



Universitatea Tehnică a Moldovei

**TEORIA ȘI PRACTICA EVALUĂRII PLANTAȚIILOR
MULTIANUALE (LIVADA DE PRUNE)**

Student:

Plăcintă

Plăcintă Alin

Coodonator:

Tudor Bajura

Bajura Tudor

dr.hab., prof. cercetător

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	6
1 CARACTERUL DUAL AL OBIECTELOR IMOBILIARE SUB FORMA DE PLANTAȚII MULTIANUALE	7
1.1 Componente valorice principale ale obiectului de evaluare (teren agricol plus plantația multianuală)..	7
1.2 Practica autohtonă privind activitatea ”developerilor” în domeniul plantațiilor multianuale.....	10
1.3 Considerații generale privind selectarea și argumentarea importanței prunelor.....	14
2 ANALIZA POTENȚIALULUI ACTUAL ȘI PROGNOZA PERSPECTIVEI DE DEZVOLTARE A PIETEII AUTOHTONE A PLANTAȚIILOR MULTIANUALE	20
2.1 Descrierea și analiza obiectului de studiu.....	20
2.2 Eficiența economică a investițiilor în plantații multianuale, abordări metodice și metodologice de evaluare.....	31
3 EVALUAREA PLANTAȚIEI MULTIANUALE DE PRUNI	37
3.1 Analiza și descrierea obiectului de studiu.....	37
3.2 Estimarea valorii bunului imobil.....	44
3.3 Reconcilierea rezultatelor finale.....	51
CONCLUZII	54
BIBLIOGRAFIE	56
ANEXE	58
1 Curs valutar BNM la data evaluării.....	59
2 Obiectele analogice obiectului evaluat.....	60
3 Obiectul supus evaluării.....	63
4 Cheltuieli de deviz.....	64

					UTM 731.5 020 ME				
<i>Mod</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnat</i>	<i>Data</i>					
Elaborat	Plăcintă A.				TEORIA ȘI PRACTICA EVALĂRII PLANTAȚIILOR MULTIANUALE (LIVADA DE PRUNE)	<i>Litera</i>		<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Coordonator	Bajura T.								
Consultant						UTM			
Contr. norm						Facultatea de Geodezie Cadastru și Construcție			
Aprobat						Grupa EDI-1906			

ADNOTARE

Numele, prenumele: Plăcintă Alin

Titlu: Teoria și practica evaluării plantațiilor multianuale (livada de prune)

Structura lucrării: Introducere, 3 capitole, 8 subcapitole, concluzii, lista bibliografică și anexe.

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

Scopul efectuării acestei lucrări: este determinarea condițiilor și problemelor întâlnite și depistate în determinarea valorii terenurilor agricole cu plantații multianuale.

Obiectivele generale: identificarea surselor informaționale necesare pentru evaluarea terenurilor cu plantații multianuale, determinarea factorilor de influență asupra valorii terenurilor cu plantații multianuale, studiul metodelor de analiză a pieței funciare și clasificarea plantațiilor perene, analiza pieței terenurilor agricole libere și terenurilor agricole cu livada de prun în Republica Moldova.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării. Manuale specializate în domeniul evaluării terenurilor agricole, publicații ale autorilor naționali și internaționali, sursele electronice, surse multiple din domeniul de cercetare. În estimarea valorii de piață a terenului agricol cu livada de prun au fost aplicate abordarea prin venit și abordarea prin cost. Pentru evaluarea livezii de prun cea mai potrivită metoda este metoda actualizării fluxurilor de numerar. Valoarea prezentă a veniturilor începând cu anul când fluxul de venit devine mărimea constantă și până la sfârșitul perioadei de rod se poate calcula ca reversie utilizând funcția valoarea prezentă a anuității. Valoarea de piață prin abordarea costului a fost determinată ca suma tuturor cheltuielilor pentru înființarea și îngrijirea livezii de prun actualizate la data evaluării și valoarea de piață a terenului agricol liber determinată prin metoda comparației directe a vânzărilor.

Rezultatul concret obținut: este argumentat locul terenurilor agricole cu livezile de prun în economia țării; analizată piața funciară; sunt studiați factorii de influență asupra valorii terenului

cu livada de prun. Obiectul cercetării reprezintă teren agricol cu livada de prun cu o suprafață de 5,16 ha din extravilanul satului Ghidighici, municipiul Chișinău.

ADNOTATION

Last name, first name: Plăcintă Alin

Title: Theory and practice of assessment of perennial plantations (plum orchard)

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: is to determine the conditions and problems encountered and detected in determining the value of agricultural land with perennial plantations.

General objectives: identification of information sources necessary for the evaluation of land with perennial plantations, determination of influencing factors on the value of land with perennial plantations, study of land market analysis methods and classification of perennial plantations, market analysis of free agricultural land and agricultural land with plum orchard in Republic of Moldova.

Methods applied to the elaboration of the paper. Specialized manuals in the field of agricultural land evaluation, publications by national and international authors, electronic sources, multiple sources in the field of research. In estimating the market value of the agricultural land with the plum orchard, the income approach and the cost approach were applied. For the valuation of the plum orchard, the most suitable method is the cash flow discount method. The present value of the income starting from the year when the income stream becomes the constant size and until the end of the fruiting period can be calculated as a reversion using the function present value of the annuity. The market value using the cost approach was determined as the sum of all expenses for the establishment and care of the updated plum orchard at the valuation date and the market value of the vacant agricultural land determined using the direct sales comparison method.

The concrete result obtained: the place of agricultural land with plum orchards in the country's economy is argued; analyzed the land market; the influencing factors on the value of the land with the plum orchard are studied. The object of the research is agricultural land with a plum orchard with an area of 5.16 ha in the outskirts of the village of Ghidighici, Chisinau municipality.

INTRODUCERE

Agricultura rămâne sectorul de bază al economiei naționale, contribuind cu 12% în structura PIB-ului și 50% din volumul exporturilor, antrenând circa 27% din populația activă a țării. Conform datelor FAO, cererea pentru alimente la nivel mondial va crește cu 70% până în anul 2050 și, prin urmare, sectorul agroalimentar ar trebui să fie tratat, ca o prioritate cheie de dezvoltare strategică pentru siguranța și securitatea alimentară și nu un indicator de subdezvoltare.

Pentru economia Republicii Moldova sectorul horticola rămâne a fi unul important, în acest sector activează peste 1000 de companii implicate direct în producerea primară și procesarea ulterioară a producției horticoale ce au antrenați în muncă peste 10000 de salariați și generează anual o cifră de afaceri de peste 5 miliarde de lei.

Totodată sectorul horticola are un efect multiplicativ asupra altor sectoare ale economiei pe toată lungimea lanțului valoric, pornind de la furnizori de materie primă și resurse pentru producătorii horticoali, cât și partenerii care îi susțin ulterior în procesarea, ambalarea, distribuția, logistica, transportul și comercializarea produselor horticoale pe piața internă cât și pe cea externă.

Pomicultura are așteptări mari în ceea ce privește creșterea volumelor producției de fructe pentru a asigura necesitățile interne cât și a volumelor pentru export, de vreme ce există o cerere și premise de creștere continuă, atât pe piața internă, cât și pe cea externă.

În condițiile economiei de piață, prunul reprezintă unicele plante pomicele care necesită cele mai reduse fonduri pentru înființarea și exploatarea plantațiilor comerciale cu un profit esențial. Baza activității de antreprenoriat în pomicultură este reprezentată de două componente – activele biologice (plantațiile perene) și terenul.

Analiza și evaluarea acestor tipuri de active și anume a plantațiilor multianuale este destul de unică. Necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile, inclusiv și terenurilor agricole a apărut în procesul formării pieței imobiliare secundare în Republica Moldova, când s-au activizat operațiile de vânzare - cumpărare, donație, gajare a bunurilor imobile.

Proprietarii bunurilor imobiliare, investitorii, companiile de asigurare, instituțiile financiar-creditare se interesează tot mai des de valoarea de piață a proprietăților imobiliare agricole. Însă în dependență de scopul evaluării, același bun poate căpăta valori diferite.

Evaluarea terenurilor agricole folosește toate conceptele și principiile de bază stabilite în teoria și practica ariei imobilului, iar evaluarea plantațiilor multianuale necesită cunoștințe profunde în domeniul solului, agronomiei, gestionării terenurilor, economiei și de organizare a agriculturii.

BIBLIOGRAFIE

ACTE NORMATIVE

1. Codul Civil nr. 1107 din 06.06.2002, actualizat la 01.03.2019 // M.O. al R., nr. 66-75
2. Codului Funciar al Republicii Moldova Nr.828 din 25.12.1991. Publicat: 04-09-2001 în Monitorul Oficial Nr. 107 art. 817. MODIFICAT LP270 din 22.09.22, MO308-313/07.10.22 art.608; în vigoare 01.01.23
3. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2022, pag. 71-95
4. Hotărâre 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 15.08.2003
5. LEGE Nr. 1543 a cadastrului bunurilor imobile din 25-02-1998, art. 6, alin. (1)
6. Legea nr. 179 din 21 iulie 2016 cu privire la Întreprinderile Mici și Mijlocii.
7. Legea privind asigurarea subvenționată a riscurilor de producție în agricultură, nr.243 din 08.07.2004 (Monitorul Oficial, 06.08.2004, Nr. 132-137, art. Nr. 704).
8. Lege cu privire la principiile de subvenționare a producătorilor agricoli, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 67-71 din 3 martie 2017.
9. Hotărârea Guvernului RM Nr. 507 din 30.05.2018 „Pentru aprobarea Regulamentului privind condițiile și procedura de acordare a subvențiilor în avans pentru

proiectele start-up din Fondul național de dezvoltare a agriculturii și mediului rural”, Monitorul Oficial Nr. 176-180 din 01.06.2018, art. 558

10. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18.04.2002, art. 6 (p. b).

LITERATURĂ DE SPECIALITATE

11. CATAN, P., POPESCU, S. *Eficiențizarea 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, ISBN 978-9975-4453-2-0
13. ALBU S., ALBU I., *Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău)* Chișinău Editura „Tehnica – UTM” 2014. 144 p. ISBN 978-9975-45-308-0.
14. КОВАЛЕВ, В.В. «Введение в финансовый менеджмент», Москва, Финансы и Статистика, 1999 г., стр. 444, стр. 340, стр. 618.
15. Buzu O., Matcov A., *Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică*, Tipografia Centrală, Chișinău, 2003.
16. О.В. Гуреева, Особенности земель сельскохозяйственного назначения как объекта оценки.
17. BRIGHAM, E.F., HOUSTON, I.F. „Fundamentals of Financial Management”, Ninth edition, University of Florida, USA, Harcourt College Publishers, 1999, p. 506.
18. КОВАЛЕВ, В.В. «Методы оценки инвестиционных проектов», Москва, Финансы и Статистика, 1998 г., стр. 141
19. 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

20. Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare
<http://madr.gov.md/sites/default/files/Documente>
21. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova
https://statistica.gov.md/Chisinau_2021.pdf
22. STRATAN Alexandru, IAȚIȘIN Tatiana PROIECT INVESTIȚIONAL de tip model pentru sectorul agrar - înființarea unei livezi de prun. Chișinău, 2022. ISBN 978-9975-3583-4-7. – ISBN 978-9975-3583-5-4 (PDF).

- http://dspace.ince.md/jspui/bitstream/123456789/1680/2/Proiect_investitional_Prune.pdf
23. Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Chișinău. Strategia de dezvoltare teritorială.
http://www.chisinau.md/public/files/noutati/2010/decembrie/chisinau_PAT_document.pdf
24. Biroul Național de Statistică
25. <https://statbank.statistica.md>
26. Agenția Servicii Publice
<https://asp.gov.md>
27. Fondul funciar al RM
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=111939&lang=ro
28. Anuarul statistic al Republicii Moldova, Chișinău, 2021, pag. 404, tab. 22.11
https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2021/Anuar_statistic_editia_2021.pdf
29. <https://agrotv.md/prunele-pe-locul-doi-in-topul-celor-mai-exportate-fructe/>
30. Articol DETERMINAREA VALORII DE LICHIDARE ÎN BAZA CONJUNCTURII PIEȚII ȘI A ELASTICITĂȚII CERERII Autor: Liliana JITARI UTM.
http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/3943/Conf_UTM_2010_II_pg418-421.pdf?sequence=1&isAllowed=y
31. Identificarea obiectelor analogice
<https://999.md/ru/>