

EVALUAREA TERENURILOR AGRICOLE

LISNIC NICOLETA

Doctorandă an I, Școala doctorală UASM

Rezultatele prezentate se referă la studiul metodelor de determinare a valorii terenurilor agricole și analiza pieței funciare din Republica Moldova.

Scopul cercetării este determinarea condițiilor și problemelor întâlnite și depistate în determinarea valorii terenurilor agricole.

Pentru realizarea scopului propus au fost înaintate următoarele obiective:

1. Identificarea surselor informaționale necesare pentru evaluarea terenurilor agricole;
2. Determinarea factorilor de influență asupra valorii terenurilor agricole;
3. Studiul metodelor de analiză a pieței funciare;
4. Analiza pieței funciare;

Cercetarea a fost efectuată în perioada februarie-martie, unde au fost utilizate următoarele metode de cercetare: prelucrarea datelor obținute, analiza lor și interpretarea lor.

În urma utilizării metodei combinate de analiză a pieței funciare au fost extrași principalii indicatori utilizați în procesul de determinare a valorii terenurilor agricole. Analiza indicatorilor cererii și ofertei a demonstrat că pe piața funciară din Republica Moldova nu există un preț de echilibru și constant, dar totuși trebuie de menționat că în regiunea de nord este aproape realizabil.

În procesul cercetării au fost determinați factorii de influență asupra valorii terenurilor agricole, iar cu ajutorul metodelor statistice a fost determinat nivelul influenței factorilor asupra valorii. Masivul de date a fost selectat și supus următorului algoritm de calcul:

- Colectarea și gruparea datelor după criteriile de selecție;
- Analiza parametrilor de distribuție a datelor și a omogenității masivului;
- Determinarea prezenței legăturii factor-valoare a presupus aplicarea analizei dispersionale unifactoriale, determinarea criteriilor Fisher și Spearman cu scopul de a determina corectitudinea ipotezei elaborate.

Din multitudinea factorilor analizați, factorul „Bonitate”, „Suprafață” și „Existența sursei de apă” au demonstrat existența influenței argumentate statistic asupra valorii terenurilor agricole din masivul selectat. Rezultatele obținute pot fi utilizate ca punct de reper în determinarea ulterioară a valorii terenurilor agricole.

Rezultatele obținute au permis formularea următoarelor concluzii:

- Metodologia determinării valorii terenurilor agricole aplicată în Republica Moldova corespunde așteptărilor și cerințelor pieței;
- Sistemul informațional oferă suficiente surse la nivel de ofertă pentru crearea bazelor de date necesare pentru aplicarea metodelor statistice în evaluarea terenurilor agricole;
- Informația cu privire la tranzacțiile cu terenurile agricole și prețul real al tranzacțiilor nu este transparentă.

În baza concluziilor elaborate pot fi propuse următoarele recomandări:

- Îmbunătățirea cadrului juridic și a legislației fiscale cu scopul de a obține date despre prețul real al tranzacțiilor cu terenuri agricole ce ar permite crearea masivelor de date și posibilitatea aplicării metodelor statistice de analiză, micșorarea eroriilor apărute în cadrul procesului de evaluare și ca rezultat obținerea unor valori cu un grad de obiectivitate sporit.

Conducător științific - dr. conf. univ. Botnarenco Ivan