



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA TERENULUI AGRICOL (PĂMÂNTUL
ARABIL) CU SCOPUL DEPUNERII LUI ÎN
CALITATE DE GAJ**

Student: *Cartaleanu* Cartaleanu Andrei

Coodonator: *Bajura Tudor* Bajura Tudor
dr.hab., prof. cercetător

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	6
1 INTERACȚIUNEA PIEȚEI OBIECTELOR IMOBILIARE ȘI A CELEI DE CREDITARE IPOTECARĂ	8
1.1 Tranzacții gajate pe piața obiectelor imobiliare – un mecanism sigur de minimizare a riscurilor.....	8
1.2 Experiența avansată a țărilor industrial dezvoltate privind gajarea obiectelor imobiliare, inclusiv a terenurilor agricole.....	10
1.3 Abordări metodice privind evaluarea obiectelor imobiliare în cadrul tranzacțiilor gajate.....	13
2 STAREA ACTUALĂ ȘI TENDINȚELE DEZVOLTĂRII PIEȚEI TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA	21
2.1. Particularitățile terenului agricol în calitate de obiect al evaluării. Analiza fondului funciar în raionul Cahul.....	21
2.2 Analiza retrospectivă a pieței terenurilor agricole din Republica Moldova și raionul Cahul.....	27
2.3 Identificarea trendului de modificare a prețului de piață a terenurilor agricole autohtone.....	34
2.4 Creditul ipotecar – baza economică eficientă și accesibilă privind cumpărarea terenului agricol.....	39
3 ESTIMAREA VALORII BUNULUI IMOBIL	44
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	44
3.2 Aplicarea metodelor de evaluare.....	49
3.3 Reconcilierea rezultatelor finale.....	55
CONCLUZII	59
BIBLIOGRAFIE	61
ANEXE	64
1 Obiectul supus evaluării.....	65
2 Analiza ofertelor pe piața funciară.....	67
3 Curs valutar BNM la data evaluării.....	68
4 Obiecte analogice.....	69

					UTM 731.5 016 ME			
<i>Mod</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnat</i>	<i>Data</i>				
Elaborat		Cartaleanu A.			EVALUAREA TERENULUI AGRICOL (PĂMÂNTUL ARABIL) CU SCOPUL DEPUNERII LUI ÎN CALITATE DE GAJ	<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: Cartaleanu Andrei

Titlu: Evaluarea terenului agricol (pământul arabil) cu scopul depunerii lui în calitate de gaj

Structura lucrării: Introducere, 3 capitole, 10 subcapitole, concluzii, lista bibliografică și anexe.

Cuvinte cheie: bun imobil, piața imobiliară, evaluare, gaj, credit imobiliar.

Scopul efectuării acestei lucrări: studiul noțiunilor fundamentale privind evaluarea terenurilor, în mod special a terenurilor cu destinație agricolă, cadrul legislativ al evaluării acestor bunuri, drepturile patrimoniale asupra terenurilor, scopurile evaluării suprafeței agricole și principalele tipuri de valori, principiile și metodele de evaluare a terenurilor agricole.

Obiectivele generale: analiza sistemului ipotecar în Republica Moldova și situația actuală a pieței gajării din Republica Moldova, cât și a țărilor internaționale și examinarea procedurii de evaluare a bunurilor imobiliare ce sunt supuse ipotecării, stabilirea principiilor de bază pentru evaluarea valorii de piață a unui teren, caracteristicile ipotecii terenurilor, conceptul și semnificația terenurilor cu destinație agricolă, procedura de utilizare a acestora, analiza cererii și ofertei în cadrul efectuării evaluării a bunului imobil, inspectarea obiectului evaluat.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării. Cercetarea a fost efectuată în perioada februarie-mai, unde au fost utilizate următoarele metode de cercetare: prelucrarea datelor obținute, analiza lor și interpretarea lor. În urma utilizării metodei combinate de analiză a pieței funciare au fost extrași principalii indicatori utilizați în procesul de determinare a valorii terenurilor agricole. Analiza indicatorilor cererii și ofertei a demonstrat că pe piața funciară din Republica Moldova nu există un preț de echilibru și constant.

Rezultatul concret obținut: În procesul cercetării au fost determinați factorii de influență asupra valorii terenurilor agricole, iar cu ajutorul metodelor statistice a fost determinat nivelul influenței factorilor asupra valorii. Din multitudinea factorilor analizați, indicatorul „Bonitate”, „Suprafață” și „Existența sursei de apă” au demonstrat existența influenței argumentate statistic

asupra valorii terenurilor agricole din masivul selectat. Rezultatele obținute pot fi utilizate ca punct de reper în determinarea ulterioară a valorii terenurilor agricole.

ADNOTATION

Last name, first name: Cartaleanu Andrei

Title: Evaluation of agricultural land (arable land) with the purpose of submitting it as a pledge

Structure of the paper: Introduction, 3 chapters, 10 subchapters, conclusions, bibliographic list and annexes.

Keywords: real estate, real estate market, evaluation, pledge, real estate loan.

The purpose of this work: the study of the fundamental notions regarding the evaluation of land, especially agricultural land, the legislative framework of the evaluation of these goods, the patrimonial rights over the land, the purposes of the evaluation of the agricultural area and the main types of values, the principles and methods of agricultural land evaluation.

General objectives: analysis of the mortgage system in the Republic of Moldova and the current situation of the mortgage market in the Republic of Moldova, as well as in international countries and the examination of the procedure for evaluating real estate that is subject to mortgage, establishing the basic principles for evaluating the market value of a land, the characteristics of land mortgages, the concept and meaning of agricultural lands, the procedure for their use, the analysis of demand and supply in the evaluation of the real estate, the inspection of the evaluated object.

Methods applied to the elaboration of the paper. The research was carried out between February and May, where the following research methods were used: the processing of the data obtained, their analysis and their interpretation. Following the use of the combined method of land market analysis, the main indicators used in the process of determining the value of agricultural land were extracted. The analysis of the demand and supply indicators demonstrated that there is no balanced and constant price on the land market in the Republic of Moldova.

The concrete result obtained: In the research process, the influencing factors on the value of agricultural land were determined, and with the help of statistical methods, the level of influence

of the factors on the value was determined. From the multitude of analyzed factors, the indicator "Credit", "Surface" and "Existence of water source" demonstrated the existence of a statistically proven influence on the value of agricultural land in the selected massif. The obtained results can be used as a reference point in the subsequent determination of the value of agricultural land.

INTRODUCERE

Evaluarea terenurilor agricole a devenit o problemă științifică încă în anul 1997, când a fost adoptată Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pământului, prin care se permitea vânzarea și cumpărarea terenurilor inclusiv și a celor agricole.

Dezvoltarea acestei piețe în Republica Moldova în mare măsură depinde de elaborarea și implementarea în practică a unui sistem de evaluare a terenurilor agricole. Acest sistem trebuie să se bazeze pe valoarea de piață a imobilului, care cere studii metodologice și practice.

Economia de piață necesită o cu totul altă atitudine față de activitatea de evaluare. Orice obiect ce constituie un bun imobil este marfă și trebuie evaluat în mod corespunzător. Într-o economie de piață anume valoarea de piață eficientizează dezvoltarea imobilului, anume ea este bază echitabilă pentru impozitare, anume ea permite o evaluare întemeiată a imobilului.

Gajul, este un drept real, care îi revine creditorului, de a-și satisface creanțele în raport cu alți creditori, datorită faptului că debitorul, nu și-a executat obligația față de acesta. Bunurile gajate trebuie să fie în circuitul civil și nu trebuie să fie grevate cu alte drepturi.

Astăzi, evaluatorul în cadrul misiunii sale, este obligat și dator să țină cont de gradul de competitivitate a proprietăților imobiliare prin alte alternative pentru investirea banilor. Orice marfă sau serviciu are propria piață a sa de desfacere, însă fiecare este dator să concureze și cu alte produse, unde piața generală de fapt le consideră o alternativă la acel produs - activ sau serviciu.

Reieșind din aceste aspecte, evaluatorul este obligat să dețină principalele capacități de recunoaștere a caracteristicilor, avantajelor, slăbiciunilor și mecanismelor diverselor piețe a investițiilor cu care concurează și influențează cel mai mult proprietatea imobiliară, iar unul din aceste cazuri este considerat - gajul.

Factorul important al dreptului real de gaj, care pune în valoare conținutul acestuia, se consideră dreptul persoanei în favoarea căreia a fost creat gajul, în scopul pretinderii satisfacerii creanței garantate din valoarea bunurilor pe care le-a acceptat în calitate de garanție.

Cea mai mare parte a fondurilor vehiculare în investițiile imobiliare le revin creditelor ipotecare. Debitorul îi oferă creditorului un privilegiu asupra proprietății sale imobiliare, ca garanție că i se va restitui împrumutul, în caz contrar, creditorul poate sechestra bunul, pentru a-și compensa pierderea cauzată de neachitarea împrumutului.

Scopul tezei constă în analiza particularităților de evaluare a terenului agricol în scopul depunerii lui în calitate de gaj și evaluarea acestora în baza cunoștințelor practice și teoretice acumulate în procesul de studiu la Universitatea Tehnică din Moldova.

Actualitatea temei reiese din necesitatea studiului aspectului metodologic de evaluare a bunurilor imobile în scop de gaj și evidențierea aspectelor metodologice și practice de evaluare a acestora, cât și întărirea și prosperarea pieței în segmentul dat.

Teza este compusă din trei capitole.

Capitolul 1 „INTERACȚIUNEA PIEȚEI OBIECTELOR IMOBILIARE ȘI A CELEI DE CREDITARE IPOTECARĂ”, cuprinde analiza tranzacțiilor gajate pe piața obiectelor imobiliare, experiența avansată a țărilor industrial dezvoltate privind gajarea obiectelor imobiliare, inclusiv a terenurilor agricole, abordări metodice privind evaluarea obiectelor imobiliare în cadrul tranzacțiilor gajate.

Capitolul 2 „STAREA ACTUALĂ ȘI TENDINȚELE DEZVOLTĂRII PIEȚEI TERENURILOR AGRICOLE ÎN REPUBLICA MOLDOVA”, cuprinde particularitățile terenului agricol în calitate de obiect al evaluării și analiza fondului funciar în raionul Cahul, analiza retrospectivă a pieței terenurilor agricole din Republica Moldova și raionul Cahul și identificarea trendului de modificare a prețului de piață a terenurilor agricole autohtone,.

Capitolul 3 „ESTIMAREA VALORII BUNULUI IMOBIL”, cuprinde identificarea și descrierea obiectului evaluării, aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor finale.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002
2. Codul Funciar al Republicii Moldova, nr. 828-XII, din 25.12.1991, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 107 din 04.09.2001.
3. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002, Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 102 din 16.07.2002
4. Legea Republicii Moldova cu privire la gaj, nr.142 din 26.06.2001, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.165-166 din 10.09.2001
5. Legea Republicii Moldova privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului, nr. 1308 din 25.07.1997, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 147-149 din 06.12.2001.
6. Legea Republicii Moldova cu privire la arenda în agricultură, nr. 198 din 15.05.2003, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 163-166 din 01.08.2003.
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. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003, Monitorul Oficial nr.177 din 15.08.2003.

11. Hotărâre cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2022.

LITERATURĂ DE SPECIALITATE

12. BAJURA, T., STRATAN, A., SCOBIOLOA, 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. 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.

14. BAJURA, T. *Asigurarea subvenționată a riscurilor de producție în agricultură*, Managementul riscurilor dezastrelor și fenomenelor climatice adverse în sectorul agricol, Chișinău, 2014, p.184-191.

15. BAJURA, T. *Piața funciară autohtonă: lipsa transparenței – lipsa stabilității*, 2013.

16. SANDUȚA, T. *Evaluarea terenurilor*. Suport de curs. Chișinău, Editura “Tehnica-UTM” 2020. 253 p. CZU S.

17. SANDUȚA, T. *Evaluarea terenurilor*. Practicum. Chișinău, Editura “Tehnica-UTM” 2017. – 196 p. ISBN 978-9975-45-474-2.

18. SANDUȚA, T. *Teoria evaluării*. Suport de curs. Chișinău, Editura “Tehnica-UTM” 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.

19. BOTNARENCO, I., *Cadastrul bunurilor imobile în Moldova*. Chișinău: Editura Pontos, 2012, p. 484.

20. POPA, N. *Analiza pieței terenurilor agricole în contextul repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare*. Chișinău, Republica Moldova. Conferința Tehnico-Științifică a Studenților, Masteranzilor și Doctoranzilor, Universitatea Tehnică a Moldovei.

SURSE WEB

21. "Conferința științifică a studenților și masteranzilor"68, T, Chișinău, Moldova, 20 mai 2015.

https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/148711

22. Ziuadeazi. md

<https://ziuadeazi.md/cate-primarii-ar-ramane-pe-harta-raionului-cahul-dupa-o-eventuala-reforma-administrativa-infografic/>

23. R A P O R T privind activitatea Serviciului relații funciare, cadastru și patrimoniu public din cadrul Consiliului Raional Cahul în anul 2022

<https://cahul.md/wp-content/uploads/2023/02/Serviciul-relatii-funciare-cadastru-si-patrimoniu-public.pdf>

24. Portalul Guvernamental de date

<https://date.gov.md/>

25. Articol publicat în „Economic growth in conditions of globalizytion: welfare and social inclusion” Volume I, PIAȚA FUNCİARĂ AUTOHTONĂ: PRIMELE 20 DE ANI DE FUNCȚIONARE. Tudor BAJURA , dr. hab., prof., INCE Efim ZUBCO, drd., UASM.

http://dspace.ince.md/jspui/bitstream/123456789/874/1/Piata_funciara_autohtona.pdf

26. Piața terenurilor agricole din Republica Moldova în stand by.

<https://capital.market.md/ro/content/pia%C5%A3a-terenurilor-agricole-din-republica-moldova-%C3%AEn-stand>

27. Prețuri terenuri agricole în Moldova în 2022

<https://agrobiznes.md/preturi-terenuri-agricole-in-moldova-in-2022.html>.

28. Articol - Analele ASEM, ediția a XII-a. Nr.1 / 2014 180 REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚII DE EVALUARE ÎN BĂNCILE COMERCIALE

https://old.ase.md/files/publicatii/anale/anale_2014_1.pdf

29. Banca Națională a Moldovei

<https://www.bnm.md/> (vizualizat la data 01.05.2023)

30. Geoportal

<http://www.geoportal.md/>

31. Biroul Național de Statistică

<https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=407&nod=1&>

32. Identificarea obiectelor analogice

<https://999.md/ru/>

33. ÎS „Cadastru”, Informație statistică privind înregistrarea bunurilor imobile

<https://date.gov.md/ckan/ru/dataset/14202-informatie-privind-activitatea-de-inregistrare-a-is-cadastru/resource/4325adcf-07c6-4569-bef7-d910b68c1466>