

Universitatea Tehnică a Moldovei

TEMA TEZEI DE MASTER

**Aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agrocole în
scopul dezvoltării întreprinderii de fermier(r-nul Florești,
satul Alexeevca)**

Student:

Nedzelschi Victoria

Conducător:

**Ion Botnarenco
Doctor,
conferențiar universitar**

Chișinău 2022

Cuprins

ADNOTARE.....	2
ÎNTRDUCERE.....	4
1. BAZELE TEORETICE ALE PROCESULUI DE EVALUARE A TERENURILOR.....	6
1.1 Scopul și necesitatea procesului de evaluare.....	6
1.2 Succint dezvoltarea procesului de evaluare în alte țări	7
1.3 Obiectul, subiectul procesului de evalaure	8
1.4 Principii în evaluarea trenurilor	11
1.5 Forme de evaluare (selectivă, masivă).....	14
1.6 Concluzii la capitol 1.....	15
2. BAZELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII TERENURILOR.....	16
2.1 Generalități	16
2.2 Factorii de influență asupra valorii	16
2.3 Scenariul procesului de evaluare	18
2.4 Metodologia analizei comparative a vânzărilor.....	20
2.5 Metode de ajustare a valorilor.....	27
2.6 Metodologia analizei veniturilor.....	28
3. APLICAREA METODELOR DE EVALUARE A TERENURILOR AGRICOLE.....	30
3.1 Aplicarea metodei anaizei comparative a vânzărilor.....	30
3.1.1 Descrierea obiectului evaluării.....	30
3.1.2 Analiza pieței r-nului Florești.....	32
3.1.3 Selectarea terenurilor comparabile.....	40
3.2 Aplicarea metodei analizei veniturilor.....	47
4. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	50
5. BIBLIOGRAFIA.....	52
6. ANEXE.....	

ADNOTARE

Teza de master pe tema: Aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole în scopul dezvoltării întreprinderii de fermier (r-nul Florești, satul Alexeevca) este scrisă de masteranda specialității Evaluarea și managementul imobilului, Nedzelschi Victoria.

Scopul tezei de master este de a aplica în practică metodele de evaluare a terenurilor agricole, de a analiza prețurile terenurilor agricole, elaborarea unor recomandări de a fi implementate de Primărie în sectorul agricol.

Cercetrea a fost realizată în baza datelor din cadrul primăriei satului Alexeevca, Serviciul Cadastral Teritorial Florești, Institutul de Pedologie, Relații Funciare și Cadastru din cadrul Consiliului Raional Florești.

Pentru a crea această lucrarea de master au fost utilizate următoarele instrumente metodologice: manuale specializate în domeniul evaluării terenurilor agricole, publicații ale autorilor naționali și internaționali, sursele electronice, surse multiple din domeniul de cercetare.

Conținutul lucrării este expus în 54 pagini, ilustrați cu tabele, figuri, bibliografia cu 22 de titluri. Teza de master este formată din adnotare, introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie și anexe. În introducere se argumentează actualitatea și gradul de studiere a temei cercetate, sunt formulate obiectivele investigațiilor care oferă o succintă caracteristică a lucrării.

În capitolul 1 sunt descrise bazele teoretice ale procesului de evaluare a terenurilor.

În capitolul 2 sunt descrise bazele metodologice ale evaluării terenurilor agricole.

În capitolul 3 este descrisă estimarea valorii terenului agricol aplatat în r-nul Florești satul Alexeevca prin două metode: metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda analizei veniturilor.

Teza de master cuprinde 23 tabele, 12 figuri, 5 formule, surse bibliografice, anexe.

ANNOTATE

The master's thesis on the theme: The application of agricultural land evaluation methods for the purpose of developing the farming enterprise(district Floresti, village Alexeevca) is written by Nedzelschi Victoria, master's student of the property evaluation and management speciality.

The purpose of the master thesis is to analyze agricultural land prices, categories of agricultural land, develop recommendations to be supplemented by local public administration in the agricultural sector to attract investment. The research was carried out on the basis of data from the Public Services Agency, Alexeevca Village Town Hall, Institute of pedology, Land relations and Cadastre of Floresti District Council.

The following methodological tools were used to create the master's thesis: specialized manuals in the field of agricultural land assessment, publications of national and international authors, electronic sources, visiting several sites and many specialized sources in the field of Agriculture, multiple sources in the field of research.

Content the works exhibited in 54 pages, illustrations with tables,figures, bibliography has 22 titles. The master thesis consists of annotation, introduction, three chapters, conclusions, bibliography and annexes. In the introduction it is argued the timeliness and degree of study of the researched theme, the objectives of the investigations are formulated that provide a brief characteristic of the work.

Chapter 1 describes the theoretical bases of the land evaluation process.

Chapter 2 describes the methodological bases of agricultural land evaluation.

Chapter 3 describes the estimation of the value of the agricultural land located in Floresti district, Alexeevca village, using two methods: the comparative sales analysis method and the income analysis method.

The master's thesis includes 23 tables, 12 figures, 5 formulas, bibliographic sources, appendices.

Întroducere

Agricultura este unul dintre pilonii tradiționali pentru economia Republicii Moldova, deoarece este un stat agrar-industrial. Pornind de la aceasta anume agricultura trebuie să fie baza dezvoltării economice a țării și vectorul principal de orientare a politicilor Guvernului.

Conceptul de pământ (lot de teren), ca izvor al bunăstării omului și obiect al relațiilor economice este baza în teoria și practica proprietății imobiliare. Specificul său constă în ceea că, pământul a derivat în formă de materie - parte componentă a naturii, și doar o dată cu dezvoltarea omenirii, el a devenit și un mijloc de producere, obiect al muncii, precum și loc de supraviețuire a tuturor generațiilor umane.

Dezvoltarea relațiilor economice de piață în Republica Moldova a creat condiții favorabile pentru apariția unor noi genuri de activitate și profesii în ultimul deceniu. Activitatea de evaluare a proprietăților imobiliare nu este un domeniu absolut nou de activitate în Republica Moldova, în ultimul timp ea a căpătat un aspect nou. Beneficiarii serviciilor de evaluare care sunt proprietarii bunurilor imobiliare, investitorii, companiile de asigurare, instituțiile financiar - creditare, se interesează tot mai des de valoarea de piață a bunurilor imobiliare.

Noile condiții și relații sociale apărute au dus la apariția unui număr mare de proprietari ai bunurilor imobile, cât și a investitorilor care activează în domeniul construcțiilor.

În sistemul pieței imobiliare, obiecte ale relațiilor economice sunt loturile de teren care posedă proprietăți diferite de consum, precum și drepturile asupra lor. Lotul de teren este o parte componentă din suprafața pământului, care are precizate limitele, suprafața, amplasarea, statut juridic și alte caracteristici înregistrate în cadastrul de stat și în registrul bunurilor imobile. Fiecărui lot de teren are un număr unic cadastral, ce permite determinarea precisă a amplasării acestuia.

O caracteristică importantă pentru pământ este ne elasticitatea absolută a ofertei pe piață. Aceasta se datorează faptului că oricare deținător de terenuri, fiind cointerestat să-și maximalizeze veniturile, va fi de acord să propună pământul pentru afacere la orice preț, în caz contrariu el poate pierde toate veniturile sale, dat fiind acest fapt, prețul loturilor de terenuri se formează în dependență de cerere, adică în dependență de nivelul prețurilor la produsele fabricate pe aceste terenuri. Pământul în calitate de marfă exprimă un obiect de vânzare-cumpărare, ce va satisface diferite cerințe reale și potențiale și care are o anumită caracteristică calitativă și cantitativă.

Prețul pentru pământ, ca și pentru orice altă marfă, se determină în dependență de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Odată cu scăderea prețurilor pe piață crește cererea pentru terenuri și odată cu creșterea prețurilor - diminuează cererea.

Actualitatea temei constă în faptul că procesul de evaluare și respectiv evaluatorul are o importanță mare în activitățile oamenilor cu bunuri imobiliare. Datorită procesului de evaluare omul poate afla valoarea reală a obiectelor imobiliare. Orice tranzacție cu bunul imobil necesită determinarea valorii a bunului, dar bunuri imobiliare sunt componentele tuturor domeniilor a vieții, începând cu locul de trai, economia, satisfacere nevoilor umane, mântuind cu dezvoltarea spirituală și culturală a societății.

Prezenta lucrare cuprinde noțiunile fundamentale din evaluarea terenurilor, scopurile evaluării și principalele tipuri de valori , principii și metode de evaluare aplicate

Obiectivele lucrării:

Pentru realizarea scopului dat au fost cercetate următoarele obiective

- Studierea caracteristicilor Fondului Funciar al raionului Florești;
- Analiza pietii funciare in raionul Florești;
- Examinarea metodelor de estimare a valorii de piata a terenurilor;
- Identificarea factorilor care inflenteaza asupra valorii bunului imobil;
- Estimarea valorii de piata a bunui imobil.

BIBLIOGRAFIA

1. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002// Monitorul Oficial al Republicii Moldova. – 2002. Nr.102.
2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 177-181.
3. Lege Republicii Moldova nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare- cumpărare a pământului. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova Nr.57-58 art.515
4. Buzu O., Matcov A., Chișinău 2003, Evaluarea bunurilor imobile: teoria și practică, F.E.P. ”Tipogr. Centrală”, 258p. ISBN 9975-78-226-4
5. SANDUȚA, Tatiana. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.
6. Comitetul pentru standarde internaționale de evaluare. IVS 2007. Standardul Internațional de Practică de Evaluare GN 7 Aprobate: 2007-31-07.[Citat 29.10.21]
7. Tatiana Sanduța, Teoria Evaluării Chișinău Editura “Tehnica-UTM” 2019
8. Vladimir Gh. Guțu. Vol. 5 Cadastru bunurilor imobile, evaluarea bunurilor imobile. Chișinău 2003. 552p. ISBN 9975-78-273-6
9. Pașaportul raionului [Citat 13.11.22].Disponibil: <https://floresti.md/pasaportul-raionului/>
10. [SDSE-Floresti-2017-2020 \(1\).doc](#)
11. [Strategia-de-dezvoltare-socio-economica-a-raionului-Floresti-2021-2028 \(1\).docx](#)
12. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107. .[Citat 20.09.21]
13. <https://www.infotag.md/finances-ro/302984/>
14. ALBU, Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.[Citat 23.10.21]
15. Strategia socio-economică a raionului Florești[19.11.22].Disponibil: http://www.amac.md/public/files/usaidd/materials_lgsp/strategic_plans/cohort_2/13_lgsp_floresti_ro.pdf
16. Regiunea de dezvoltare Nordului [Citat 18.11.22].Disponibil: <https://www.madrm.gov.md/ro/content/regiuni-de->

dezvoltare?fbclid=IwAR3tEQF0IkJ4PFKHAKKEegb7nlN90oUMRr38gsMEyp9I2PLr2i8YQLkXF7ZU?fbclid=IwAR3tEQF0IkJ4PFKHAKKEegb7nlN90oUMRr38gsMEyp9I2PLr2i8YQLkXF7ZU

17. Caracteristica r-lui Florești [Citat 18.11.22].Disponibil:
[https://www.wikiwand.com/ro/Raionul Flore%C8%99ti](https://www.wikiwand.com/ro/Raionul_Flore%C8%99ti)
18. Date geospațiale[Citat 22.10].Disponibil
<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:1374874334377566#>
19. Fondul național de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluat [citat 22.10.21].
Disponibil:
<https://geoportal.md/ro/default/map#lat=233092.531132&lon=219497.421825&zoom=9>
20. **Botnarenco I.**, Zuco E. Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova. În Știința Agricolă, UASM, Chișinău, 2012, nr.2, 0,70 c.a. ISSN 1857 – 0003
21. **Botnarenco I** Zubco E. Relațiile funciare actuale în agricultura Moldovei. Cluj – Napoca.2012. În Culegere lucrări științifice, Simpozionul internațional. Sisteme Informaționale Geografice. GIS
22. **31. Botnarenco I.** Capitalul funciar al Republicii Moldova. Chișinău. Simpozion științific internațional, Cadastru Drept. Culegeri de lucrări științifice, 2013., p. 88-94. ISBN 978-9975-64-245-3

