



Digitally signed by
Library TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**FACULTATEA CADASTRU, GEODEZIE ȘI CONSTRUCȚII
CATEDRA EVALUAREA ȘI MANAGEMENTUL IMOBILULUI**

Tatiana SANDUȚA

EVALUAREA TERENURILOR

PRACTICUM

**Chișinău
Editura “Tehnica-UTM”
2017**

CZU 332.3(076.5)

S 2

Prezenta lucrare cuprinde metodologia evaluării terenurilor conform legislației în vigoare. Lucrarea este destinată evaluatorilor bunurilor imobile din Republica Moldova, studenților, masteranzilor și doctoranzilor.

Lucrarea poate fi utilizată în calitate de material didactic pentru lecțiile practice la cursurile licențiate *Teoria evaluării, Evaluarea terenurilor, Evaluarea imobilului I și II* și în cadrul disciplinelor predate la nivel de masterat.

Autor: conf.univ., dr. Tatiana Sanduța

Redactor responsabil: conf.univ., dr.hab. Svetlana Albu

Recenzenți: conf.univ., dr.hab. Svetlana Albu

președintele Camerei Naționale de Imobil
din Republica Moldova Alexandru Vitanov

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII

Sanduța, Tatiana.

Evaluarea terenurilor: Practicum / Tatiana Sanduța; Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului. – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2017. – 196 p.

Bibliogr.: p.162-163(23 tit.)

50 ex.

ISBN 978-9975-45-474-2.

332.3(076.5)

S 2

ISBN 978-9975-45-474-2

© Sanduța Tatiana, 2017

© UTM, 2017

Cuprins

Introducere	7
1. Metode matematice în evaluarea terenurilor	9
Valoarea viitoare a unității	12
Valoarea prezentă a unității	14
Valoarea prezentă a anuității	16
Valoarea viitoare a anuității	19
Rata de amortizare a unității (constanta ipotecară)	20
Factorul fondului de compensare	22
2. Abordarea prin piață	26
Metoda comparației directe	26
Metodele de calcul al corecțiilor la prețul de vânzare (ofertă) a terenurilor analogice	27
Metoda alocației	62
Metoda extracției de pe piață	74
3. Abordarea prin venit	78
Metoda capitalizării directe a rentei/arendei funciare	95
Metoda reziduală	99
Metoda analizei fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării	107
4. Estimarea valorii terenurilor agricole	110
Estimarea valorii terenurilor agricole prin metoda capitalizării directe a rentei funciare	110
Evaluarea terenurilor agricole cu plantații multianuale	118
5. Metoda prețului normativ al pământului	131
Prețul normativ al pământului pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aflate în proprietate publică	131
Prețul normativ al pământului pentru excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă	134

Prețul normativ al pământului în procesul înstrăinării forțate a terenurilor	135
Prețul de vânzare a terenurilor aferente	137
6. Analiza celei mai bune utilizări a terenului	142
Cea mai bună utilizare a terenului convențional liber destinat construcției	142
Cea mai bună utilizare a terenului cu îmbunătățiri	153
Încheiere	161
Bibliografie	162
Anexe	164
Anexa 1. Extras din ordinul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr.220 din 02.12.2015 cu privire la aprobarea Normativelor veniturilor nete	164
Anexa 2. Extras din proiectul înființării plantațiilor pomicole (plantație de măr)	166
Anexa 3. Extras din proiectul înființării plantațiilor pomicole (plantație de nuci)	170
Anexa 4. Extras din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare–cumpărare a pământului nr.1308	173
Anexa 5. Extras din Regulamentul cu privire la vânzarea–cumpărarea terenurilor aferente. Hotărârea nr.1428	156
Anexa 6. Extras din Cadastrul Funciar al Republicii Moldova	179

Содержание

Введение	7
1. Математический инструментарий оценки земельных участков	9
Будущая стоимость единицы	12
Текущая стоимость единицы	14
Текущая стоимость аннуитета	16
Будущая стоимость аннуитета	19
Взнос на амортизацию единицы	20
Фактор фонда возмещения	22
2. Рыночный подход	26
Метод прямого сравнения	26
Методы определения величины корректировок к ценам продажи (предложения) земельных участков аналогов	27
Метод распределения	62
Метод рыночного выделения	74
3. Доходный подход	89
Метод прямой капитализации земельной ренты/аренды	95
Метод остатка	99
Метод дисконтированного денежного потока – метод разделения на участки и развития	107
4. Определение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения	110
Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения методом прямой капитализации земельной ренты	110
Оценка земельного участка сельскохозяйственного назначения с многолетними насаждениями	118

5. Метод нормативной цены земли	131
Нормативная цена купли продажи земель находящихся в публичной собственности	131
Нормативная цена земель, выводимых из категорий земель сельскохозяйственного назначения	134
Нормативная цена земли при ее принудительном отчуждении	135
Цена купли-продажи прилегающих земельных участков	137
6. Анализ наилучшего использования земельного участка	142
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка условно свободного предназначенного для строительства	142
Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка	153
Заключение	161
Литература	162
Приложение	164
Приложение 1. Выписка из приказа Министерства Сельского хозяйства и Пищевой Промышленности nr.220 din 02.12.2015 об утверждении Нормативов чистого дохода	164
Приложение 2. Выписка из проекта создания плантации фруктовых деревьев (яблоневый сад)	166
Приложение 3. Выписка из проекта создания плантации фруктовых деревьев (ореховая посадка)	170
Приложение 4. Выписка из закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308	173
Приложение 5. Выписка из Положения о купле-продаже прилегающих земельных участков	175
Постановление № 1428	175
Приложение 6. Выписка из Земельного Кадастра Республики Молдова	179

INTRODUCERE

Conform Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543, terenul este definit în felul următor: „**teren** – parte din teritoriu, având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile”.

Obiecte ale relațiilor funciare sunt: sectoarele de teren, cotele de teren și drepturile asupra lor.

În economie, pământul este privit ca unul dintre cei patru factori de producție alături de muncă, capital și coordonare. Pământul reprezintă toate elementele naturale ale bogăției unei națiuni. Este, de asemenea, o sursă majoră de bunăstare care, în termeni economici, este cuantificată în bani sau în valoare de schimb.

Particularitățile specifice ale terenului față de alte categorii de bunuri imobile sunt determinate de următoarele condiții:

1. Pământul este o resursă naturală, imposibil de regenerat, îndeosebi comparativ cu alte categorii de bunuri imobile.

2. La evaluarea pământului trebuie luate în considerație posibilitățile multiple de utilizare a terenului:

a) ca *mijloc de producție*: terenurile cu destinație agricolă și ale fondului silvic sunt mijloace de producție ale materiei prime necesare practic pentru toate ramurile economiei naționale, cât și produselor alimentare;

b) ca *spațiu pentru dezvoltarea social-economică*, fiind baza spațială pentru amplasarea diferitor bunuri imobile.

3. Fondul funciar este baza formării mediului vital al populației unui stat, asigurând securitatea ecologică, îndeosebi, a fondurilor silvic și al apelor. De aceea, în toate țările dezvoltate statul reglementează utilizarea pământului ca obiect natural și ca obiect economic.

4. Pământul nu poate fi substituit în nici un caz cu altă resursă.

5. Valoarea terenului nu este influențată de uzura fizică, depreciere funcțională și amortizare, deoarece termenul de

exploatare a pământului nu este limitat. Valoarea pământului, suprafața căruia este limitată, în comparație cu clădirile, cu timpul, de regulă, crește.

Pământul și produsele sale au valoare economică doar când sunt transformate în bunuri sau servicii care sunt utile, solicitate și plătite de către consumatori.

Evaluarea terenurilor intră în competența profesională a evaluatorului proprietăți imobiliare, care respectă cerințele IVS 2011, Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile și alte acte juridice și normative.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) de evaluare recunoscute, expuse în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc., vizând evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode de evaluare a unui teren recunoscute sunt:

1. Metoda comparației directe;
2. Metoda alocației;
3. Metoda extracției de pe piață;
4. Metoda capitalizării directe a rentei/arendei funciare (chiriei);
5. Metoda reziduală;
6. Metoda analizei fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Scopul acestei lucrări constă în ilustrarea practică a implementării metodelor de evaluare a tuturor terenurilor, indiferent de destinația lor și modul de utilizare curentă.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Funciar nr.828 din 25.12.1991 / MO al RM nr.107 din 04.09.2001.
2. Legea RM cu privire la activitatea de evaluare nr.989 din 18.04.2002 / MO al RM nr.102 din 16.07.2002.
3. Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308 / MO al RM nr.147-149 din 06.12.2001.
4. Hotărârea Guvernului RM despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003 / MO al RM nr.177-181 din 15.08.03.
5. Hotărârea Guvernului RM pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente nr.1428 din 16.12.2008 / MO al RM nr.226-229 din 19.12.2008.
6. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2011. Editura ANEVAR, 2015.
7. Ghiduri de evaluare. Ghiduri metodologice de evaluare 2012. Editura ANEVAR, 2012.
8. Standard moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău: Departamentul „Moldova-Standard”, 2004.
9. Ordinul Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 220 din 02.12.2015 cu privire la aprobarea normativelor veniturilor nete.
10. Ordinul nr. 01-06/1428 din 05 mai 2009 a Întreprinderii de Stat „Cadastru” Reglementarea privind înregistrarea plantațiilor perene în Registrul bunurilor imobile.
11. Regulamentul privind gestionarea resurselor funciare municipale. Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.3/23 din 02.04.3013.
12. Albu Svetlana. Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie). - Chișinău: UTM, 2009. – 184 p.

13. Albu Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare. Practicum. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. - 171 p.
14. Bazele evaluării. ANEVAR. IROVAL BUCUREȘTI, 2012. - 95 p.
15. Buzu Olga. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică / Olga Buzu, Angela Matcov. - Chișinău, 2003 (F.E.P. „Tipogr. centrală”). – 258 p.
16. Абдуллаева Р.М. Экономические механизмы применения оценки земель. Учебное пособие (курс лекций). - Махачкала: ДГИНХ, 2011. - 302 с.
17. Антонов В.П. Оценка стоимости земельных участков. Владимир: «Русская оценка». 2006. - 364 с.
18. Асаул А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул. СПб: АНО «ИПЭВ», 2012. – 472 с.
19. Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков / М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. - 119 с.
20. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр. Том 5. Оценка земли и иной недвижимости. М.: „КолосС”, 2006. - 166 с.
21. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А.Федотовой. М.: КНОРУС, 2007. - 208 с.
22. Румянцев Ф.П. Оценка земли: учебное пособие. – Нижний Новгород, 2003. - 275 с.
23. Четыркин Е.М. Финансовая математика: учеб. М.: Дело, 2000. - 400 с.