficia de un premium valoric determinat de flexibilitatea utilizării și de posibilitatea integrării în gospodării agricole sau platforme tehnice existente. Subiectul evaluat se încadrează în această categorie, fiind amplasat în proximitatea unei platforme tehnice agricole funcționale, aspect care îi conferă o atractivitate superioară comparabilelor reprezentate de terenuri agricole clasice, de dimensiuni mari, situate în extravilan pur agricol. În consecință, pentru toate comparabilele a fost aplicată o ajustare pozitivă uniformă de +10%, reflectând avantajul specific al subiectului evaluat din perspectiva amplasării și a utilizării funcționale potențiale.
7.2 Amenajări exterioare / drum acces	Subiectul evaluat beneficiază de acces prin drum local de pământ / drum de exploatare agricolă, fără deschidere directă la drum asfaltat sau traseu regional. Caracteristica este specifică terenurilor agricole extravilane din zona analizată. Co1 (s. Ivancea) beneficiază de acces superior prin proximitatea imediată față de traseul național R23 asfaltat, avantaj reflectat prin aplicarea unei ajustări negative de -25%. Co2 (s. Pohorniceni) are acces prin infrastructură rurală similară subiectului evaluat, fără diferențe funcționale semnificative care să justifice ajustări. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de acces direct la traseul asfaltat Orhei-Bolohan, caracteristică net superioară din perspectiva accesibilității și a funcționalității generale a amplasamentului. Pentru acest avantaj s-a aplicat o ajustare negativă de -30%.
7.3 Topografie (relief / panta)	Subiectul evaluat prezintă o pantă semnificativă, estimată la aproximativ 10%, specifică unei zone deluroase. Caracteristicile topografice au fost confirmate atât prin analiza planului topografic, cât și prin observațiile efectuate la inspecție. Panta existentă influențează negativ eficiența exploatării agricole și favorizează procesele de eroziune, aspect relevant în contextul unui sol deja afectat de eroziune puternică. Co1 (s. Ivancea) prezintă un relief predominant plan, superior subiectului evaluat din perspectiva mecanizării și a stabilității terenului, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare negativă de -5%. Co2 (s. Pohorniceni) are o topografie comparabilă, cu pantă moderată spre accentuată și diferențe de nivel similare sau ușor mai pronunțate decât cele ale subiectului evaluat, aspect care a justificat aplicarea unei ajustări pozitive de +5%. Co3 (s. Bolohan) prezintă o pantă moderată, estimată la aproximativ 3-5%, ușor mai favorabilă decât cea a subiectului evaluat. Totuși, impactul asupra valorii a fost considerat limitat, fără a justifica aplicarea unei ajustări distincte.
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 proprietății a fost realizată în ipoteza de teren liber, întrucât în Registrul Bunurilor Imobile este înscris exclusiv terenul aflat în proprietatea Primăriei com. Morozeni. Construcțiile și amenajările funcționale identificate la inspecție nu sunt înregistrate cadastral și nu fac obiectul prezentei evaluări. În aceste condiții, comparabilele au fost considerate similare din perspectiva modului de folosință și a destinației economice, fără a necesita ajustări pentru acest criteriu.
7.5 Bonitate (grad-hectar)	Subiectul evaluat prezintă o bonitate de 28,4 grad-hectar, corespunzătoare unei categorii reduse de fertilitate, specifice solurilor cernoziomice carbonatice erodate puternic. Nivelul bonității este semnificativ inferior atât mediei zonei, cât și tuturor comparabilelor analizate, influențând negativ potențialul productiv agricol al terenului. Ajustările au fost aplicate pentru a reflecta diferențele de productivitate agricolă generate de calitatea solului, însă într-o manieră prudentă, având în vedere că valoarea de piață a subiectului este influențată și de amplasamentul său în proximitatea unei zone funcționale agricole. În consecință, s-au aplicat următoarele ajustări: Co1 (78 grad-hectar) → ajustare negativă de -20%; Co2 (63,9 grad-hectar) → ajustare negativă de -15%; Co3 (56,8 grad-hectar) → ajustare negativă de -10%. Bonitatea redusă a subiectului este asociată gradului ridicat de eroziune a solului, caracteristică ce limitează utilizarea agricolă intensivă a proprietății. Sursa informațiilor pedologice: geoportal.agro.gov.md.
8. Utilități disponibile	Subiectul evaluat este amplasat într-o zonă cu utilizare agricolă funcțională, prezența construcțiilor și utilajelor agricole observate la inspecție sugerând existența infrastructurii electrice în proximitatea imediată a amplasamentului, fără ca un bransament distinct să fie înscris pentru lotul evaluat. Co1 (s. Ivancea) nu prezintă informații clare privind utilitățile disponibile, fiind considerat comparabil cu subiectul evaluat din perspectiva infrastructurii specifice terenurilor agricole extravilane, fără a necesita ajustări. Co2 (s. Pohorniceni), amplasat într-o zonă extravilană mai izolată și fără indicii privind existența rețelei electrice în proximitate, a fost considerat inferior subiectului evaluat din perspectiva accesului funcțional la utilități, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare pozitivă de +5%. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de energie electrică disponibilă la limita lotului, avantaj funcțional ușor superior subiectului evaluat, reflectat prin aplicarea unei ajustări negative de -5%.
9. Împrejmuire / amenajări lot	Subiectul evaluat este neîngrădit din punct de vedere juridic-cadastral și nu prezintă amenajări exterioare cu caracter permanent care să influențeze distinct valoarea terenului. Co1 (s. Ivancea) și Co2 (s. Pohorniceni) prezintă caracteristici similare, fără împrejmuiuri sau amenajări relevante, motiv pentru care nu au fost aplicate ajustări pentru acest criteriu. Co3 (s. Bolohan) beneficiază de împrejmuire realizată cu stâlpi de beton, element care contribuie pozitiv la utilitatea și valoarea proprietății. Pentru eliminarea influenței acestei amenajări și asigurarea comparabilității cu subiectul evaluat 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 Co2 (Orhei, Pohorniceni), care prezintă ajustarea totală brută absolută minimă.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

14.000 MDL

echivalent: ~680 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)	14.000 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 14.000 MDL (echivalent ~680 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: 6450205.165 | estimată la data de 05.05.2026

14.000 MDL

(paisprezece mii lei)

echivalent: ~680 EUR (1 EUR = 20,1565 MDL, BNM la 05.05.2026)

Valoare unitară: 97.154 MDL/ha (4.820 EUR/ha) | Suprafața: 0,1417 ha (14,17 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 14:26:42 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Evaluator asistent / inspector: COLUN VITALIE

(semnătură)

Digitally signed by Colun Vitalie
Date: 2026.05.19 16:40:58 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 Zhibarta

A2 - Extras din Registrul Bunurilor Imobile

07.04.2026, 09:22

6450205.165

Registrul bunurilor imobile 6450205.165

Capitolul

A,B

Deschis

27.07.2016

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 6450205.165

Adresa r-nul Orhei, com. Morozeni, extravilan

Destinația Agricol

Modul de folosință Teren pentru obținerea producției agricole

Domeniul Privat

Suprafața 0.1417 ha

Tipul hotarelor generate

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1

Bunul imobil 6450205.165

Cota parte 1.0

Proprietarul comuna Morozeni, raionul Orhei,

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii Decizia Consiliului local nr. 53 din 15.07.2016 (6401/16/22457)

Data înregistrării 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
 Oficial Cadastral Teritorial Orhei

APROBAT

PLANUL GEOMETRIC AL BUNULUI IMOBIL

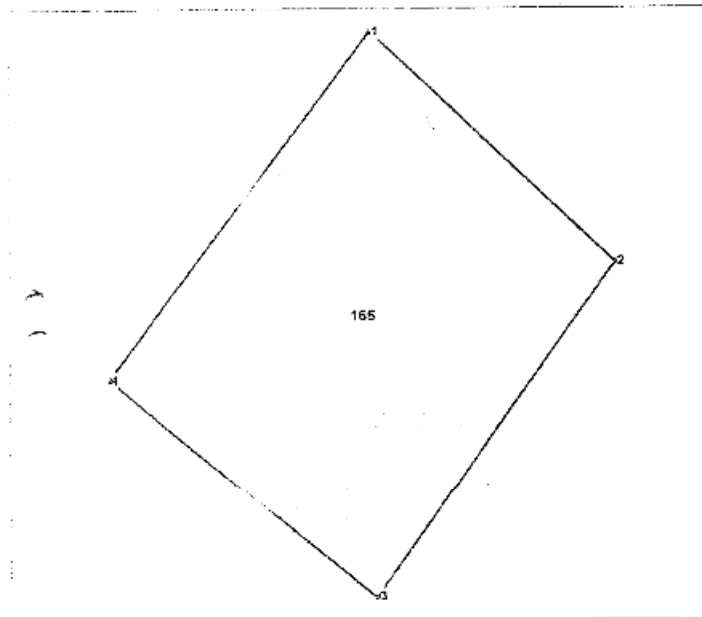
[Signature]

Morozan Gheorghe

(semnatura persoanelor fizice)

Primăria com. Morozeni

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



Scara tiparului: 1:500

Caracteristicile tehnice generale ale bunului imobil

Numar cadastral	Tipul bunului	Mod de folosinta	Supr. terenului
255.165	Teren	Agricol	0.1417 ha

Adiacenții:

(segmentul de hotar ... industrial și titularul de drepturi al terenului adiacent):

30 06 16
[Signature]
 Primăria

Sistemul de coordonate: MR - 99

Catalogul de coordonate și parametrii hotarului:

Punctul	Coordonata_X	Coordonata_Y	Tipul_punctului	Hotarul	Distanța	Tipul_hotarului
1	218 247,7250	250 456,2890	general	1-2	33,36	general
2	218 271,0310	250 443,3340	general	2-3	40,90	general
3	218 244,4110	250 410,0160	general	3-4	34,37	general
4	218 221,6560	250 431,8300	general	4-1	43,21	general

Mențiuni:

Data elaborării planului geometric 13.06.2016

Executant Tihon Sergiu
invec. proiectare, autorizat

Verificat/Conducătorul întreprinderii: Stavila Nicolae
invec. proiectare, autorizat

Coordonat:

Specialistul în reglementarea regimului funciar Chergan Mihail
invec. proiectare, autorizat

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 2013

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

Data înregistrării: 9 apr. 2017

Tip: Vânz

Vizualizat: 204 (anul: 5)

971 818 MDL

+373 79 572467

+373 79 572467

Trimite mesajul

Regiunea: Orhei
Pohorniceni, Periferie

Adaugă în favorite

Reclamație

Immobila



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 cărțile de teren

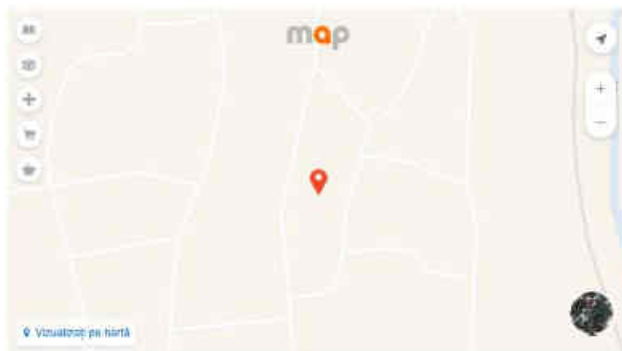
Preț: **971 818 MDL** ≈ 56 581 \$ / ≈ 48 304 €

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 ! ♥



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



Cumprăți publicitate pe site

Calculator credit ipoteecar

Calculat în câteva clipe

Teren Agricol de Vinzare - Locație

Premium, ideal pentru Alaceni!

pret 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

hățar agricol sau depozit de păstrare a

fructelor și legumelor

Teren fără owner, îngrădit și pregătit pentru

dezvoltare !

Contact: - Sună acum pentru

detalii valabile, whatsapp...!

Ascunde

Caracteristici:

Tipul: **Teren agricol**

Suprafață teren: **3 hectare**

Autoturism:

Aprovizionare cu energie electrică

Linie telefonică

Drum asfaltat

Amplasat în afara localității

Subcategorii:

Traieți liberi de teren

Pret: **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
	