



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA PLANTAȚIEI MULTIANUALE CU VIȚĂ DE
VIE ÎN SATUL VARNIȚA RAIONUL ANENII NOI**

Student: Lozovscaia Daria

Conducător: lect.univ.dr. Leșan Anna

Chișinău 2024

REZUMAT

Teza de licență cu tema „Evaluarea plantației multianuale cu viță de vie, în satul Varnița raionul Anenii Noi” este elaborată de către studenta Lozovscaia Daria, a grupe EDI 194 fr, pentru programul de studii „Evaluarea și dezvoltarea imobilului” în cadrul facultății „Construcții, Geodezie și Cadastru” al Universității Tehnice a Moldovei.

Obiectivele generale a lucrării sunt studiul aspectelor generale și metodologice cu privire la evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și descrierea caracteristicilor fondului funciar de pe piața Republicii Moldova și anume a raionului Anenii Noi. Ca rezultat efectuarea evaluării terenului cu plantație multianuală de viță de vie în satul Varnița, raionul Anenii Noi.

Lucrarea este structurată în 3 capitole. În primul capitol sa cercetat noțiunile de bază, aspectele teoretice și economice ale evaluării terenurilor. De asemenea sa luat in evidență dreptul de proprietate asupra proprietății terenurilor și factorii de influență asupra valorii finale cu plantații multianuale.

În al doilea capitol sa investigat și caracterizat fondul funciar agricol în republica Moldova și raionul Anenii Noi, în plus analiza fondului funciar detaliată pe anul curent și anii precedenți pentru a concluziona o diferență între tranzacțiile cu terenurile agricole libere și terenurile agricole cu viță de vie. Pentru a estima corect valoarea finală a terenului evaluat, sa cercetat caracteristicile tehnice și etapele de înființare a plantațiilor viticole, totodată examinat specificul și metodele de estimare a valorii de piață a terenului cu viță de vie în satul Varnița, raionul Anenii Noi.

În cadrul capitolului trei, a fost efectuată inspectarea bunului propriu zis, și executată descrierea amănunțită în urma ieșirii în teren pentru estimarea valorii de piață a terenului prin abordarea de piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit. La final sa desfășurat reconcilierea rezultatelor obținute și estimarea valorii finale.

Consider că mi-am atins toate obiectivele de cercetare propuse inițial legate de elaborarea lucrării. Cred că lucrarea este de interes pentru studierea mediului ce cuprinde noțiunile fundamentale privind evaluarea terenurilor, cadrul legislativ, scopurile evaluării și principalele tipuri de valori, principiile și metodele de evaluare a terenurilor.

Proiectul de licență a fost realizat cu respectarea structurii și cerințelor prestabile pentru această tipologie de sarcină, incluzând în sine introducere, cele trei capitole, cuprinsul și bibliografia. Conținutul lucrării fiind cuprins din 65 de pagini, 19 pagini de anexe, 25 tabele, 18 figuri și 25 surse. Scopul de baza a fost evaluarea plantației multianuale cu viță de vie în satul Varnița, r.Anenii Noi în urma căreia sa obținut rezultatele valorii de piață 2 196 776,5 lei sau 115 498,2 euro .

SUMMARY

The bachelor's thesis with the theme "Evaluation of the multi-year plantation with vines, in the village of Varnița, Anenii Noi district" is elaborated by the student Lozovscaia Daria, of the group EDI 194 fr, for the study program "Evaluation and development of the building" in within the "Construction, Geodesy and Cadastre" faculty of the Technical University of Moldova.

The general objectives of the paper are the study of the general and methodological aspects regarding the evaluation of agricultural lands and the description of the characteristics of the land stock on the market of the Republic of Moldova, namely the Anenii Noi district. As a result, the evaluation of the land with multi-year vine plantation in Varnița village, Anenii Noi district.

The work is structured in 3 chapters. In the first chapter, the basic notions, the theoretical and economic aspects of land evaluation were researched. It also took into account the ownership of the land and the influencing factors on the final value with multi-year plantations.

In the second chapter, the agricultural land stock in the Republic of Moldova and the Anenii Noi district was investigated and characterized, in addition to the detailed analysis of the land stock for the current year and previous years to conclude a difference between transactions with free agricultural land and agricultural land with vines. In order to correctly estimate the final value of the assessed land, the technical characteristics and stages of establishment of the wine plantations were researched, while the specifics and methods of estimating the market value of the land with vines in the village of Varnița, Anenii Noi district were also examined.

In the third chapter, the inspection of the property itself was carried out, and the detailed description was carried out following the field trip to estimate the market value of the land through the market approach, the cost approach and the income approach. At the end, the reconciliation of the obtained results and the estimation of the final value were carried out.

I consider that I have achieved all my initially proposed research objectives related to the elaboration of the paper. I think that the work is of interest for studying the environment that includes the fundamental notions of land valuation, the legislative framework, the purposes of valuation and the main types of values, the principles and methods of land valuation.

The degree project was carried out in compliance with the structure and requirements for this type of assignment, including the introduction, the three chapters, the table of contents and the bibliography. The content of the work consists of 65 pages, 19 pages of annexes, 25 tables, 18 figures and 25 sources. The basic purpose was the evaluation of the multi-year plantation with vines in the village of Varnița, Anenii Noi district, after which the results of the market value of 2,196,776.5 lei or 115,498.2 euros were obtained.

CUPRINS

INTRODUCERE	1
1. ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA TERENURILOR CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ	2
1.1 Noțiuni de bază, aspecte teoretice și economice ale evaluării terenurilor	2
1.2 Dreptul de proprietate asupra proprietății terenurilor	6
1.3 Factorii de influență asupra valorii terenurilor cu plantații multianuale	17
2. STRUCTURA ȘI CARACTERISTICILE FONDULUI FUNCJAR ȘI A PIETEII FUNCJARE A RAIONULUI ANENII NOI.....	22
2.1 Caracteristica fondului funcjar agricol în Republica Moldova și raionul Anenii Noi.....	22
2.2. Analiza fondului funcjar si plantatiilor multianuale din Republica Moldova	28
2.3 Caracteristicile tehnice și etapele de înființare a plantațiilor de vita de vie.....	34
2.4 Specificul și metodele de estimare a valorii terenurilor cu plantații mutianuale	42
3. EVALUARE PLANTAȚIEI MULTIANUALE DE VIȚĂ DE VIE ÎN SATUL VARNIȚA RAIONUL ANENII NOI.....	46
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluarii	46
3.2 Estimarea valorii de piață a terenului supus evaluării	52
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	63
CONCLUZIE	64
BIBLIOGRAFIE:	66
ANEXE	68
Anexa 1 Pașaportul proiectului.....	69
Anexa 2 Fotografiile obiectului evaluat.....	77
Anexa 3 Oferta terenurilor libere în Republica Moldova, aprilie 2024.....	79
Anexa 4 Oferta terenurilor cu plantatie de vița-de-vie în Republica Moldova, aprilie 2024	80
Anexa 4 Caracteristica terenurilor analogice libere.....	81
Anexa 4 Caracteristica terenurilor analogice cu plantație de viță de vie.....	84

					UTM 731.5. 012 ME			
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data				
Elaborat		Lozovscaia D.			Evaluarea plantației multianuale cu viță de vie, în satul Varnița raionul Anenii Noi	Litera	Coala	Coli
Conducător		Leșan A.					9	94
Consultant						UTM FCGC EI – 194 FR		
Contr. norm.								
Aprobat								

INTRODUCERE

De-a lungul istoriei a dezvoltării civilizației, pământul este considerat a fi cea mai importantă resursă pentru satisfacerea necesităților vitale, dar și pentru susținerea activităților economice, fiind considerat unul dintre cele mai importante mijloace de producție. Pământul reprezintă cea mai mare bogăție a omenirii fiind principala sursă de existență. Acesta oferă resurse pentru dezvoltarea industriei și economiei, servește drept teren pentru prosperarea agriculturii și nu în ultimul rând drept fundament pentru orice tip de construcții.

Actualitatea temei este determinată de dezvoltarea pieței bunurilor imobiliare, cunoașterii cadrului legislativ și metodologic în evaluarea bunurilor imobile. Determinarea valorii terenurilor agricole cu plantații perene este extrem de actuală pentru evaluatorii Republicii Moldova. Piața funciară agricolă este în dezvoltare, se înființează plantații noi cu tehnologii moderne. Spre exemplu sectorul vitivinicol din Republica Moldova se află pe un trend ascendent, mărindu-se anual suprafețele cu plantații cu viță-de-vie, astfel rămâne a fi una dintre cele mai dezvoltate ramură a agriculturii țării.

Scopul acestei lucrări este definirea cunoștințelor în domeniul evaluării bunurilor imobile și anume a terenurilor cu plantații multianuale, privind aplicarea metodologiei de evaluare, precum și rezolvarea, aprecierea corectă a terenurilor. Aici voi studia: cadrul legislativ al evaluării terenurilor, scopurile evaluării și factorii care influențiază valoarea reală a terenurilor, principiile de evaluare, drepturile patrimoniale asupra acestora.

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

- studiu cadrului metodologic și normativ în evaluarea terenurilor cu destinație agricolă;
- cercetarea factorilor de influență asupra valorii terenurilor;
- analiza fondului funciar și pieței terenurilor cu destinație agricolă ;
- estimarea valorii de piață a terenului cu destinație agricolă din raionul Anenii Noi, satul

Varnița

În cadrul acestei lucrări voi studia și voi determina termenologia și metodologia procesului de evaluare a plantațiilor multianuale, voi analiza piața bunurilor imobile și anume a terenurilor cu destinație agricolă în localitatea natală și nu în ultimul rând voi efectua evaluarea terenului aplicând cele trei abordări -prin piață, prin venit și abordarea prin cost pentru obținerea unui rezultat cât mai veridic care să reflecte valoarea de piață a terenului.

BIBLIOGRAFIE:

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994 // M.O. al R.M., nr.1 din 27.08.1994
2. Codul civil nr.1107 din 06.06.2002, actualizat la 01.03.2019 // M.O. al R.M., nr 66-75
3. Codul funciar nr.828 din 25.12.1991 // M.O. al R.M. nr.107 din 04.09.2001
4. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002 //M.O. al R.M. nr. 102 din 16.07.2002
5. Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 // M.O. al R.M. nr. 44-46 din 21.05.1998
6. Legea R.M. cu privire cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr. 523 din 16.07.1999 // M.O. al R.M. nr. 124-125 din 11.11.1999
7. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003 // M.O. al R.M. nr. 177-181 din 15.08.03
8. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2018. Editura ANEVAR, 2018
9. Tatiana Sanduța, Teoria Evaluării. Suport de curs, Chișinău 2019
10. Tatiana Sanduța, Evaluarea terenurilor. Practicum, Chișinău, Tehnica-UTM, 2017
11. Buzu Olga, Matcov Angela. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică, Chișinău, F.E.P. Tipografia centrală, 2003
12. Tatiana Sanduța, Evaluarea terenurilor. Suport de curs, Tehnica-UTM, 2020
13. Biroul național de statistică al Republicii Moldova https://statistica.gov.md/ro/activitatea-agricola-in-anul-2023-9515_60969.html
14. Ponderea categoriilor de teren
https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/subiect15_12.pdf
15. Dezvoltarea pietei imobiliare Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare: Lucrare metodică/ Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului; elaborare: Anna Leșan. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2021. – 92 p. ISBN 978-9975-45-669-2.
16. Preturile si indicii preturilor de vanzare a productiei agricole pe Produse agricole, Ani, Trimestre si Unitatea de masura
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__05%20PRE__PRE030__serii%20trimestriale,%20infraanuale/PRE032100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
17. Catalogul mijloacelor fixe
https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/intr22_1_8.pdf

18. <https://varnita.md/wp-content/uploads/2020/07/strategia-de-dezvoltare-comunitara-a-s.Varnita-pentru-anii-2020-2025.pdf>
19. Caracteristica vițe-de-vie <https://www.agrodenmar.ro/vita-de-vie-moldova>
20. Caracteristica vițe-de-vie <https://www.agrodenmar.ro/vita-de-vie-codreanca>
21. Cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2022 <https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/document/attachments/203.pdf>
22. Cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2023 <https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/document/attachments/nu-212-arfc-2023.pdf>
23. Cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2024 Anenii Noi
24. [Http://www.meteo.md/index.php/meteo/caracterizari-ale-vremii/sezonul-precedent/](http://www.meteo.md/index.php/meteo/caracterizari-ale-vremii/sezonul-precedent/)
25. Tabla de anunțuri <https://999.md/ru/search?query=teren+de+vie&page=2>