



Universitatea Tehnică a Moldovei

**APLICAREA METODELOR DE EVALUARE A
TERENURILOR AGRICOLE ÎN SCOPUL ATRAGERII
INVESTIȚIILOR (COM. CĂINARII VECHI, R-NUL
SOROCA)**

Student: Chistol Veronica

**Conducător: Botnarenco Ion
Conf. Univ. Dr**

Chișinău, 2022

CUPRINS

ADNOTARE	6
INTRODUCERE	8
1. BAZALE TEORETICE ALE PROCESULUI DE EVALUARE A TERENURILOR....	10
1.1 Scopul și necesitatea de evaluare a terenurilor.	10
1.2. Dezvoltarea procesului de evaluare în alte țări și în Republica Moldova.	12
1.3 Particularitățile obiectului în procesul evaluării terenurilor.	14
1.4 Categoriile în procesul de evaluare a terenurilor.	15
1.4.1 Terenuri destinate agriculturii	16
1.4.2 Terenurile fondului Silvic.....	17
1.4.3 Terenurile fondului Apelor.....	18
1.4.4 Terenurile destinate Fondului Edilitar	18
1.5 Priincipiile de evaluare a terenurilor.....	21
1.5.1 Principii ce reflectă atitudinea utilizatorului	21
1.5.2 Principii ce țin de relațiile între părțile componente ale proprietății imobiliare.....	22
1.5.3 Principii ce reflectă atitudinea pieței.	23
1.5.4 Principiul celei mai bune utilizări.....	23
1.6 Conținutul procesului de evaluare a terenurilor.....	24
2. BAZELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII TERENURILOR.....	27
Generalități.	27
2.1 Factorii de influență asupra valorii terenurilor agricole.	29
2.1.1 Factorii generali.....	29
2.1.2 Factori interni sau locali	31
2.1.3 Amplasare sectorului de teren	32
2.2 Scenariul Procesului de Evaluare.....	33
2.3 Metodologia analizei comparative a vânzărilor	34
2.3.1 Scenariul metodei vânzărilor comparative	35
2.3.2 Metode de ajustare a valorii	40
2.3.3 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile.	43

2.4	Metodologia analizei veniturilor	43
2.4.1	Metoda capitalizării veniturilor.	45
2.4.2	Capitalizarea directă a veniturilor.....	45
2.4.3	Actualizarea fluxurilor de venituri în numerar.	46
2.5	Metodologia analizei costurilor.	47
2.5.1	Estimarea valorii de piață a terenului liber de construcție.....	48
2.5.2	Determinarea valorii unui bun imobil compus dintr- un sector de teren și o construcție nouă.	48
2.5.3	Estimarea deprecierii.	50
2.5.4	Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode de evaluare.	51
2.5.5	Raportul de evaluare	52
3.	ALICAREA METODELOR DE EVALUARE A TERENURILOR AGRICOLE.....	53
3.1	Descrierea obiectului evaluării și analiza amplasării	53
3.1.1	Descrierea localității.	54
3.1.2	Caracteristica solurilor din localitate.	57
3.1.3	Analiza pieței funciare.	58
3.1.4	Descrierea inflației anuale în Republica Moldova	60
3.1.5	Piața terenurilor agricole în Republica Moldova.....	60
3.2	Aplicarea metodei analizelor vânzărilor comparabile.	60
3.2.1	Selectarea terenurilor comparabile	61
3.2.2	Selectarea unităților de comparație pentru evaluarea terenului agricol.....	62
3.3	Aplicarea Metodei Analizei Veniturilor	65
3.3	Estimarea valorii plantației.	70
4.	MANAGEMENTUL AFACERILOR ÎN AGRICULTURĂ.....	71
4.1	Managementului proprietății imobiliare.	71
4.2	Descrierea organizației.....	72
4.3	Argumentarea scopului	72
4.4	Atingerea scopului	73

CONCLUZII	75
BIBLIOGRAFIE	76
ANEXE	79

ADNOTARE

La teza de master pe tema : „Aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole în scopul atragerii investițiilor (comuna Căinari Vechi, raionul Soroca)” a masterandei specialității „Evaluarea și managementul imobilului” , Chistol Veronica. Obiectul temei a fost ales datorită interesului mărit pe care îl am față de terenurile destinate agriculturii și evaluarea lor.

Teza de master are ca scop analiza prețurilor de piață a terenurilor agricole , elaborarea unor recomandări de a fi implementate de fondatorii Gospodăriei Țărănești „Pobeda Agro” în sectorul agricol pentru a atrage investiții. Cercetarea a fost realizată în baza datelor din cadrul Agenției Servicii Publice, Primăriei comunei Căinari Vechi , a Serviciului Cadastral Teritorial Soroca , Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului .

Pentru elaborarea tezei de master au fost utilizate următoarele instrumente metodologice: manuale specializate în domeniul evaluării terenurilor agricole, publicații ale autorilor naționali și internaționali, sursele electronice, vizitând site-uri și multe surse specializate în domeniul agriculturii, surse multiple din domeniul de cercetare.

Conținutul lucrării e expus în 78 de pagini, ilustrații cu tabele, figuri, bibliografie. Teza de master e format din adnotare, introducere, patru capitole, concluzii, bibliografie și anexe.

În introducere se argumentează actualitatea și gradul de studiere a temei cercetate, sunt formulate obiectivele investigațiilor care oferă o succintă caracteristică a lucrării.

Capitolul 1 am analizat bazele teoretice ale procesului de evaluare a terenurilor agricole.

Capitolul 2 cuprinde baza teoretico-metodică a evaluării terenurilor cu destinație agricolă și particularitățile acestea.

În capitolul 3 sunt aplicate în mod practic metodele de evaluare , sunt prezente tabele și calculele care le-am făcut personal.

Capitolul 4 cuprinde managementul afacerilor în agricultură și interacțiunea lui cu evaluarea terenurilor agricole.

În concluzie sunt prezentate rezultatele obținute ca urmare a analizelor efectuate în teză și recomandări cu referire la beneficiile investițiilor în agricultură.

ANNOTATE

In the master's thesis on the topic: "Application of agricultural land evaluation methods for the purpose of attracting investments (Căinari Vechi village, Soroca district)" of the specialty master's thesis "Real Estate Valuation and Management", Chistol Veronica. The subject of the assignment was chosen because of my increased interest in agricultural land and its evaluation.

The aim of the Master's thesis is to analyze the market prices of agricultural land, to develop some recommendations to be implemented by the founders of the Pobeda Agro Farm in the agricultural sector in order to attract investments. The research was carried out on the basis of data from the Public Services Agency, the City Hall of the Căinari Vechi commune, the Soroca Territorial Cadastral Service, the Design Institute for Territorial Organization.

The following methodological tools were used to develop the master's thesis: specialized manuals in the field of agricultural land evaluation, publications by national and international authors, electronic sources, visiting websites and many specialized sources in the field of agriculture, multiple sources in the field of research.

The content of the work is presented in 78 pages, illustrations with tables, figures, bibliography. The master's thesis consists of annotation, introduction, four chapters, conclusions, bibliography and appendices.

In the introduction, the topicality and the degree of study of the researched theme are argued formulated the objectives of the investigations that provide a succinct characteristic of the work.

Chapter 1 we analyzed the theoretical bases of the agricultural land evaluation process.

Chapter 2 includes the theoretical-methodical basis of land evaluation agricultural and these particularities.

In chapter 3, the evaluation methods are applied in a practical way, they are present tables and calculations that I made personally.

Chapter 4 covers business management in agriculture and its interaction with farmland valuation.

In conclusion, the results obtained as a result of the analyzes carried out in the thesis are presented and recommendations with reference to the benefits of investment in agriculture.

INTRODUCERE

Evaluarea bunurilor imobile a apărut în Republica Moldova , aproximativ la mijlocul anilor 90. Deoarece am trecut de la o economie centralizată la una de piață și bunurile imobile au început să facă parte din circuitul civil , a apărut problema determinării valorii de piață. Necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile a apărut în procesul formării pieței imobiliare secundare , când s-au activat operațiile de vânzare , cumpărare , donație, gajare, impozitare, atragerea investițiilor , obținerea creditelor de la bănci și altele.

Evaluarea terenurilor este un compartiment important în conținutul cadastrului.

Cadastrul și respectiv evaluarea terenurilor, în calitate de proces social economic, a apărut în domeniul agricol având ca obiect – terenurile agricole. Cu alte cuvinte etapa inițială a evaluării terenurilor și imobilului ca proces, au fost – terenurile agricole. Evaluarea terenurilor agricole privită prin prisma totalității însușirilor utile a însoțit procesul evaluării de la prima etapă. Deja, la etapa inițială a dezvoltării civilizației valoarea terenurilor agricole, împreună cu informația cantitativă a cadastrului a fost utilizată în scopurile fiscalității, fiind exprimată în dependență de structura statală de atunci.

Integritatea cadastrului agricol și a procesului de evaluare este demonstrată prin imposibilitatea existenței lor separate. Astfel, este imposibil de a evalua terenul fără a dispune de informația din registrul cadastrului.

În teză au fost utilizate următoarele cuvinte - cheie: bun imobil, teren, valoarea de piață, valoarea de investiții, element de comparație, bun imobil comparabil, ajustare, cea mai buna și efectivă utilizare, reconciliere, rata de capitalizare și altele.

Principalul scop al lucrării date constă în utilizarea cunoștințelor teoretice în practică privind *aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole* .

Pentru realizarea scopului propus au fost stabilite următoarele obiective:

- a) Definirea misiunii de evaluare;
- b) Colectarea și analiza datelor ;
- c) Aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole;
- d) Reconcilierea valorilor estimate.

Teza dată este alcătuită din : Introducere; 4 capitole ; 17 figuri; 15 tabele; 16 formule; Concluzie; Bibliografie și Anexe.

În primul capitol „Bazele teoretice ale procesului de evaluare a terenurilor „, sunt descrise particularitățile obiectului în procesul de evaluare, categoriile „principiile și conținutul procesului de evaluare a terenurilor .

În capitolul doi „ Bazele metodologice ale evaluării terenurilor” , sunt descrise metodele de evaluare a terenurilor, factorii ce influențează valoarea . Se descrie scenariul procesului de evaluare, metodele de ajustări a valorii , reconcilierea și conținutul raportului de evaluare.

Capitolul trei „ Aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole “ . În acest capitol sunt aplicate în practică metodele de evaluare a terenurilor agricole. Acest capitol cuprinde descrierea obiectului , descrierea localității , analiza pieței funciare, aplicarea metodei analizei comparabile , aplicarea metodei analizei veniturilor prin metoda capitalizării directe și prin metoda fluxurilor de numerar.

În capitolul patru „ Managementul afacerilor agricole” , se regăsește descrierea organizației agricole , (în cazul nostru Gospodăriei Țărănești) . Argumentarea scopului , atingerea scopului în baza evaluării terenurilor pentru atragerea investițiilor și calcularea perioadei de recuperare a investițiilor.

BIBLIOGRAFIE

ACTE LEGISLATIVE ȘI NORMATIVE

1. Constituția RM

2. **Legea Codul funciar**, nr.828 din 25.12.1991. republicat Monitorul Oficial nr.107/817 din 04.09.2001.

3. **Lege „Privind societățile pe acțiuni”.nr. 1134** – XIII din 02.04. 1997 .

4. **Lege nr. 1543-XIII**. Cadastrul bunurilor imobile. din 25.02.98 Monitorul Oficial al R.Moldova nr.44-46 din 21.05.1998, cu modificările respective.

5. **Lege nr.981** din 11.05.2000. ”Privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor”. Monitorul oficial nr.94.art nr: 672. Din 03.08.2000.

6. **Lege nr. 198-XV**. [Cu privire la arenda in agricultura, 2003.](#)

7. **Lege Codul Civil** al Republicii Moldova. nr.1107 – XV din 6 iunie 2002.

8. **Lege Nr.354** „Cu privire la formarea bunurilor imobile” din 28.10.2004. Publicat : 17.12.2004 în Monitorul Oficial Nr. 233-236 art Nr : 999, cu modificările respective.

CĂRȚI, MONOGRAFII

9. **Bajura T. Fala A.**, Asigurarea investițională a riscurilor în agricultur. În: Monografie „managementul riscurilor dezastrelor și fenomenelor climatice adverse în sectorul agricol Agenția națională de dezvoltare rurală. MAIA., Chișinău., 2014, ISBN 978 – 9975-53-388-1

10.**Buzu O.** Стимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы. Кишинэу – 2012. Tehnica – Info, 274 p. ISBN 978 – 9975-63-338-3.

11. **Botnarenco I.** Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Pontos, 2009, 340p. 25 c.a. ISBN 978-9975-72-276-6.

12. **Botnarenco I.,T.** Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova(teorie, metode, practică). Chișinău: Pontos, 2012, 484p. 35 c.a. ISBN 978-9975-51-400-2.

13. **Cerbari V.** Sistemul informațional privind calitatea învelișului de sol a Republicii Moldova. Chișinău: Pontos, 2000 - 83 p.

14. **Dorosh O.S.** [Land–Use system spatial planning in Franci journals.nubip. edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/.../6448](#)

15. **Dagnino. Francesco**, 2016. [Land Registry in Italy - Lawyers in Italywww.lawyers italy.eu/land-registry-in-italy.](#)

16. **Enemark Stig.**, Hans Sevatbal. Proprietatea funciară și infrastructuri sociale cadastrale pentru dezvoltarea durabilă. Conferința ONU. Melbourne, Australia, 25-27 octombrie 1999.

17. **Grover Ricard.** [Why the United Kingdom does not have a cadastre – and does it matter? https://www.fig.net/resources/.../2008/.../7_2_grover. Pdf \(vizitat 15.10.2022\).](#)

18. **Kaufmann Jurg** , Daniel Steudler. Cadastre – 2014. Vizion an Fiuture Cadastral Systems – FIG.1998. [www.fig.net/cadastre 2014/.../c 2014 – english. pdf \(vizitat 10.10.2022\).](#)

[19. Kaufmann Jürg. Cadastre 2014: A Vision for Future Cadastral Systems .
https://www.fig.net/.../figpub/cadastre 2014/.../2002-05-kauf...](https://www.fig.net/.../figpub/cadastre%202014/.../2002-05-kauf...)

20. Miclea Mircea. Cadastru și cartea funciară. București: „ALL”,1995,360 p. ISBN 973-571-110-9.

ARTICOLE

21. Andrieș S. Starea fondului funciar, măsurile de protecție și folosire rațională. În lucrările confer. intern. științifico- practice Solul una din problemele principale ale secolului XXI. Chișinău: Pontos, 2003, p.59 – 75.

22. Bajura T. Investment process and actual technical providing of moldavian agriculture, in: Economie și Sociologie, Ch., INCE, nr.1, 2017, p. 75-82, ISSN: 1857 – 4130.

23. Buzu O. Оценка недвижимости как составная часть кадастра недвижимого имущество: пути развития и эффективностью Экономика, и управление недвижимости и природными ресурсами. Минск: БГТУ, 2010, с.241-247.

24. Botnarenco I., Zubco E. Rolul întreprinderilor asociative în agricultura Moldovei. În Știința Agricolă, UASM, Chișinău, 2011, nr.2, p.72-75., 0,7c.a. ISSN 1857 – 0003.

25. Botnarenco I., Zubco E. Vânzarea – cumpărarea terenurilor destinate agriculturii. În Lucrări științifice, Simpozionul Științific Internațional, UASM. Chișinău, 2011, vol 30, p.122-

26. Botnarenco I., Zubco E. Modificarea categoriei de destinație a terenurilor (aspect social, teoretic și juridic). În Știința Agricolă, nr.1, 2011 UASM, Chișinău.

27. Botnarenco I., Zubco E. Categoria de destinație a terenurilor în conținutul cadastrului. În Știința Agricolă, UASM, Chișinău, 2011, nr.1, p.52-55cadastru Документ Microsoft Word

28. Botnarenco I., Zubco E. Rolul gospodăriilor țărănești (de fermier) în economia Moldovei. În Știința Agricolă, UASM, Chișinău, 2012, nr.1, p. 60-63., 0.70 c.a. ISSN 1857 – 0003.

29. Botnarenco I., Zuco E. Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova. În Știința Agricolă, UASM, Chișinău, 2012, nr.2, 0,70 c.a. ISSN 1857 – 0003

30. Botnarenco I Zubco E. Relațiile funciare actuale în agricultura Moldovei. Cluj – Napoca.2012. În Culegere lucrări științifice, Simpozionul internațional. Sisteme Informaționale Geografice. GIS

31. Botnarenco I. Capitalul funciar al Republicii Moldova. Chișinău. Simpozion științific internațional, Cadastru Drept. Culegeri de lucrări științifice, 2013., p. 88-94. ISBN 978-9975-64-245-3

32. Botnarenco I Land value in the Republic of Moldova Iași. Simpozion științific internațional GEOMAT 2013. Culegeri de lucrări științifice, 2013. p.13 ISBN 978-606-685-243-2.

33. Botnarenco I. Multi – purpose integrity of cadaster. În RevCAD Journal of Geodesy and Cadastre edited by Department of Topography“1 Decembrie 1918”, University of Alba Iulia, Romania, 2015.

34. Botnarenco 2015. The need for a water information szstem for the Republic of Moldova. Nr.2 2015, ISSN: 1875 – 4130, Chișinău,

35. Botnarenco I -The value of lands – a reflection of the economy. GEOMAT 2015. Iasi

36. Botnarenco I, Zubco Cadastru modern sau integritatea multifuncțională a cadastrului. *Lucrări Științifice*, vol. 46. Chișinău UASM, 2016. ISBN 978-9975-64-271-2. p.91-97.

37. Botnarenco I, Information Sistem of real Estate Cadastre of Republic of Moldova *Journal of Geodesy and Cadastre RevCad* no.21 din 2016 "1 Decembrie 1918" University of Alba-Iulia, Romania p. of Alba - Iulia, Romani

38. Botnarenco I, Zubco E. Registration of Land Rights Depending on the Evolution of Land Legislation, În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 23, p. 29-40, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X

39. Botnarenco I. The Influence of Land Relations on the Legal Forms of Organization În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 193-202, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X

40. Botnarenco I. [The Role of the Regulatory System of Agricultural Land Relations in the Republic of Moldova](#) În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 125-134, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X

41. Botnarenco I, Zubco E. [The Role of Models in Cadastre](#) În: *RevCAD*, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, volumul 24, p. 43-52, 0,7 c.a. ISSN 2068-519X

42. Botnarenco, I, Zubco, I. Три этапа в развитии кадастра Республики Молдова. В международной научно-практической конференции «Системное взаимодействие кадастров: проблемные вопросы методологического, институционального и информационного обеспечения». Национальный университет биоресурсов и природопользования Украины. Изд-во ТОВ «ЦП «КОМПРИНТ», 2019, стр. 7-16, 0,7 с.а. УДК 332.6:349.417 ББК 65.32-5

43. Cerbari V. Problema remedierii stării de calitate și sporirea capacității de producție a cernoziomurilor.

