



Digitally signed by
Library TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT
ȘI EVALUAREA IMOBILULUI**

Tatiana SANDUȚA

EVALUAREA TERENURILOR

Suport de curs

**Chișinău
Editura “Tehnica-UTM”
2020**

CZU

S

Prezenta lucrare cuprinde noțiunile fundamentale privind evaluarea terenurilor, cadrul legislativ al evaluării bunurilor imobile, drepturile patrimoniale asupra terenurilor, scopurile evaluării și principalele tipuri de valori, principiile și metodele de evaluare a terenurilor.

Lucrarea este elaborată în conformitate cu planul de învățământ și programul de studii la disciplina *Evaluarea terenurilor* pentru studenții anului III, studii cu frecvență la zi, și anului IV, studii cu frecvență redusă, specialitatea *0731.5 Evaluarea și dezvoltarea imobilului*.

Lucrarea poate fi utilizată pentru prelegeri și lecții practice la cursul licențiat *Evaluarea terenurilor* și în cadrul disciplinelor predate la nivel de masterat.

Autor: conf.univ., dr. Tatiana Sanduța

Recenzent: prof.univ., dr.hab. Svetlana Albu

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII

Sanduța Tatiana.

Evaluarea terenurilor: Suport de curs/Tatiana Sanduța; Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Construcții, Geodezie și Cadastru, Dep. Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. – 253 p.: 45 fig., 58 tab.

Bibliogr.: p. 212-213 (31 tit)

50 ex.

ISBN

Redactor Eugenia Balan

Bun de tipar

Formatul 60x84 1/16

Hârtie offset. Tipar RISO

Tirajul 50 ex.

Coli de tipar 16,0

Comanda nr. 20

2004, UTM, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168

Editura „Tehnica-UTM”

2045, Chișinău, str. Studenților, 9/9

ISBN

© UTM, 2020

CUPRINS

	Introducere	9
1.	Noțiuni de bază, obiectivele și scopurile evaluării terenurilor	11
	1.1. Scurt istoric și rolul evaluării terenurilor în dezvoltarea economiei de piață a statului	11
	1.2. Definiția <i>teren</i>	16
	1.3. Particularitățile specifice ale terenului ca marfă	18
2.	Drepturile de proprietate asupra terenurilor	23
	2.1. Noțiunea și caracteristicile dreptului de proprietate	23
	2.2. Conținutul (triada) dreptului de proprietate	24
	2.3. Formele dreptului de proprietate	27
	2.4. Dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile	34
	2.5. Înregistrarea de stat a terenurilor și a drepturilor asupra lor	37
3.	Fondul funciar al Republicii Moldova	40
	3.1. Structura fondului funciar	40
	3.2. Terenuri cu destinație agricolă	42
	3.3. Terenurile fondului forestier	44
	3.4. Terenurile fondului apelor	45
	3.5. Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor	47
	3.6. Terenuri cu destinație specială	50
	3.7. Terenuri destinate ocrotirii naturii și de valoare istorico-culturală	50
4.	Scopuri de evaluare și tipuri de valori, principiile de evaluare a terenurilor	56
	4.1. Conceptele <i>cost</i> , <i>preț</i> și <i>valoare</i>	56
	4.2. Scopurile de evaluare și tipurile de valori	58
	4.3. Factorii de influență asupra valorii terenurilor	63
	4.4. Principiile de evaluare a terenurilor	78
5.	Procesul de evaluare a terenurilor	92

6.	Piața funciară în Republica Moldova	104
	6.1. Evoluția pieței imobiliare	104
	6.2. Evoluția pieței terenurilor agricole	108
	6.3. Evoluția pieței terenurilor neagricole	110
7.	Acțiunea factorului timp asupra factorului valoare	112
	7.1. Valoarea viitoare a unității	112
	7.2. Valoarea prezentă a unității	114
	7.3. Valoarea prezentă a anuității	115
	7.4. Valoarea viitoare a anuității	119
	7.5. Rata de amortizare a unității	123
	7.6. Factorul fondului de compensare	125
8.	Abordarea prin piață	128
	8.1. Metoda comparației directe a vânzărilor	129
	8.2. Metoda alocației	140
	8.3. Metoda extracției de pe piață	147
9.	Abordarea prin venit	156
	9.1. Metoda capitalizării directe (rente funciare)	156
	9.2. Metoda reziduală	170
	9.3. Metoda parcelării și dezvoltării	173
10.	Estimarea valorii terenurilor agricole	179
	10.1. Estimarea valorii terenurilor agricole prin metoda capitalizării directe a rentei funciare	179
	10.2. Estimarea valorii terenurilor agricole prin metoda actualizării fluxurilor de numerar	181
	10.3. Evaluarea terenului agricol cu plantații multianuale	184
11.	Analiza rezultatelor și concluzii privind valoarea terenului	192
	11.1. Procedura de reconciliere a rezultatelor evaluării și determinarea valorii finale conform legislației Republicii Moldova	192
	11.2. Procedura analizei rezultatelor și concluzii privind valoarea conform Standardelor Internaționale de Evaluare	193

12.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului	196
	12.1. Necesitatea și esența analizei celei mai bune utilizări a terenului	196
	12.2. Criteriile analizei CMBU a terenului	196
	12.3. Metodele de analiză a celei mai bune utilizări a bunului imobil	199
	12.4. Situații speciale la analiza CMBU	210
	Încheiere	213
	Bibliografie	214
	Anexe	217
	Anexa 1. Nota de bonitate a solului pentru localitățile Republicii Moldova	217
	Anexa 2. Tabele financiare	234
	Anexa 3. Rosta medie și prețurile medii ale producției agricole	247
	Anexa 4. Extras din proiectul înființării plantațiilor pomicole (plantații de măr)	252

СОДЕРЖАНИЕ

	Введение	9
1.	Основные понятия, задачи и цели оценки земель	11
	1.1. Краткая история и роль оценки земельных участков в развитии рыночной экономики государства	11
	1.2. Понятие <i>земельный участок</i>	16
	1.3. Особенности земельного участка как товара	18
2.	Права собственности на землю	23
	2.1. Понятие и характеристика права собственности	23
	2.2. Содержание (триада) права собственности	24
	2.3. Формы права собственности	27
	2.4. Право собственности и другие реальные права на недвижимое имущество	34
	2.5. Государственная регистрация земельных участков и прав на них	37
3.	Земельный фонд Республики Молдова	40
	3.1. Структура земельного фонда	40
	3.2. Земли сельскохозяйственного назначения	42
	3.3. Земли лесного фонда	44
	3.4. Земли водного фонда	45
	3.5. Земли для строительства и благоустройства	47
	3.6. Земли специального назначения	50
	3.7. Земли природоохранного и историко-культурного назначения	50
4.	Цели оценки и виды стоимости, принципы оценки земельных участков	56
	4.1. Понятие <i>затраты, цена, стоимость</i>	56
	4.2. Цель оценки и типы стоимости	58
	4.3. Факторы влияющие на стоимость земель	63
	4.4. Принципы оценки земельных участков	78

5.	Процесс оценки земельных участков	92
6.	Рынок земли в Республике Молдова	104
	6.1. Эволюция рынка недвижимости	104
	6.2. Эволюция рынка сельскохозяйственных земель	108
	6.3. Эволюция рынка несельскохозяйственных земель	110
7.	Воздействие фактора времени на стоимость	112
	7.1. Будущая стоимость единицы	112
	7.2. Текущая стоимость единицы	114
	7.3. Текущая стоимость аннуитета	115
	7.4. Будущая стоимость аннуитета	119
	7.5. Взнос на амортизацию единицы	123
	7.6. Фактор фонда возмещения	125
8.	Рыночный подход	128
	8.1. Метод прямого сравнения продаж	129
	8.2. Метод распределения	140
	8.3. Метод рыночного выделения	147
9.	Доходный подход	156
	9.1. Метод прямой капитализации земельной ренты	156
	9.2. Метод остатка	170
	9.3. Метод разделения на участки и развития	173
10.	Определение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения	179
	10.1. Оценка стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения методом прямой капитализации земельной ренты	179
	10.2. Оценка стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения методом дисконтирования денежного потока	181
	10.3. Оценка стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения с многолетними насаждениями	184

11.	Анализ результатов и выводы о стоимости земельного участка	192
	11.1. Процедура согласования результатов оценки и определение конечной стоимости согласно законодательства Республики Молдова	192
	11.2. Процедура анализа результатов и выводы о стоимости согласно Международных Стандартов Оценки	193
12.	Анализ наилучшего использования земельного участка	196
	12.1. Необходимость и значение анализа наилучшего использования земельного участка	196
	12.2 Критерии анализа НИ земельного участка	196
	12.3. Методы анализа наилучшего использования земельного участка	199
	12.4. Особые ситуации при анализе НИ земельного участка	210
	Заключение	213
	Литература	214
	Приложения	217
	Приложение 1. Бонитет земель населенных пунктов Республики Молдова	217
	Приложение 2. Финансовые таблицы	234
	Приложение 3. Средняя урожайность и средние цены на сельскохозяйственную продукцию	247
	Приложение 4. Выписка из проекта создания плантации фруктовых деревьев (яблоневый сад)	252

INTRODUCERE

În sfera de piață, pământul are un rol deosebit. În calitate de obiect natural, existând indiferent de voința oamenilor, pământul reprezintă întreaga planetă, leagănul omenirii, care îndeplinește cea mai importantă funcție – ecologică. În același timp, pământul este stratul superior al planetei noastre sau baza spațială ce reprezintă obiect al managementului și, deci, reflectă relațiile economice.

Conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543, terenul este definit astfel: „**Teren** - parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile” [6].

Rolul social al pământului constă în faptul că acesta vizează locul de conviețuire și condiția primară de trai al omului. Și, nu în ultimul rând, pământul, ca teritoriu al statului, are și funcție politică. De aceea, efectuarea tranzacțiilor cu terenuri de pământ este reglată nu doar de normele constituționale și de drept funciar, dar și de dreptul civil, având în vedere legislația referitoare la fondul forestier, ecologic etc.

Pământul și produsele sale au valoare economică doar când sunt transformate în bunuri sau servicii care sunt utile, solicitate și plătite de către consumatori.

Pe măsura dezvoltării proprietății imobiliare private, domeniul imobiliar a devenit foarte atractiv pentru afaceri. Cumpărarea unui imobil necesită o investiție semnificativă, fiecare porțiune de teren are caracteristici unice, iar ca urmare, domeniul imobiliar a devenit în prezent o adevărată industrie, aflată într-o continuă evoluție.

Estimarea veridică a valorii terenurilor contribuie la luarea deciziilor eficiente în domeniul relațiilor funciare atât în sectorul de stat, cât și în cel privat.

Evaluarea terenurilor intră în competența profesională a evaluatorului proprietății imobiliare, care respectă cerințele Standardului Internațional de Evaluare [13], Legii cu privire la activitatea de evaluare [7], Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile [10] și alte acte juridice și normative.

Suportul de curs este elaborat în baza programului de învățământ al disciplinei de studiu *Evaluarea terenurilor*.

Scopul cursului constă în pregătirea teoretică și practică a studenților privind aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare a terenurilor, dezvoltarea abilităților, în colectarea, prelucrarea și analiza informațiilor necesare care pot fi utilizate în procesul de evaluare.

În lucrare sunt expuse particularitățile specifice ale terenului ca marfă, scopurile de evaluare a terenurilor și tipurile de valori, factorii de influență asupra valorii terenurilor, sunt prezentate abordări și metode de evaluare a terenurilor, este descris procesul de evaluare a terenurilor, este supus analizei fondul și piața funciară a Republicii Moldova.

Așadar, cursul *Evaluarea terenurilor* îi va ajuta pe studenți să acumuleze cunoștințele necesare pentru evaluarea corectă a terenurilor cu diferită destinație și luarea deciziilor eficiente în domeniul relațiilor funciare.

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-XV din 06.06.2002 // M.O. al R.M. nr.82-86 din 22.06.2002.
3. Codul funciar, proiect nr.533 aprobat de Parlamentul R.M., 27.09.2019.
4. Legea R.M. privind delimitarea proprietății publice nr.29 din 05.04.2018 // M.O. al R.M. nr.142-148 din 04.05.2018.
5. Legea R.M. privind modernizarea Codului civil și modernizarea unor acte legislative nr.133 din 15.11.2018 // M.O. al R.M. nr.467-479 din 14.12.2018.
6. Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 // M.O. al R.M. nr.44-46 din 21.05.1998.
7. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002 // M.O. al R.M. nr.102 din 16.07.2002.
8. Legea R.M. cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004 // M.O. al R.M. nr.233-236 din 17.12.2004.
9. Legea R.M. privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr.764 din 27.12.2001 // M.O. al R.M. nr.16 din 29.01.2002.
10. 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.
11. Hotărârea Guvernului R.M. pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente nr.1428 din 16.12.2008 // M.O. al R.M. nr.226-229 din 19.12.2008.
12. Ordinul Agenției Relațiilor Funciare și Cadastru privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile nr. 71 din 04.08.2017 // M.O. al R.M. nr. 371-382 din 27.10.2017.
13. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2013, Editura ANEVAR, 2018.

14. Ghiduri de evaluare. Ghiduri metodologice de evaluare 2012. Editura ANEVAR, 2012.

15. Standard moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău: Departamentul „Moldova-Standard”, 2004.

16. Ordinul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr.220 din 02.12.2015 cu privire la aprobarea normativelor veniturilor nete.

17. Ordinul nr. 01-06/1428 din 05 mai 2009 a Întreprinderii de Stat „Cadastru” Reglementarea privind înregistrarea plantațiilor perene în Registrul bunurilor imobile.

18. Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02.04.2013.

19. Albu Svetlana. Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie). - Chișinău: UTM, 2009. - 184 p.

20. Albu Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. - Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. - 171 p.

21. Sanduța Tatiana. Teoria evaluării. Suport de curs. - Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2019. - 228 p.

22. Sanduța Tatiana. Evaluarea terenurilor. Practicum. - Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2017. - 196 p.

23. Антонов В.П. Оценка стоимости земельных участков. - Владимир: «Русская оценка», 2006. - 364 с.

24. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / Под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А.Федотовой. - М.: КНОРУС, 2007. - 208 с.

25. Date statistice privind fondul funciar al Republicii Moldova la 01.01.2018, https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/10%20Mediul%20inc%20onjurator/10%20Mediul%20inconjurator_MED050/MED050100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774, accesat la 29.11.2019.

26. Rosta medie la hectar a culturilor agricole, <http://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=315&id=2279>, accesat la 29.11.2019.

27. Prețuri medii de vânzare a producției agricole, <https://translate.google.com/translate?hl=ru&sl=ro&u=http://statbank.statistica.md/pxweb/sq/a70baf22-434f-48d3-99c8-77ab8375948c&prev=search>, accesat 29.11.2019.

28. Date statistice din Cadastrul funciar la 01.01.2018, https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/intr24_68.pdf, accesat la 29.11.2019.

29. Vlad Virgil. Model general de evaluare a amplasamentului terenurilor, https://www.researchgate.net/publication/236234189_Model_general_de_evaluare_a_amplasamentului_terenurilor_agricole_A_general_model_for_site_evaluation_of_agricultural_land accesat la 15.10.2019.

30. Organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova https://ro.wikipedia.org/wiki/Organizarea_administrativ-teritorial%C4%83_a_Republicii_Moldova, accesat 18.06.2019.