



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**ANALIZA PIETEI TERENURILOR AGRICOLE  
ÎN REPUBLICA MOLDOVA**

**Student:**

**Buza Tudorița**

**Conducător:**

**Buzu Olga  
Doctor habilitat,  
conferențiar universitar**

**Chișinău 2022**

## REZUMAT

Buza, Tudorița. Lucrarea de teză cu tema Analiza pieței terenurilor agricole în Republica Moldova, constituită din trei capitole, reprezintă o caracteristică a câtorva perioade de funcționare a pieței funciare pe întreg teritoriul țării. Aceste perioade se caracterizează prin schimbări radicale, dacă vorbim despre structura și domeniului tranzacțiilor efectuate în această țară, unde se argumentează calcularea prețului de piață, procesul de efectuare a tranzacțiilor.

De asemenea, lucrarea cuprinde perioada desfășurării mecanismului general al gospodăririi de piață, care este o bază economică a ramurii economiei naționale, având loc schimbări și în domeniul legislativ în procesele de reglementare a relațiilor funciare.

Lucrarea descrie comparații, figuri, digrame, tabele care ilustrează analize făcute pe parcursul a zece ani, cu ajutorul statisticilor, dar și cu ajutorul portalelor on-line de știri, unde sunt actualizate cele mai căutate și importante date care fac parte din domeniul terenurilor agricole, implicate în piața funciară și în procesul de tranzacții.

**Cuvinte-cheie:** teren agricol, piața funciară, preț, tranzacții, evaluare, bunuri imobile.

## SUMMARY

Buza, Tudorita. The thesis, with the topic Analysis of the agricultural land market in the Republic of Moldova, consisting of three chapters, represents a characteristic of several periods of operation of the land market throughout the country. These periods are characterized by radical changes, if we talk about the structure and field of transactions carried out in this country, where the calculation of the market price, the process of making transactions is argued.

Also, the work includes the period of the development of the general mechanism of the market economy, which is an economic basis of the branch of the national economy, with changes also taking place in the legislative field in the processes of regulating land relations.

The work describes comparisons, figures, diagrams, tables that illustrate analyzes made over ten years, with the help of statistics, but also with the help of online news portals, where the most sought-after and important data that are part of the field of agricultural land are updated, involved in the land market and in the transaction process.

**Keywords:** agricultural land, land market, price, transactions, valuation, real estate.

## CUPRINS

### INTRODUCERE

1 FONDUL FUNCICIAR.....	9
1.1 Caracteristica și potențialul fondului funciar.....	9
1.2 Structura fondului funciar agricol.....	12
1.3 Formele juridice de organizare în cadrul fondului funciar agricol.....	14
1.4 Resursele agropedoclimatice în Republica Moldova.....	15
2 PIAȚA TERENURILOR AGRICOLE.....	19
2.1 Descrierea pieței funciare: terenuri agricole și tranzacții.....	19
2.2 Piața funciară sub influența climei .....	26
3 EVALUAREA TERENURILOR.....	28
3.1 Descrierea procesului de evaluare .....	28
3.2 Întocmirea raportului de evaluare.....	30
3.3 Analiza pieței.....	36
3.4 Aplicarea metodelor de evaluare.....	47
3.5 Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale.....	51
CONCLUZIE.....	53
BIBLIOGRAFIE.....	55
Anexa 1- Copia Certificatului de calificare a evaluatorului bunurilor imobile.....	57
Anexa 2- Amplasarea obiectului supus evaluării.....	58
Anexa 3- Fotografii ale obiectului evaluării.....	59
Anexa 4- Descrierea obiectelor analogice.....	62
Anexa 5- Copia Extrasului din RBI.....	65

## INTRODUCERE

Conform celui mai simplu dicționar, terenul- o întindere de pământ, delimitată în funcție de relief, este, cu siguranță o bază a tuturor proceselor vieții din societate, care se răspândește în sfera politicii, economiei, industriei, etc. Toate procesele care includ la general terenuri, de orice categorie de destinație, cu orice mod de folosință, cu domeniu public sau privat manifestă ritmuri constante de evoluție pozitivă, care aduc tranzacții, oferte de vânzare, dar care totuși depinde de amplasarea acestora.

În legătură cu situația din Republica Moldova, se observă multe acțiuni întreprinse în dezvoltarea și cercetarea tuturor proceselor care stau la baza creării pieței funciare moldovenești, procese de analiză a fondului funciar și a componenței lui, evoluții ale sistemului de relații funciare și, desigur, perspective în dezvoltarea acestora.

Pe aceste meleaguri se poate analiza fondul agricol prin prisma schimbărilor care au avut loc în cadrul și după reformele agricole. O sporită atenție i se dă rezultatelor privatizării în agricultură, dar și particularităților fermelor agricole europene și din Republica Moldova.

Totuși, primele mențiuni geografice care se referă la modul de utilizare terenului Republicii Moldova se întîlnește încă în antichitate, referindu-se la activitatea economică a populației, în special. Atunci terenurile aveau un grad redus de valorificare, și numeau terenul un „pustiu puțin populat, unde predominau pășuni și păduri. Abia în sec. XVII-XVIII începe folosirea mai intensivă a pășunilor, valorificarea intensivă a solurilor sub diferite culturi.

Așadar, la sfîrșitul sec. XIX continuă să se extindă terenurile agricole, încet încep să scadă ritmurile de defrișare a pădurilor, iar pășunile și fînețele erau valorificate sub terenuri arabile. În linii generale, sectorul terenurilor agricole al Republicii Moldova a fost afectat mult de crize, care au redus producția agricolă, productivitatea muncii, fapt care a dus la apariția unor rezultate destul de grele de suportat, și anume la erodarea forței de muncă, adică micșorarea bruscă a numărului de specialiști calificați din agricultură, neaplicarea în funcțiune a tehnologiei și altele. Așadar, procesul privatizării realizate în agricultură poate fi numită o salvare a situației din acest sector.

## BIBLIOGRAFIE

1. **BAJURA, Tudor.** *Piața funciară autohtonă: dimensiuni actuale și tendințe de dezvoltare.* MD-2064, Republica Moldova Chișinău, str. Ion Creangă 45.
2. **BAJURA, Tudor.** *ANALELE. Institutul Național de Cercetări Economice, ediția a IV-a /nr. 2, 2014.*
3. Evaluarea performanțelor dezvoltării economice verzi în Moldova. *Raport național bazat pe setul OECD de indicatori ai creșterii verzi.*
4. **DIMITRIE, Cantemir.** *Descrierea Moldovei,* Chișinău, Literatura artistică, 1988.
5. Fondul național de date geospațiale. [www.geoportal.md](http://www.geoportal.md).
6. **URSU A., OVORCONCO A.,** 1999. *Republica Moldova. Harta solurilor.*
7. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. [www.statistica.gov.md](http://www.statistica.gov.md).
8. Întreprinderea de Stat Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului. [www.ipot.md](http://www.ipot.md)
9. Ministerul Mediului. Agenția de Mediu. [www.am.gov.md](http://www.am.gov.md)
10. Hotărâre nr. 676 din 27.12.2019 cu privire la aprobarea Programului de lucrări statistice pe anul 2020. [www.legis.md](http://www.legis.md)
11. Hotărâre nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. [www.legis.md](http://www.legis.md)
12. *Lege nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare,* publicat: 16.07.2002 în Monitorul Oficial nr. 12, art. 773, modificat prin LP154 din 20.07.20, MO205-211/14.08.20, art. 462, în vigoare 14.08.20.
13. Agenția Europeană de Mediu. Despre utilizarea solurilor. [eea.europa.eu](http://eea.europa.eu)
14. Acces Imobil. Piața imobiliară din Chișinău. [www.accesimobil.md](http://www.accesimobil.md)
15. Panou de anunțuri. [www.999.md](http://www.999.md)
16. Portalul Serviciilor Publice. [www.oldservicii.gov.md](http://www.oldservicii.gov.md)
17. Agenție de Presă. [www.ipn.md](http://www.ipn.md)
18. Strategia Națională de Dezvoltare „Moldova 2030,,  
[https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/strategia\\_moldova\\_2030\\_redactata\\_parl.pdf](https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/strategia_moldova_2030_redactata_parl.pdf)
19. Inspectoratul Ecologic de Stat. <http://ies.gov.md/2015/07/piata-funciara-si-pretul-pamintului-in-r-moldova/>
20. <https://www.bizlaw.md/2018/04/15/autoritatile-locale-vor-putea-gestiona-terenurile-celor-care-nu-le-prelucreaza-cum-vor-putea-fi-consolidate-loturile-agricole>
21. Inspectoratul pentru protecția mediului. <http://ipm.gov.md/>

22. Biroul Național de Stat al Republicii Moldova. *Activitatea agricolă a micilor producători agricoli în Republica Moldova în 2020 (rezultatele cercetării statistice)*.
23. Portalul agricol numărul 1 din Moldova. <https://agrobiznes.md/>