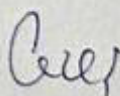


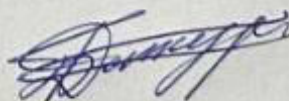
CARACTERISTICI GENERALE ȘI CELE SPECIFICE PRIVIND EVALUAREA PLANTAȚIILOR DE VIȚĂ DE VIE

Student:



Cereș Alexandru

Coodonator:



Bajura Tudor

dr.hab., prof. cercetător

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE.....	6
1 STAREA ACTUALĂ ȘI PERSPECTIVELE DEZVOLTĂRII PIEȚEI AUTOHTONE DE TERENURI VITICOLE.....	8
1.1 Analiza situației privind plantațiile de viță de vie din Republica Moldova.....	8
1.2 Terenul agricol – baza naturală de efectuare a investițiilor în plantațiile viticole.....	18
1.3 Viță de vie în calitate de parte componentă a valorii și prețului de piață a plantațiilor viticole. Analiza pieții.....	23
2 ABORDĂRI METODOLOGICE ȘI REALIZĂRI PRACTICE PRIVIND PLANTAȚIILE DE VIȚĂ DE VIE.....	29
2.1 Baza teoretică și practică a evaluării plantațiilor de viță de vie.....	29
2.2 Metodologia evaluării plantațiilor de viță de vie din Republica Moldova.....	30
2.3 Prognozarea prealabilă a suprafețelor și volumului necesar de investiții în ramura viti-vinicolă.....	35
3 STUDIU DE CAZ.....	38
3.1 Identificarea obiectului evaluat.....	38
3.2 Aplicarea metodelor de evaluare.....	40
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	47
CONCLUZII.....	49
BIBLIOGRAFIE.....	51
ANEXE.....	53
1 Curs valutar BNM la data evaluării.....	54
2 Obiectele analogice obiectului evaluat.....	55
3 Obiectul supus evaluării.....	59
4 Proiectul de înființare a viței de vie.....	60

					UTM 731.5 017 ME			
<i>Mod</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnat</i>	<i>Data</i>	CARACTERISTICI GENERALE ȘI CELE SPECIFICE PRIVIND EVALUAREA PLANTAȚIILOR DE VIȚĂ DE VIE	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Cereș A.	<i>Cereș</i>					
Coordonator		Bajura T.	<i>Bajura T.</i>	19.05.2023				
Consultant						UTM Facultatea de Geodezie Cadastru și Construcție Grupa EDI-1906		
Contr. norm								
Aprobat								

ADNOTARE

Numele, prenumele: Cereș Alexandru

Titlu: Caracteristici generale și specifice privind evaluarea plantațiilor de viță de vie

Structura lucrării: Introducere, 3 capitole, 9 subcapitole, concluzii, lista bibliografică și anexe.

Cuvinte cheie: bun imobil, plantație multianuală, evaluare, valoarea de piață.

Scopul efectuării acestei lucrări: constă în studierea și sistematizarea concepțiilor teoretice și practice cu privire la aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole cu plantații de viță de vie.

Obiectivele generale: studiul cadrului legislative cu privire la evaluarea bunurilor imobile, analiza procesului de evaluare a plantațiilor de viță de vie, identificarea tendințelor pieții regionale, analiza obiectului de studiu.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării. Plantațiile multianuale reprezintă un sector al agriculturii foarte important pentru R.Moldova. În prezent datorită subvențiilor și fondurilor oferite în agricultură în special în cadrul programului AIPA, se observă o creștere a investițiilor în aceste tipuri de bunuri. În prezentul articol este analizată în evoluție suprafața terenurilor înșămânțate cu diferite tipuri de plantații, prețurile medii de piață pentru plantații cât și care este ponderea terenurilor irigate la moment în R.Moldova. Astfel s evidențiază importanța acestor tipuri de plantații deoarece Republica Moldova este o țară profund dependentă de agricultură și dezvoltarea rurală. În ultimii 5 ani contribuția agriculturii la formarea Produsului Intern Brut variază între 8 – 10%, ceea ce este o pondere importantă din dezvoltarea economiei țării.

Rezultatul concret obținut: 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.

ADNOTATION

Last name, first name: Cereș Alexandru

Title: General and specific characteristics regarding the evaluation of vine plantations

Structure of the paper: Introduction, 3 chapters, 8 subchapters, conclusions, bibliographic list and annexes.

Keywords: real estate, perennial plantation, valuation, market value.

The purpose of this work: it consists in studying and systematizing the theoretical and practical concepts regarding the application of methods for the evaluation of agricultural land with vine plantations.

General objectives: the study of the legislative framework regarding the evaluation of real estate, the analysis of the evaluation process of vine plantations, the identification of regional market trends, the analysis of the object of study.

Methods applied to the elaboration of the paper. Multi-ring plantations represent a very important sector of agriculture for the Republic of Moldova. Currently, thanks to the subsidies and funds offered in agriculture, especially under the AIPA program, there is an increase in investment in these types of goods. In this article, the evolution of the area of land sown with different types of plantations, the average market prices for plantations and the share of irrigated land in the Republic of Moldova is analyzed. This highlights the importance of these types of plantations because the Republic of Moldova is a country deeply dependent on agriculture and rural development. In the last 5 years, the contribution of agriculture to the formation of the Gross Domestic Product varies between 8-10%, which is an important part of the development of the country's economy.

The concrete result obtained: This paper includes the fundamental notions regarding land valuation, the legislative framework of real estate valuation, the patrimonial rights over land, the purposes of valuation and the main types of values, the principles and methods of land valuation.

INTRODUCERE

În condițiile provocărilor cu care se confruntă omenirea - creșterea populației, lipsa suprafețelor noi pentru agricultură, degradarea mediului ambiant, amplificarea efectelor climatice negative – „climate change”, sunt necesare noi abordări pentru a menține și spori productivitatea, calitatea și eficiența agriculturii.

Agricultura joacă un rol important în majoritatea țărilor lumii, deoarece acest sector este responsabil de siguranța și securitatea alimentară a populației. Contribuția agriculturii la PIB în Republica Moldova în ultimii 6 ani a constituit circa 12%.

Sectorul vitivinicol fiind unul din motoarele economiei naționale, în anul 2018, aceasta reprezintă 14% din valoarea creată de industria agroalimentară, asigurând 6% din exportul total și 2% din PIB-ul Republicii Moldova.

Vița de vie (*Vitis L.*) are o contribuție majoră la diversificarea pieței produselor de o înaltă valoare nutritivă și curativă, iar ramura vitivinicolă în Republica Moldova asigură o importantă cotă de completare a bugetului.

Sfârșitul secolului al XX-lea a adus ramura vitivinicolă din Moldova în perspectiva unei etape noi de evoluție, caracterizată prin reconstituirea proprietății private în agricultură și deschiderea către economia liberă de piață.

Astfel, sectorul vitivinicol a început să se dezvolte pe baza formelor de proprietate privată și a asociațiilor de producători individuali, capabili să utilizeze tehnologiile de lucru avansate bazate pe sortimente de soiuri valoroase, mecanizare, fertilizare, irigare, protecție fitosanitară etc., fără care nu se pot obține roade mari de struguri de bună calitate și, respectiv, a vinurilor de înaltă calitate. Aceasta este cheia succesului în valorificarea ascendentă a piețelor vinicole internaționale.

Schimbările climatice, tentația producătorilor și arta tot mai complexă a viticulturii extind permanent cultura viței de vie, iar viitorul viticulturii Republicii Moldova este determinat de soiurile locale atât tradiționale, cât și cele de selecție nouă. Produse vinicole cu calități noi, cu priză la consumator pot fi obținute doar prin aplicarea tehnologiilor adecvate de producere a vinurilor de soi și a asamblajelor din varietăți locale.

Este necesară orientarea spre înființarea plantațiilor cu densități sporite, dar cu sarcină redusă, pentru obținerea strugurilor cu calități înalte, apte să răspundă schimbărilor climatice, atât la nivel global, cât și la nivel de țară. Dezvoltarea pieței vitivinicole în Republica Moldova, în mare măsură depinde de elaborarea și implementarea în practică a unui sistem de evaluare a

plantațiilor de viță de vie, care ar trebui să se bazeze pe valoarea de piață a viței de vie, sugerînd studii metodologice și practice.

Scopul prezentei lucrări este de a acumula deprinderi și experiență în domeniul evaluării imobiliare și de a determina valoarea de piață a terenului cu plantații de viță de vie. De asemenea, de a studia metodologia aplicării la evaluarea terenurilor agricole cît și a arăta importanța și avantajele plantației de viță de vie, iar pentru aceasta am elaborat o lucrare din trei capitole și anume:

1 STAREA ACTUALĂ ȘI PERSPECTIVELE DEZVOLTĂRII PIEȚEI AUTOHTONE DE TERENURI VITICOLE, include analiza situației privind plantațiile de viță de vie din Republica Moldova, terenul agricol – baza naturală de efectuare a investițiilor în plantațiile viticole și viță de vie în calitate de parte componentă a valorii și prețului de piață a plantațiilor viticole.

2 ABORDĂRI METODOLOGICE ȘI REALIZĂRI PRACTICE PRIVIND PLANTAȚIILE DE VIȚĂ DE VIE, include baza teoretică și practică a evaluării plantațiilor de viță de vie, metodologia evaluării plantațiilor de viță de vie din Republica Moldova și prognozarea prealabilă a suprafețelor și volumului necesar de investiții în ramura viti-vinicolă

3 STUDIU DE CAZ, include identificarea obiectului evaluării, aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.

BIBLIOGRAFIE

ACTE NORMATIVE

- 1 Codul Funciar al Republicii Moldova, Nr.828 din 25.12.1991. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.107 din 04.09.2001.
- 2 Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, Nr.989 din 18.04.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.102 din 16.07.2002.
- 3 Legea Republicii Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile, Nr.354 din 28.10.2004. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.233-236 din 17.12.2004.
- 4 Legea Republicii Moldova cu privire la prețul normativ și modul de vânzare cumpărare a pământului, Nr.1308 din 25.07.1997. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.147-149 din 06.12.2001.
- 5 Legea Republicii Moldova viei și vinului, Nr.57 din 10.03.2006. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.75-78 din 19.05.2006.
- 6 Lege cu privire la principiile de subvenționare a producătorilor agricoli, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 67-71 din 3 martie 2017.
- 7 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind aprobarea regulamentului provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile Nr.958 din 04.08.2003. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.177 din 15.08.2003.

LITERATURĂ DE SPECIALITATE

9. BAJURA, T. Economia agrară și dezvoltarea spațiului rural, Chișinău, CEP USM, a.2007, tab.24, p.87.
10. BAJURA, T. Piața funciară autohtonă: lipsa transparenței – lipsa stabilității, 2013
11. CATAN, P.; POPESCU, S. Eficientizarea funcționării pieței funciare în Republica Moldova, Chișinău, 2011, 239 pag.
12. 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.
13. BOTNARENCO, I. Cadastrul bunurilor imobile în Moldova, Chișinău, 2012, p. 293.
14. BOTNARENCO, I., BUZU, O., PALCOV, V., Metodologia evaluării terenurilor cu destinație agricolă, Chișinău, 2000, p. 111.
15. BUZU, O., MATCOV, A., Evaluarea imobilului: teorie și practică, Chișinău 2003.
16. BAJURA, T., STRATAN, A. „Investiții în afaceri agricole (Ghid practic pentru luarea deciziilor de management)”, Ch., INCE, 2020, 129 p., ISBN 978-9975-3378-7-8

SURSE WEB

17. Wine of Moldova
<http://www.wineofmoldova.com/ro/>.
18. Codru Indicație Geografică Protejată
<https://www.google.com/search?q=Imagine+asupra+regiunii+vitivinicole+Codru>
19. Valul lui Traian Indicație Geografică Protejată
<https://www.google.com/search?q=Imagine+asupra+regiunii+vitivinicole+valului+Traian>
20. <http://wine.md/content/soiuri-de-vita-de-vie-cultivate-in-moldova>
21. Wine-and-Spirits. md
<https://wine-and-spirits.md/>
22. Agrobiznes. md
<https://agrobiznes.md/anul-vitivinicol-2021-in-moldova-cum-s-au-schimbata-suprafetele-vitei-de-vie-producerea-si-exporturile-de-vin.html>
23. Fruit Agro
<https://fruitagro.md/ro/fructe/struguri/>
24. Biroul Național de Statistică
<https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=407&nod=1&>
25. Anuarul Statistic 2022
https://statistica.gov.md/ro/buletin-statistic-trimestrial-editiile-2005-2021-9877_59482.html
26. Legea nr.57 din 10.03.2006 viei si vinului
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131005&lang=ro#
27. Agenția de Intervenție și Plăți pentru Agricultură
<http://aipa.gov.md/ro>
28. https://ince.md/uploads/files/1635768804_importanța-sectorului-vitivinicol-i-suscinerea-lui.pdf
29. Fișa cadastrală centralizatoare la data 01.01.2022
<https://hincesti.md/wp-content/uploads/2022/03/19.1-Decizie2022.03.26nr.-01Aprobarea-cadastrului-funciar-la-01.01.2022Anexa-nr.-1.pdf>
30. Identificarea obiectelor analogice
<https://999.md/ru/>
31. Succesul industriei viti-vinicole moldovenesti în anul 2019 și perspectivele neînbucurătoare de viitor. 28.04.2020 / 13:50 | Aktualizováno: 30.04.2020 / 11:11
https://www.mzv.cz/chisinau/ro/relatiile_dintre/succesul_industriei_viti_vinicole.html

