



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA TERENURILOR CU PLANTAȚII MULTIANUALE

Masterand:

studenta gr. EAI-1902M

Antonov Natalia

Conducător:

conf. univ., dr.

Sanduța Tatiana

Chișinău – 2020

REZUMAT

la teză de master „Evaluarea terenurilor cu plantații multianuale” a masterandei gr. EAI- 1902M specialității „Evaluarea și Administrarea Imobilului” Antonov Natalia

Structura proiectului: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 30 titluri, 7 anexe, 77 pagini de text de bază.

Cuvinte-cheie: evaluare, bun imobil, factori, abordări și metode de evaluare, valoare.

Scopul cercetării constă în identificarea particularităților evaluării terenurilor cu plantații multianuale și utilizarea metodelor cercetate în evaluarea unui teren agricol cu livada de prun amplasat în satul Floreni, raionul Anenii Noi.

Obiectivele cercetării presupun clasificarea plantațiilor perene, analiza pieții terenurilor agricole libere și terenurilor agricole cu livada de prun în Republica Moldova; cercetarea aspectelor metodologice de estimare a valorii de piață a terenurilor cu plantații perene; estimarea valorii de piață a terenului agricol cu livada de prun din satul Floreni, raionul Anenii Noi.

Metodele aplicate la elaborarea proiectului: în estimarea valorii de piață a terenului agricol cu livada de prun au fost aplicate abordarea prin venit, abordarea prin piață și abordarea prin cost

Pentru evaluarea livezii de prun cea mai potrivită metoda este *metoda actualizării fluxurilor de numerar*. Valoarea prezentă a veniturilor începând cu anul când fluxul de venit devine mărimea constantă și până la sfârșitul perioadei de rod se poate calcula ca reversie utilizând funcția valoarea prezentă a anuității.

Utilizarea *abordării prin piață* a devenit posibilă deoarece în ultimii trei ani cu creșterea suprafețelor pe rod livezilor de prun au crescut ofertele de vânzare și cererile de cumpărare a livezilor de prun.

Valoarea de piață prin *abordarea costului* a fost determinată ca suma tuturor cheltuielilor pentru înființarea și îngrijirea livezii de prun actualizate la data evaluării și valoarea de piață a terenului agricol liber determinată prin metoda comparației directe a vânzărilor

Rezultatele concrete obținute:

Este argumentat locul terenurilor agricole cu livezile de prun în economia țării; analizată piața funciară; sunt studiați factorii de influență asupra valorii terenului cu livada de prun.

Obiectul cercetării reprezintă teren agricol cu livada de prun cu o suprafață de 13,33 ha din extravilanul satului Floreni, raionului Anenii Noi.

Rezultatele obținute reprezintă raportul de evaluare realizat la data 22.10.2020

SUMMARY

to the master thesis "Evaluation of land with multiannual plantations"
of the masterand gr. EAI- 1902M specialty "Real Estate Valuation and Administration"

Antonov Natalia

Project structure: This project contains annotations in Romanian and English language, the table of contents, introduction, 3 chapters, general conclusions and recommendations, it also contain bibliography of 30 titles, 7 annexes and 77 pages of basic text.

The keywords: evaluation, real estate, factors, approaches and evaluation methods, value.

The purpose of the investigation is to identify the particularities of infield valuation with multiannual plantations and the use of investigation methods in the evaluation of an agricultural land with plum orchard located in Floreni village, Anenii Noi district.

The investigation objectives include the classification of perennial plantations, the analysis of the free land and agricultural land market with plum orchard in the Republic of Moldova; researching the methodological aspects of estimating the market value of lands with perennial plantations; estimating the market value of the agricultural land with plum orchard in Floreni village, Anenii Noi district.

Methods applied to the elaboration of the project: in estimating the market value of agricultural land with plum orchard were applied the income approach, the cost approach and, given that the land market is sufficiently developed - the market approach.

For the evaluation of the plum orchard the most appropriate method is *the method of updating cash flows*. The present value of income from the year when the income stream becomes the constant amount and until the end of the fruiting period can be calculated as a reversal using the present value of the annuity function. The use of *the market approach* has become possible because in the last three years with the increase of the fruiting areas of plum orchards there have been increased sales offers and requests to buy plum orchards. The market value by *cost approach* was determined as the sum of all costs for setting up and maintaining the updated plum orchard at the valuation date and the market value of the free agricultural land determined by the direct sales comparison method.

The concrete results obtained:

It is argued the place of agricultural land with plum orchards in the country's economy; analyzed the land market; the factors influencing the value of the land with the plum orchard are studied.

The object of the research is agricultural land with plum orchard with an area of 13.33 ha in the suburbs of Floreni village, Anenii Noi district.

The results obtained represent the evaluation report made on 22.10.2020

CUPRINS

ÎNTRUDUCERE	8
1 ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA TERENURILOR AGRICOLE CU LIVEZI DE PRUN ÎN REPUBLICA MOLDOVA	10
1.1 Terenurile cu destinație agricolă: definiții, clasificarea, caracteristica.....	10
1.2 Locul proprietăților agricole cu livezi de prun în economia țării.....	17
1.3 Abordările și metodele de evaluare a terenurilor agricole cu livada de prun.....	25
2 STUDIUL ANALITIC AL PIETEI FUNCiare AGRICOLE CU PLANTAȚII MULTIANUALE	34
2.1 Starea actuală și perspectiva dezvoltării livezilor de prun în Republica Moldova și raionul Anenii Noi.....	34
2.2 Sortimentul de prun în Republica Moldova și tehnologia cultivării livezilor, factorii de influență asupra valorii terenurilor cu livadă de prun.....	41
2.3 Analiza pieței funciare agricole cu livadă de prun în raionul Anenii Noi	52
3. EVALUAREA TERENULUI AGRICOL CU LIVADA DE PRUN, AMPLASAT ÎN SATUL FLORENI, RAIONUL ANENII NOI	56
3.1 Identificarea și descrierea obiectului de evaluare.....	56
3.2 Estimarea valorii de piață a terenului agricol cu plantație de nuc.....	61
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	71
CONCLUZII	73
BIBLIOGRAFIE	75
ANEXE	78
Anexa 1. Proiectul înființării livezii de prun în satul Floreni, raionul Anenii Noi.....	79
Anexa 2. Fotografiile obiectului evaluat.....	83
Anexa 3. Oferta terenurilor agricole libere în Republicii Moldova, octombrie 2020.....	84
Anexa 4. Caracteristica terenurilor agricole libere analogice.....	85
Anexa 5. Oferta terenurilor agricole cu livada de prun în Republica Moldova, octombrie 2020.....	87
Anexa 6. Caracteristica terenurilor agricole cu livada de prun comparabile.....	88
Anexa 7. Informația Băncii Naționale a Moldovei la 22.10.2020.....	90

INTRODUCERE

Pomicultura a fost și va rămâne pe viitor una din ramurile principale în agricultură și economie Republicii Moldova, fiind favorizată de clima moderată, solurile adânci și fertile, posibilitățile de cultivare în condițiile noastre, a celor mai valorase soiuri din selecția mondială. Ea are un rol aparte în asigurarea securității alimentare a țării și integrării ei în economia mondială [9].

Cele mai răspândite plantații de culturi sunt: livezile de măr cu suprafața 26 440 - 39 %, plantațiile de nuc 19 967 (30 %), livezile de prune 11 782 (17,42%).

În implementarea Programului de dezvoltare a pomiculturii în Republica Moldova pentru perioada anilor 2007-2020 a adus la extinderea suprafețelor livezilor pomicele, dintre care suprafața livezilor de prune localizate în zona de Centru constituie 48%. Piața terenurilor cu plantații multianuale este în creștere permanentă și înaintea cerință față de evaluatori.

Avantajul cultivării prunelor este datorat productivității ridicate și perioadei extinse de valorificare. În perioada ultimelor 8 ani suprafața totală a livezilor de prune (cu suprafața terenurilor peste 10 ha) a crescut de la 9 994 ha până la 11 772 ha de 18%. Totodată, recolta medie anuală la 1 ha a crescut de 3 ori și producția globală a crescut de 4 ori datorită înființării livezilor intensive cu tehnologii noi.

În condițiile economiei de piață, prunul reprezintă unicele plante pomicele care necesită cele mai reduse fonduri pentru înființarea și exploatarea plantațiilor comerciale cu un profit esențial.

Baza activității de antreprenariat în pomicultură este reprezentată de două componente – activele biologice (plantațiile perene) și terenul. Analiza și evaluarea acestor tipuri de active și anume a plantațiilor perene este destul de unică.

Necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile, inclusiv și terenurilor agricole a apărut în procesul formării pieței imobiliare secundare în Republica Moldova, când s-au activizat operațiile de vânzare - cumpărare, donație, gajare a bunurilor imobile ș.a. Proprietarii bunurilor imobiliare, investitorii, companiile de asigurare, instituțiile financiar-creditare se interesează tot mai des de valoarea de piață a proprietăților imobiliare agricole. Însă în dependență de scopul evaluării, același bun poate căpăta valori diferite.

Metodele pentru evaluarea bunurilor imobile din Regulamentul provizoriu nu ia în considerare particularitățile evaluării terenurilor cu plantații perene.

Studiul analitic al pieței funciare agricole cu plantații multianuale

Evaluarea terenurilor agricole folosește toate conceptele și principiile de bază stabilite în teoria și practica a ării imobilului. Cu toate acestea, determinarea valorii terenurilor agricole cu

plantații perene necesită cunoștințe suplimentare din știința solului, agronomie, din gestionare a terenurilor, economie și organizare a agriculturii.

Actualitatea temei reiesă din faptul extinderii suprafețelor terenurilor cu livezi de prune în ultimii 8 ani de 4 ori, Odată cu creșterea suprafețelor, crește și numărul tranzacțiilor de vânzare – cumpărare, ce confirmă analiza pieței ofertelor de vânzare. Aceste tranzacții sunt însoțite de evaluarea profesională ale plantațiilor, iar Metodele pentru evaluarea bunurilor imobile din Regulament provizoriu nu ia în considerare particularitățile evaluării terenurilor cu plantații perene.

Obiectivul de bază prezentei lucrări este cercetarea aspectelor metodologice evaluării terenurilor agricole cu livezi de prun în scopul vânzării-cumpărării cu scopul utilizării rezultatelor în domeniile de evaluare Republicii Moldova

Pentru atingerea scopului dat au fost stabilite următoarele **sarcini**:

- a) studiu cadrului metodologic în evaluarea terenurilor cu plantații perene;
- b) cercetarea factorilor de influență asupra valorii livezilor de prune;
- c) analiza pieții funciare cu livezii de prune și a terenurilor agricole libere;
- d) identificarea obiectului evaluării și estimarea valorii de piață a terenului cu livada de prune

din satul Floreni, raionul Anenii Noi.

Teză de master este alcătuită din introducere, trei capitole, bibliografie, concluzii și anexe.

În primul capitol „Aspecte generale și metodologice privind evaluarea terenurilor agricole cu livezi de prun în Republica Moldova” sunt date definiții, clasificarea, caracteristica terenurilor cu destinație agricolă; determinat locul proprietăților agricole cu livezi de prune în economia țării, analizată structura fondului funciar agricol, starea actuală și perspectiva dezvoltării livezilor de prune în Republica Moldova.

În capitolul al doilea „Studiul analitic al pieței funciare agricole cu plantații multianuale” este efectuată analiza stării actuale și perspectivei dezvoltării pieței funciare agricole cu livezilor de prun în Republica Moldova și raionul Anenii Noi, sunt studiați factori de influență asupra valorii livezilor de prune, sortimentul de prun și tehnologia cultivării livezilor de prune

În capitolul al treilea „Evaluarea terenului agricol cu livada de prune amplasat în satul Floreni, raionul Anenii Noi” a fost efectuată identificarea și descrierea obiectului evaluării și estimarea valorii terenului agricol cu livada de prune în scopul vânzării – cumpărării.

În finalul lucrării sunt expuse concluziile și recomandările referitoare la domeniul de cercetare și sunt anexate analizele de piață a bunurilor imobile comerciale și alte informații ce au contribuit la elaborarea tezei de master.

Lucrarea dată conține 38 tabele, 36 figuri, 9 formule, 30 surse bibliografice 7 anexe și este expusă în 77 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107.
2. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998. nr.44-46.
3. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998 nr. 102.
4. Hotărârea cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale: nr.338 din 21 martie 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2004, nr. 62-66....
5. Hotărârea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177-181.
6. Hotărârea cu privire la aprobarea Programului de Dezvoltare a Horticulturii pentru anii 2020-2026. Proiect.
7. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2007. Standardul Internațional de Practică de Evaluare GN 7 Aprobate: 2007-31-07.
8. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobate: 2020.
9. INSTITUTUL NAȚIONAL DE STANDARDIZARE ȘI METROLOGIE. SM 249:2004. Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Aprobate: 01.12.2004 . Nepubl. Localizare: INSM (Chișinău).
10. Normative tehnologice privind înființarea plantațiilor de culturi perene / M. Chisili, M. Rapcea, V. Mladinoi, S. Chisili, I Bogdan, ...Chișinău: Tipografia AȘM, 2004. 126 p. ISBN 9975-62-122-8.
11. Metodologia evaluării terenurilor cu destinație agricolă / Agenția de Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie. Chisinau, 2000. 223 p.
12. ALBU, Svetlana. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.
13. SANDUȚA, Tatiana. *Evaluarea terenurilor: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.
14. SANDUȚA, Tatiana. *Evaluarea terenurilor: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2017. 196 p. ISBN 978-9975-45-474-2.
15. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.

16. Catalogul soiurilor de plante pentru anul 2019 aprobat de Ministerul Agriculturii, Dezvoltării regionale și Mediului. - Chișinău, 2019 [citată 12.10.2020]. Disponibil: <http://cstsp.md/uploads/files/Catalog%20%202019.pdf>
17. Pomi, arbuști fructiferi, căpșun : ghid tehnic și economic /coord.: Dorin Sumedrea, Ilarie Isac, Mihail Iancu. - Otopeni: Invel Multimedia, 2014.
18. Înființarea unei livezi de prun [citată 12.10.2020]. Disponibil: <https://agrobiznes.md/infiintarea-unei-livezi-de-prun-sfaturi-si-recomandari-utile.html>
19. Particularitățile culturii prunului [citată 12.10.2020]. Disponibil: <https://www.agro.basf.ro/ro/stiri/fermier-in-romania/cultura-prunului-particularitati-ghid-intretinere.html>
20. USAID Proiectul „Agricultura performantă a Moldovei,,. Analiza internă și externă a sectorului producerii de fructe al Republicii Moldova, 2018 [citată 23.10.2020]. Disponibil: http://madr.gov.md/sites/default/files/Documente%20atasate%20Advance%20Pagines/Studiu%20Sector%20Pomicol%20RM%20-%20%20APM_FARM%20final.pdf
21. Surse de finanțare: Ghid de afaceri, 2018 citată [16.09.2020]. Disponibil: <http://dcfta.md/uploads/0/images/large/surse-de-finantare.pdf>
22. Fondul național de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluat [citată 22.10.2020]. Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=205334.420753&lon=237552.571155&zoom=10>
23. Banca națională a Moldovei. Informații privind rata de bază, inflația, ratele de schimb [citată 20.10.2020]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>
24. Suprafața totală și pe rod, roada medie și producția globală a plantațiilor multianuale. Biroul Național de Statistică [citată 10.09.2020]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_16%20AGR_AGR020/AGR020900reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
25. Țările producătoare de prune [citată 10.09.2020]. Disponibil: <https://www.atlasbig.com/ru/%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%8B-%D0%BF%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83-%D1%81%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D1%8B>
26. Portalul Guvernamental de date. Seturi de date deschise: înregistrări în cadastru [citată 22.10.2020]. Disponibil: <http://www.asp.gov.md/node/3667>

27. Caracteristica soiurilor de prune [citat 14.09.2020]. Disponibil: <https://fermilon.ru/sad-i-ogorod/derevya/sliva-kabardinskaya-rannyaya.html>
28. Fondul funciar al Republicii Moldova la 01.01.2020 [citat 19.02.2020]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/10%20Mediul%20inconjurator/10%20Mediul%20inconjurator_MED050/MED050100.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
29. Avantajele cultivării prunelor [citat 14.09.2020]. Disponibil: <https://agrobiznes.md/cum-sa-faci-bani-dintr-o-livada-de-pruni.html>
30. Pomi, arbuști fructiferi, căpșun: ghid tehnic și economic [citat 15.10.2020]. Disponibil: <https://www.madr.ro/docs/agricultura/legume-fructe/Ghid-Pomicultura-final.pdf>