



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Оценка лесных участков: теоретические подходы
и практические приложения**

Student:

Bideac Larisa

Conducător:

**Bajura Tudor, doctor
habilitat, profesor
cercetător**

Chișinău, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИЯ	
ВВЕДЕНИЕ.....	8
1. ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЫНКА КОРЕННЫХ ЛЕСНЫХ УГОДИЙ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОГО И ЭНЕРГЕТИЧЕСКОГО КРИЗИСА	10
1.1. Международный опыт и отечественная практика функционирования лесного рынка.....	10
1.2. Современные методы оценки лесных площадей	13
1.3. Лесные массивы – основной источник энергии народного хозяйства.....	19
2. ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЛЕСНЫХ КУЛЬТУР В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА	23
2.1. Анализ размера, структуры, назначения местных лесных культур	23
2.2. Рыночная стоимость земель лесного фонда и основных продуктов леса в Республике Молдова	28
2.3. Экономическая эффективность инвестиций в будущие естественные лесные полосы и леса	33
3. ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЙ БАЗЫ ОЦЕНКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЛЕСНОГО ПРОСТРАНСТВА В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА	41
3.1. Современные (западноевропейские) технологии посадки и ухода за лесными культурами: экономический и экологический эффект	41
3.2. Оценка в зарубежных странах.	43
3.3. На примере результатов исследования - оценка лесного объекта площадью 1,0237 га в коммуне Хорешть, район Фалешты.	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	62
БИБЛИОГРАФИЯ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЯ	64

АННОТАЦИЯ

Тема данной дипломной работы: «Оценка лесных участков: теоретические подходы и практические приложения», Бидяк Лариса.

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что земля это важный имущественный комплекс, оценка которой позволяет определить ее доходность. Рынок недвижимости в стране проходит активную стадию развития, и мировая практика показывает, что земельно-кадастровые системы являются неотъемлемой частью управления недвижимым имуществом.

Дипломная работа состоит из теоретической и практической части, в практической части была осуществлена оценка земельного участка, используя два метода оценки. Структура дипломной работы включает аннотацию, введение, три главы с подразделами, вывод, библиография, которая состоит из 15 источников, общий объем работы 64 страниц, 4 рисунка, 9 таблиц, 7 формул.

Дипломная работа состоит из трех глав:

Первая описывает функционирование рынка коренных лесных угодий в условиях экономического и энергетического кризиса.

Вторая глава показывает нам текущее состояние рынка лесных культур в Республике Молдова на данный момент.

Третья глава говорит о пути совершенствования методологической базы оценки и перспективы развития лесного пространства в Республике Молдова, а так же была проделана самостоятельная работа по оценке земельного участка.

ADNOTARE

Tema acestei teze: „Evaluarea suprafețelor forestiere: abordări teoretice și aplicații practice”, Bideac Larisa.

Relevanța temei de cercetare se datorează faptului că terenul este un complex de proprietate important, a cărui evaluare vă permite să determinați rentabilitatea acestuia. Piața imobiliară din țară trece printr-o etapă activă de dezvoltare, iar practica mondială arată că sistemele cadastrale funciare sunt parte integrantă a managementului imobiliar.

Lucrarea de teză constă dintr-o parte teoretică și practică, în partea practică s-a realizat o evaluare a terenului folosind două metode de evaluare. Structura tezei include un rezumat, introducere, trei capitole cu subsecțiuni, concluzie, bibliografie, care constă din 15 surse, volumul total al lucrării este de 64 de pagini, 4 figuri, 9 tabele, 7 formule.

Teza constă din trei capitole:

Prima descrie funcționarea pieței terenurilor forestiere primare în contextul crizei economice și energetice.

Al doilea capitol prezintă situația actuală a pieței culturilor forestiere din Republica Moldova în acest moment.

În capitolul al treilea se vorbește despre modalitatea de îmbunătățire a bazei metodologice a evaluării și perspectivele de dezvoltare a spațiului forestier în Republica Moldova, precum și s-au realizat lucrări independente de evaluare a terenului.

ANNOTATION

The theme of this thesis: "Assessment of forest areas: theoretical approaches and practical applications" , Bideac Larisa.

The relevance of the research topic is due to the fact that land is an important property complex, the assessment of which allows you to determine its profitability. The real estate market in the country is undergoing an active stage of development, and world practice shows that land cadastral systems are an integral part of real estate management.

The thesis work consists of a theoretical and practical part, in the practical part, an assessment of the land plot was carried out using two assessment methods. The structure of the thesis includes an abstract, introduction, three chapters with subsections, conclusion, bibliography, which consists of 15 sources, the total amount of work is 64 pages, 4 figures, 9 tables, 7 formulas.

The thesis consists of three chapters:

The first describes the functioning of the market for primary forest land in the context of the economic and energy crisis.

The second chapter shows us the current state of the market for forest crops in the Republic of Moldova at the moment.

The third chapter talks about the way to improve the methodological base of the assessment and the prospects for the development of forest space in the Republic of Moldova, as well as independent work was done on the assessment of the land.

ВВЕДЕНИЕ

Социально-экономические реформы, проводимые с 1990-1992 гг., создали новые условия для развития кадастра в Молдове. Важным разделом содержания кадастра является оценка земли.

Кадастровая, сопутствующая оценка земли становится важным звеном современной, текущей экономики, объективным, неизбежным процессом.

В свою очередь, динамика природных процессов, интенсивное антропогенное воздействие на землю, объективная и оперативная информация о множественных изменениях, происходящих в природе и обществе, выходит за экономические рамки, становясь экологической, социальной, общей и глобальной проблемой.

Этот аспект ставит новые задачи перед кадастром земли и недвижимости, устанавливает новые принципы и перспективы.

Оценка земель в рамках оценки ограниченных природных ресурсов становится важным звеном, процессом, основанным на объективной необходимости, на глобальных социальных, экономических, экологических интересах.

Кадастр и соответствующая оценка земель, как общественно-экономический процесс, возникли в сфере сельского хозяйства, имея своим объектом - земли сельскохозяйственного назначения. Иными словами, начальным этапом оценки земель и недвижимого имущества как процесса были – земли сельскохозяйственного назначения. Оценка земель сельскохозяйственного назначения по совокупности полезных свойств сопровождала процесс оценки с первого этапа.

Эти выводы сформулированы путем изучения сведений о применении кадастра в древних цивилизациях (египтяне, шумеры и др.). Уже на начальном этапе развития цивилизации стоимость сельскохозяйственных земель вместе с количественными данными кадастра использовалась для целей налогообложения, выражаясь в зависимости от государственного устройства того времени.

Целостность сельскохозяйственного кадастра и процесса оценки демонстрирует невозможность их раздельного существования. Таким образом, невозможно оценить землю, не имея сведений из кадастрового реестра.

Объективность кадастровой целостности и оценки будет продемонстрирована позже. На начальном этапе она проявлялась через общественное назначение, через экономико-фискальную политику.

Сельскохозяйственное содержание кадастра и, соответственно, процесса оценки земли было продемонстрировано в разных конкретных случаях, в разных странах, в том числе на начальном этапе внедрения сельскохозяйственного кадастра на территории Молдовы.

Оценка – это акт или процесс определения стоимости. Это интеллектуальная деятельность, требующая специальных навыков и компетентности, знания и использования комплекса междисциплинарных и специфических методик. Оценка включает в себя сильный элемент суждения и субъективности, и они усиливаются по мере того, как используемые методы основаны на оценках или прогнозах будущих результатов. Кроме того, в оценке нет вывода «правильный» или «неправильный», «хороший» или «плохой», потому что в результате процесса оценки получается «диапазон значений», которые могут пересекаться или проверяться пересечением.

Оценка состоит из комплекса подходов, приемов, процедур и методов, с помощью которых движимое имущество, финансовый инструмент, недвижимость, предприятие или бизнес оцениваются по рыночной стоимости с обеспечением их сопоставимости, особенно в сделках. торговец

Целью оценки является установление рыночной (оборотной) стоимости товара, актива или бизнеса. Оценка не создает стоимость. Законодательная база для оценки недвижимого имущества изложена в Законе Республики Молдова об оценочной деятельности №. 989 – XV от 18.04.2002.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, *Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2022*, pag. 71-95
2. BAJURA, T., STRATAN, A., SCOBIOLA, P. și alții. Ghid practic (Culegere de materiale informative) „*Tarife de costuri în agricultură*”, Ch., INCE, 2017, p. 1-129, ISBN 978-9975-4453-2-0
3. КОВАЛЕВ, В.В. «*Методы оценки инвестиционных проектов*», Москва, Финансы и Статистика, 1998 г., стр. 141
4. Legea Nr. 989 din 18-04-2002 cu privire la activitatea de evaluare
5. *Hotărârea Guvernului RM Nr. 507 din 30.05.2018 „Pentru aprobarea Regulamentului privind condițiile și procedura de acordare a subvențiilor în avans pentru proiectele start-up din Fondul național de dezvoltare a agriculturii și mediului rural”*, Monitorul Oficial Nr. 176-180 din 01.06.2018, art. 558
6. *Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare*, nr. 989-XV din 18.04.2002, art. 6 (p. b).
7. <http://www.moldsilva.gov.md/?l=ru>
8. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=12176&lang=ru
9. Постановление №958 от 04-08-2003 об утверждении Временного положения об оценке объектов недвижимого имущества
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=28063&lang=ru
10. Национальное бюро статистики <https://statistica.gov.md/ru>
11. Рынок недвижимости в Молдове. Доступно на сайте:
<https://www.freepapers.ru/110/rynok-nedvizhimosti-v-moldove/180384.1081470.list2.html>
12. Dumitru Osipov, Șef interimar Serviciul sinteze informaționale și relații cu publicul Resursele forestiere ale Republicii Moldova <http://ipm.gov.md/ro/node/797>
13. Ministerul mediului Păduri și alte terenuri împădurite <https://am.gov.md/ro/node/425>
14. Рынок недвижимости в Молдове. Доступно на сайте:
<https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=559283>
15. Banca Națională a Moldovei, ©2022. Доступно на сайте: <https://www.bnm.md/>