



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA PROPRIETĂȚII AGRICOLE DIN
RAIONUL IALOVENI**

Student:

Sugailo Cristina

Coordonator:

**Sanduța Tatiana
conf.univ., dr.**

Chișinău, 2023

CUPRINS

INREODUCERE.....	10
1 BAZELE TEORETICE ȘI METODICE ALE EVALUĂRII IMOBILULUI AGRICOL (FERME DE SUINE).....	12
1.1 Noțiuni de bază și rolul evaluării proprietăților agricole în economia țării.....	12
1.2 Clasificarea fermelor zootehnice și factorii de influență asupra valorii fermelor de porcine.....	18
1.3 Abordări și metodele estimării valorii de piață a imobilului agricol (ferme de porcine).....	26
2 STUDIUL ANALITIC PIEȚEI ZOOTEHNICE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI RAIONUL IALOVENI.....	36
2.1 Starea și perspectivele de dezvoltare sectorului zootehnic în Republica Moldova.....	36
2.2 Starea social-economică al Raionului Ialoveni și a comunei Ruseștii Noi.....	43
2.3 Analiza pieței proprietăților zootehnice în Republica Moldova și raionul Ialoveni	56
3 EVALUAREA FERMEI DE PORCINE AMPLASAT ÎN SATUL RUSEȘTII NOI, RAIONULUI IALOVENI.....	61
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	61
3.2 Estimarea valorii de piață a complexului zootehnic (fermă de porcine).....	65
3.2.1 Estimarea valorii de piață a proprietății (ferma de porcine) prin metoda comparației vânzărilor.....	65
3.2.2 Estimarea valorii de piață a imobilului prin metoda costului.....	68
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	74
CONCLUZII.....	76
BIBLIOGRAFIE.....	78
ANEXE.....	82
ANEXA 1 Actele cadastrale pentru obiectul evaluat.....	83
ANEXA 2 Fotografii obiectului evaluării.....	91
ANEXA 3 Ofertele fermelor de vânzare în Republica Moldova, mai 2023.....	93
ANEXA 4 Ofertele terenurilor agricole libere în Republica Moldova, mai 2023.....	94
ANEXA 5 Caracteristica fermelor analogice.....	96
ANEXA 6 Caracteristica terenurilor agricole libere analogice.....	98
ANEXA 7 Informațiile Băncii Naționale ale Moldovei	100
ANEXA 8 Extras din ICVR (Culegere 26).....	101
ANEXA 9 Indicii prețurilor la lucrările construcții-montaj pe ramurile economiei naționale pentru perioada anilor 1969-1991.....	102
ANEXA 10 Indicii prețurilor la lucrările construcții-montaj pe trimestre pentru perioada 1991- la data evaluării.....	103
ANEXA 11 Întreprinderi ce se ocupă de produsele animalier.....	104

					UTM 731.5.021ME		
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Evaluarea proprietății agricole din raionul Ialoveni		
Elaborat		Sugailo C.		19.05.23			
Conducător		Sanduța T.		19.05.23	9	73	73
Consultant					UTM FCGC		

Contr. norm.	Jitari L			EDI – 1908AG
Aprobat	Albu S..			

REZUMAT

la teza de licență „EVALUAREA PROPRIETĂȚII AGRICOLE DIN RAIONUL IALOVENI”

a studentei gr. EDI- 1908 a specialității „Evaluarea și dezvoltarea imobilului”

Sugailo Cristina

Structura lucrării: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale, bibliografie, 11 anexe, 73 pagini de text de bază.

Cuvinte-cheie: proprietate agricolă, valoare de piață, metode de evaluare, patrimoniu, fermă zootehnică.

Scopul cercetării este analiza situației în cadrul segmentului bunurilor imobile agricole, în special fermele zootehnice de pe teritoriul Republicii Moldova, precum și determinarea valorii de piață a imobilului cu destinație agricolă, complex zootehnic (fermă de porcine) din satul Ruseștii Noi raionul Ialoveni.

Obiectivele cercetării prevăd analiza segmentului de piață a unităților zootehnice (fermelor de porcine) de pe teritoriul Republicii Moldova; cercetarea factorilor de influență asupra valorii fermelor de porcine; studierea metodelor de evaluare; obținerea valorii finale a proprietății agricole (ferma de porcine).

Metodele aplicate la elaborarea proiectului: În Standardul Internațional de Practici în Evaluare (GN-10), se evidențiază că valoarea de piață trebuie să fie recunoscută ca tip de valoare fundamental (IVS 1) pentru imobile cu destinație agricolă.

Cadrul legislativ național, recomandă estimarea valorii de piață prin aplicarea următoarelor abordări clasice: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost.

Rezultatele concrete obținute:

- Este justificată starea pieței imobilelor agricole (în special al fermelor zootehnice) pe teritoriul Republicii Moldova;
- Sunt evidențiați factorii de influență asupra valorii de piață a fermelor de porcine;
- Estimarea valorii de piață a proprietății agricole (fermă).

Au fost cercetate 3 abordări clasice, dar pentru evaluarea proprietății agricole sunt utilizate 2 metode de evaluare - prin piață și prin cost. Din cauză lipsei pieței de oferte a proprietăților analogice în chirie nu a fost aplicată abordarea prin venit.

Valoarea finală a obiectului evaluat este de 1 836 430 lei sau 92 804 euro.

SUMMARY

Diploma Paper

"EVALUATION OF AGRICULTURAL PROPERTY IN IALOVENI DISTRICT"

student gr. EDI- 1908, specialty "Evaluation and development of the property"

Sugailo Cristina

Structure of the paper: The paper contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, general conclusions, bibliography, 11 appendices, 73 pages of basic text.

Keywords: agricultural property, market value, valuation methods, heritage, livestock farm.

The purpose of the paper is to analyze the market situation in the segment of agricultural real estate, especially livestock farms on the territory of the Republic of Moldova, to research the valuation methods and to determine the market value of the agricultural real estate, livestock complex (pig farm) in the village of Ruseștii Noi, Ialoveni district.

The objects of the research are to analyze the market segment of livestock units (pig farms) on the territory of the Republic of Moldova; to research the factors influencing the value of pig farms; to study the methods of valuation; to obtain the final value of the agricultural property (pig farm).

Methods applied for the project development: In the International Standard of Valuation Practice (GN-10), it is highlighted that market value should be recognised as the fundamental type of value (SVI 1) for agricultural properties.

The national legislative framework recommends estimating market value by applying the following classical approaches: market approach, income approach, cost approach.

In the present work were applied 2 valuation methods (the sales benchmarking method and the expenditure method). The final cost of the valued object is 1 847 838 lei or 92 830 euro.

Concrete results obtained:

- Justification of the state of the agricultural real estate market (especially livestock farms) in the Republic of Moldova;
- Outlining of the factors influencing the market value of pig farms;
- Estimation of the market value of agricultural property (farm).

Three classical approaches have been studied, but two valuation methods are used for valuing agricultural property - by market and by cost. Since there is a lack of market offers of analogue rental properties, the income approach was not applied.

The final cost of the valued object is 1 836 430 lei or 92 804 eur

INTRODUCERE

Reformele din domeniul agricol din anii 90, au cauzat suprimarea fermelor zootehnice de pe teritoriul Republicii Moldova, situație ce se evidențiază tot mai mult în ultimii ani. Cercetările statistice demonstrează că numărul șeptelului de imale este din ce în ce mai redus.

Situația creată se datorează unui ansamblu de probleme de ordin economic, politic, social, climateric. Secetele din ultima perioadă, au redus rezervele furajere, lucru ce a majorat cheltuielile pentru hrana animalelor.

Migrația populației tinere, lipsa brațelor de muncă și numărul redus al personalului ce posedă cunoștințe în domeniu, sunt unii dintre factorii ce defavorizează dezvoltarea și evoluția prezentei ramuri.

Pentru rezolvarea problemei create, statul vine cu soluții, una din acestea fiind subvenționarea. S-au creat multiple programe și strategii de dezvoltare durabilă, în care se propun un șir de oportunități pentru antreprenorii din domeniul zootehnic.

Pentru implementarea obiectivelor propuse, sunt necesare surse financiare. Investițiile în repararea fermelor vechi sau construcția fermelor moderne, cu tehnologii de ultimă generație, reprezintă o soluție pentru revitalizarea sectorului.

Acțiunile de dezvoltare a domeniului dat, vor aduce o multitudine de beneficii economiei. O țară, este considerată dezvoltată, atunci cât totalitatea ramurilor economice ale acesteia funcționează bine, având posibilitatea de a exporta mai mult decât a importa. Aceste acțiuni oferă oportunitatea cetățenilor de a avea venituri necesare pentru condiții de viață mai bune.

Actualitatea temei. Ne cătând la situația economică complicată în Republica Moldova, Strategia Națională de Dezvoltare Agricolă și Rurală 2023 – 2030 prevede înființarea a 700 ferme, iar cele existente să fie reparate, modernizate, dotate cu echipamente și utilaje noi. Piața complexelor zootehnice se dezvoltă, crește numărul de tranzacții care sunt însoțite de evaluarea proprietăților agricole de către evaluatori certificați. Dat fiind faptul că legislația națională nu indică recomandări metodologice în domeniul dat.

Scopul lucrării presupune analiza pieței imobilelor a sectorul zootehnic din Republica Moldova, cercetarea metodelor de evaluare a proprietăților imobile agricole și aplicarea lor pentru determinarea valorii imobilului (fermă de porcine) din satul Ruseștii Noi raionul Ialoveni.

Obiectivele lucrării. Pentru atingerea scopului dat, au fost stabilite următoarele obiective:

1. Clasificare fermelor zootehnice și studiul factorii de influență asupra fermelor zootehnice;

2. Analiza pieței imobilelor în sectorul zootehnic (ferme de porcine) din Republica Moldova;

3. Cercetarea metodelor de estimare valorii de piață a proprietății agricole;

4. Estimarea valorii de piață a proprietății agricole (fermă de suine) amplasată în satul Ruseștii Noi, raionul Ialoveni.

Teza de licență cuprinde trei capitole.

În capitolul 1 „Bazele teoretice și metodice ale evaluării imobilului agricol (ferme de suine)” sunt studiate noțiunile de bază și rolul evaluării proprietăților agricole în economia țării. Totodată sunt clasificate fermele zootehnice, factorii ce influențează asupra valorii fermelor de porcine, precum și abordările, metodele estimării valorii de piață a imobilului agricol (fermă de porcine).

În capitolul 2 „Studiul analitic pieței zootehnice în Republica Moldova și raionul Ialoveni” sunt studiate starea și perspectivele de dezvoltare sectorului zootehnic în Republica Moldova, situația social-economică al Raionului Ialoveni și a comunei Ruseștii Noi și efectuată analiza pieței proprietăților zootehnice în Republica Moldova

În capitolul 3 „Evaluarea fermei de porcine amplasată în satul Ruseștii Noi, raionul Ialoveni” este identificat și descris obiectul evaluării și evaluată proprietatea agricolă (fermă de porcine),

Teza de licență conține 47 tabele, 40 figuri, 6 formule, 38 surse bibliografice, 11 anexe, fiind relatată în 73 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002 nr. 102.
2. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002 nr. 82-86.
3. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021 nr.88-95.
4. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107.
5. COMITETUL PENTRU STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2007. Standardul Internațional de Practică în Evaluare 10 - GN 10. Evaluarea proprietăților agricole.
6. Legea zootehniei: nr. 412 din 27 mai 1999. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1999 nr. 73-77.
7. Legea privind activitatea sanitară: nr. 221 din 19 octombrie 2007. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021 nr. 13-20.
8. Legea privind clasificarea fermelor și exploatațiilor agricole: nr. 37 din 11 martie 2015. În: *Monitorul oficial al României*, 2015 nr. 172.
9. Виды и классификация ферм и комплексов, их концентрация и специализация [citat 01.03.2023]. Disponibil: <http://kalxoz.ru/str/9herma1.htm>
10. Ordin: nr 300 din 31 august 2017. În: *Monitorul oficial al Rpmâniei*, 2017 nr. 709.
11. Hotărârea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177.
12. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor imobile. IVS 2022. Aprobate: 31.12.2021. Localizare: ANEVAR (București). [citat: 05.03.2023].
13. CÎSA, Grigorii. Проблемы свиноводства и пути его решения в условиях Республики Молдова, 2017. [ciat 05.03.2023]. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/91-93_5.pdf

14. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
15. Методические рекомендации по разработке генеральных планов ферм и комплексов по производству молока, говядины и свинины [citat: 01.03.2023].
Disponibil: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293801/4293801668.htm#i202511>
16. MAȘNER, O., COȘMAN, S., MACARI, V. Danilov, A., Petcu, I., *Bunele practici de adaptare a sectorului zootehnic la schimbările climatice: ghid practic pentru producătorii agricoli*. Chișinău, 2021. 200 p. IBNS 978-9975-87-776-3.
17. Dispozitiv de curățare a canalizației la fermă [citat: 01.03.2023]. Disponibil: <http://farmer1.ru/text/kanalia>
18. ЖИВОТНОВОДЧЕСКИЕ, ПТИЦЕВОДЧЕСКИЕ И ЗВЕРОВОДЧЕСКИЕ ЗДАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯ. Москва, 2001. [ciat 05.03.2023].
Disponibil: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4294854/4294854784.pdf>
19. Подходы к оценке стоимости недвижимости. [citat: 03.05.2023]. Disponibil: https://neo-wega-com.translate.google.com/news/podxody-k-oczenke-stoimosti-nedvizhimosti/?_x_tr_sl=ru&_x_tr_tl=ro&_x_tr_hl=ro&_x_tr_pto=sc
20. Cost Approach. [citat: 03.05.2023]. Disponibil: <https://www.wallstreetmojo.com/cost-approach/>
21. The Cost Approach to Real Estate Valuation. [ciat 05.03.2023]. Disponibil: <https://propertymetrics.com/blog/cost-approach/>
22. Income Approach. [citat: 03.05.2023]. Disponibil: <https://www.wallstreetmojo.com/income-approach/>
23. Valuation, Income Approach. Direct Capitalization. [ciat 05.03.2023]. Disponibil: https://www-realized1031-com.translate.google.com/glossary/valuation-income-approach-direct-capitalization?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=ro&_x_tr_hl=ro&_x_tr_pto=sc
24. Основные подходы к оценке бизнеса. [ciat 05.03.2023]. Disponibil: http://ozenka-biznesa.narod.ru/Main/bsn_51.htm
25. Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului. Analiză a impactului de reglementare la proiectul legii zootehniei, 2020. [citat: 08.09.2023]. Disponibil: file:///C:/Users/pro/Downloads/ro_7236_AIR-Zootehnia-modificat-10-11.02.2020.pdf
26. Statistica economică. Producția principalelor produse animaliere pe categorii de gospodării, 1980-2021. [citat: 08.03.2023]. Disponibil:

- https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__16%20AGR__AGR030/AGR030200.px/?rxid=058fbe98-da0d-41d1-a99b-cc980b3ed489
27. Companii. Porci de abator Moldova. [citată: 04.03.2023]. Disponibil:
<https://md.kompass.com/a/porci-de-abator/0112011/>
28. Informații cu privire la raionul Ialoveni. [citată: 15.03.2023]. Disponibil:
https://ro.wikipedia.org/wiki/Raionul_Ialoveni
29. Descrierea generală a raionului Ialoveni. [citată: 15.03.2023]. Disponibil:
<http://www.primaria.md/p/126>
30. Fondul Național de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluat [citată 02.11.2021]. Disponibil: <https://geoportal.md/>
31. Populația și procesele demografice. Populația cu reședință obișnuită pe grupe de vârste, raioane, medii și sexe la începutul anului, 2014-2022. [citată: 15.03.2023]. Disponibil:
http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/20%20Populatia%20si%20procesele%20demografice/20%20Populatia%20si%20procesele%20demografice__POPrec__POP010/POP010400rc1reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
32. Statistica economică. Activitatea și poziția financiară a agenților economici după mărime, în profil teritorial, 2015 – 2021. [citată: 15.03.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__24%20ANT__ANT030/ANT030070reg.px/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802
33. Statistica economică. Activitatea economică și poziția financiară a agenților economici după economie, în profil teritorial, 2015-2021. [citată: 15.03.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__24%20ANT__ANT030/ANT030080reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
34. Statistica economică. Valoarea producției industriale în profil teritorial, 2018 – 2021. [citată: 15.03.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__14%20IND__IND020/IND020200reg.px/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802

35. Statistica regională. Producția principalelor produse industriale în profil teritorial, 2008 – 2021. [citat: 15.03.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala__14%20IND/IND030300reg.px/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802
36. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ. Statistica teritorială 2022. Producția și produsele industriale, suprafața însemănată cu culturi anuale și multianuale, recolta globală în raionul Ialoveni. [citat: 11.04.2023]. Disponibil:
https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Statistica_teritoriala/Statistica_teritoriala_2022.pdf
37. Primăria Ruseștii Noi. [citat: 11.04.2023]. Disponibil:
<http://localbudgets.viitorul.org/profile/1540/2019>
38. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastru bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. . [citat: 12.04.2023]. Disponibil:
<https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>

