



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA PATRIMONIULUI
AGROINDUSTRIAL DIN REPUBLICA MOLDOVA**

Masterand: Varvariuc Inga

Conducător: conf. univ. dr.

Albu Ion

Chișinău-2022

MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA
Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru
Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului

Admis la susținere
Șef departament: prof. univ., dr.hab.
Albu Svetlana

„_____” _____ **2022**

Evaluarea patrimoniului agroindustrial din Republica Moldova

Teză de master

Student:
Coordonator:

Varvariuc Inga
conf. univ. dr.
Albu Ion

Chișinău, 2022

REZUMAT

Varvariuc Inga

EVALUAREA PATRIMONIULUI AGROINDUSTRIAL DIN REPUBLICA MOLDOVA

Structura lucrării este elaborată în corespundere cu sarcinile propuse și ordinea de desfășurare a studiilor și cercetărilor planificate. Teza de master elaborată cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii, bibliografie și anexe.

Cuvinte-cheie: patrimoniu agroindustrial, evaluare, abordare, metode, valoare.

Teza de master „*Evaluarea patrimoniului agroindustrial din Republica Moldova*” conține o abordare a conceptelor teoretice și practice privind evaluarea și valoarea proprietăților – parte componentă a patrimoniului agroindustrial și anume estimarea valorii de piață a complexului patrimonial cu destinație agroindustrială.

Cercetarea problematicii din domeniul s-a realizat folosind *metodele* colectare a datelor și de analiză a pieței imobiliare din mun. Chișinău, analiza oportunităților corecție a valorilor obiectelor analogice și analiza SWOT.

Scopul acestei lucrări constă în analiza pieței imobiliare, aplicarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile și elaborarea raportului de evaluare. Pentru realizarea scopului au fost formulate și realizate următoarele **obiective**:

1. Tratarea conceptelor privind importanța evaluării patrimoniului agroindustrial;
2. Analiza tehnico – economică a domeniului agroindustrial din Republica Moldova;
3. Analiza specifică a domeniului agroindustrial. Analiza SWOT;
4. Estimarea valorii de piață a complexului agroindustrial;
5. Elaborarea raportului de evaluare a proprietăților – obiect al evaluării.

Domeniul de cercetare este definitivat de analiza pieței bunurilor imobile terenuri cu diferită destinație, de analiza ofertelor cu imobile analogice. La fel din domeniul de cercetare face parte realizarea studiului de comparație a calităților și îmbunătățirilor bunurilor imobile studiate, și a analizei căilor și soluțiilor de aplicare a metodelor în procesul de evaluare.

Obiectul de cercetare reprezintă „Complexul agroindustrial SRL VADALEX AGRO, din municipiu Chișinău, comuna Stăuceni, strada Alexei Mateevici.

Rezultatele obținute reprezintă evaluarea complexului agroindustrial și obținerea valorilor urmărite.

Teza de master elaborate are un volum de 62 pagini, 26 tabele, 17 figuri, 19 formule, concluzii, 31 surse bibliografie și anexe.

SUMMARY

Varvariuc Inga

ASSESSMENT OF THE AGROINDUSTRIAL HERITAGE OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

The structure of the paper is elaborated in accordance with the proposed tasks and the order of carrying out the planned studies and researches. The master thesis elaborated includes: the content, the introduction, three chapters, conclusions, bibliography and annexes.

Keywords: agro-industrial heritage, evaluation, approach, methods, value.

The master's thesis „Evaluation of agro-industrial heritage in the Republic of Moldova” contains an approach to theoretical and practical concepts on property valuation and value - part of the agro-industrial heritage, namely estimating the market value of the agro-industrial heritage complex.

The research of the issue in the field was carried out using the methods of data collection and analysis of the real estate market in Chisinau, the analysis of opportunities, the correction of the values of analog objects and the SWOT analysis.

The purpose of this paper is to analyze the real estate market, apply real estate valuation methods and prepare the valuation report. The following objectives have been formulated and achieved to achieve this goal:

1. Dealing with the concepts regarding the importance of the evaluation of the agro-industrial patrimony;
2. Technical-economic analysis of the agro-industrial field in the Republic of Moldova;
3. Specific analysis of the agro-industrial field. The SWOT analysis;
4. Estimation of the market value of the agro-industrial complex;
5. Elaboration of the property evaluation report - object of the evaluation.

The field of research is finalized by the analysis of the real estate market lands with different destination, by the analysis of the offers with analog real estate. Also in the field of research is the realization of the comparison study of the qualities and improvements of the studied real estate, and of the analysis of the ways and solutions of application of the methods in the evaluation process.

The object of research is “The agro-industrial complex SRL VADALEX AGRO, from Chisinau municipality, Stăuceni commune, Alexei Mateevici street.

The results obtained represent the evaluation of the agro-industrial complex and the obtaining of the pursued values.

The elaborated master's thesis has a volume of 62 pages, 26 tables, 17 figures, 19 formulas, conclusions, 31 bibliography sources and annexes.

8. Copia Planului geometric din 28.06.2018;
9. Copia Dosarului cadastral;
10. Copia Extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 2286 din 06.02.2019;
11. Copia Certificatului de Înregistrare seria MD 0010798 din 10.01.2005.

INTRODUCERE

Reconstrucția masivă a orașului Chișinău în ultimii 10 ani a determinat dezvoltarea pieței terenurilor aferente construcțiilor. Pentru a investi în cumpărarea terenurilor pentru construcții, investitorii solicită estimarea valorii terenului care urmează a fi cumpărat. Conceptul *valoare* presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși, valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și presupune existența potențială a schimbului, la data evaluării, în condițiile precizate în definiția *valorii de piață*.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns;

Evaluările pe baza pieței implică identificarea valorii de piață. Valoarea de piață reprezintă cel mai acceptat și recunoscut standard de valoare, utilizat în evaluările de întreprinderi și active. Conceptul și definiția valorii de piață sunt fundamentale în practica evaluării. Ea reprezintă baza evaluării majorității resurselor în economiile de piață.

Scopul tezei de master este orientat spre cercetarea pieței terenurilor cu construcții și analiza metodelor de evaluare a terenurilor pentru construcții, selectând toate avantajele și dezavantajele acestora. Pentru aceasta lucrare sa folosit un patrimoniu agroindustrial drept scop estimarea valorii de piață pentru vânzare. Dar scopul solicitării unui raport de evaluare poate fi diferit deoarece bunurile imobile se află în circulație liberă fiind obiectul diferitor tranzacții într-un moment concret de timp.

Complexitatea lucrării a dus la o structurare din trei capitole. Teza abordează o sferă economică cât și cea agricolă unde analizăm complexul agroindustrial pe scurt.

Obiectivele propuse, ce urmează a fi realizate:

- 1 Rolul și importanța evaluării patrimoniului agroindustrial din Republica Moldova.
- 2 Definitivarea importanței evaluării obiectelor agroindustriale;
- 3 Analiza tehnico economică a domeniului de activitate.
- 4 Analiza SWOT;

- 5 Analiza și rolul evaluării proprietăților.
- 6 Estimarea valorii de piață a complexului agroindustrial.
Obiect al evaluării va servi patrimoniul Companiei SRL Vadalex Agro, din mun. Chișinău, comuna Stăuceni, str. Alexei Mateevici 83/1.

BIBLIOGRAFIE

1. Constituția Republicii Moldova: din iulie 1994. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1994, nr. 1.
2. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06 iunie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr. 82-86.
3. Codul funciar al Republicii Moldova nr.828 din 25.12.1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107. [citată 05.10.2021] Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=86518&lang=ro
4. Legea R.M. cu privire la comerțul interior: nr. 231 din 25.09.2010. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2010, nr. 206-209.
5. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989-XV din 18 mai 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.102.
6. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998. nr.44-46.
7. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177-181.
8. Hotărârea Guvernului R.M. cu privire la desfășurarea comerțului cu amănuntul: nr. 931 din 08.12.2011. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2011, nr. 222-226.
9. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr.1303 din 24.11.2004. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2005, nr. 65-66.
10. MINISTERUL ECONOMIEI ȘI INFRASTRUCTURII. NCM C.01.12:2018. Clădiri și construcții publice. Aprobata: 2018-21-04. Chișinău. Ministerul Economiei și Infrastructurii.
11. MINISTERUL ECONOMIEI ȘI INFRASTRUCTURII. NCM B.01.05:2019. Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale. Aprobata: 2019-12-04. Chișinău. Ministerul Economiei și Infrastructurii.
12. Date statistice din publicația electronică privind resursele naturale. [citată 07.10.2021]. Disponibil: https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Mediu/Resurse_naturale_2020.pdf
13. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2017. Standardul Internațional de Practică de Evaluare GN 7 Considerații privind substanțele periculoase și toxice în evaluare. Aprobata: 2017-31-07. Localizare: ANEVAR (București)
14. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobata: 2017-08-12. Localizare: ANEVAR (București).
15. TEGOVA. Standardul European de Evaluare. Aprobata: 2000-31-06-31. Localizare: TEGOVA (Belgia).
16. ALBU, Svetlana. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.

17. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
18. Anuarul statistic – 2020. Chișinău în cifre [citat 15.09.2021]. Disponibil: https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Chisinau/Chisinau_in_cifre_2020.pdf
19. Portalul Guvernamental de date. Seturi de date deschise: înregistrări în cadastru [citat 24.10.2021]. Disponibil: <http://www.asp.gov.md/node/3667>
20. Portalul Guvernamental de date. Seturi de date deschise: zonele valorice utilizate pentru evaluarea în scopul impozitării [citat 05.10.2021] Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/webinfo/f?p=100:1:3733092700198942>
21. Fondul național de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluat [citat 07.10.2021]. Disponibil: <http://geoportal.md/ro/default/map#lat=212794.791934&lon=233902.695097&zoom=10&layers=base6,base18>
22. Banca națională a Moldovei. Informații privind rata de bază, inflația, ratele de schimb [citat 16.11.2021] Disponibil: <https://www.bnm.md/>
23. Clasificarea bunurilor imobile [citat 16.11.2021]. Disponibil: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>
24. Evaluarea situației privind agricultura și dezvoltarea rurală în țările parteneriatului estic în Republica Moldova. Biroul Regional al FAO pentru Europa și Asia Centrală (REU) 31 decembrie, 2020
25. Harta com. Stăuceni. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.fest.md/ro/harta#lon=28.85317&lat=47.06461&zoom=13>
26. Harta com. Stăuceni. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.fest.md/ro/harta#lon=28.86193&lat=47.10066&zoom=15>
27. Date obiectului evaluării. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:864331993390064#>
28. Amplasarea obiectului evaluării. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <http://geoportal.md/ro/default/map#lat=218689.536818&lon=235248.843820&zoom=9&layers=base18,base19>
29. Recensământul General Agricol – Principalele rezultate RGA_date_definitive. Publicat de: Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova
30. Statistica_teritoriala_editia_2020.
31. Obiecte analogice. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://999.md/ro/>