



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA TERENULUI CU PLANTAȚIE DE PRUNE DIN MUN. HÂNCEȘTI

Student: Matfei Alexandru

**Conducător: Sanduța Tatiana
conf. univ., dr.**

Chișinău, 2023

REZUMAT

la teză de master „Evaluarea terenului cu plantație de prune din mun. Hâncești”
a studentului gr. EAI- 2102M specialității „Evaluarea și Administrarea Imobilului”
Matfei Alexandru

Structura proiectului: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 39 titluri, 7 anexe, 79 pagini de text de bază.

Cuvinte-cheie: evaluare, teren cu plantație de prune, factori, abordări și metode de evaluare, valoare.

Scopul cercetării constă în identificarea particularităților evaluării terenurilor cu plantații multianuale și utilizarea metodelor cercetate în evaluarea unui teren agricol cu livada de prun amplasat în mun Hâncești, raionul Hâncești.

Obiectivele cercetării presupun clasificarea plantațiilor perene, analiza pieței terenurilor agricole libere și terenurilor agricole cu livada de prun în Republica Moldova; examinarea aspectelor metodologice utilizate în evaluarea terenurilor agricole cu plantații perene; estimarea valorii de piață pentru terenul cu plantație de prune din mun. Hâncești, raionul Hâncești.

Metodele aplicate la elaborarea proiectului: Metodologia cercetării se bazează pe examinarea conceptelor teoretice actuale din domeniul economiei, evaluarea imobiliară în contextul tranziției la piață, sintetizarea datelor statistice și a experienței practice prin intermediul tehnicilor de analiză sistematică, deductivă și statistică, metode matematice și teoria riscurilor.

Rezultatele concrete obținute: Piața imobiliară din minicipiul Hâncești, la fel ca în întreaga țară, și în special segmentul terenurilor agricole libere, cât și cu plantații perene, în prezent sub influența factorilor politici, economici și acutizării în perioada după pandemie și războiului în Ucraina se caracterizează prin scăderea numărului tranzacțiilor și creșterea prețurilor.

Analizând datele statistice ale terenurilor cu plantații de prune în Moldova, s-a observat că treptat suprafața totală și paralel cu suprafața pe rod a plantațiilor s-a mărit.

Totuși, este dificil de estimat echilibrul pieței datorită unui număr foarte redus de tranzacții pentru acest tip de proprietate în ultima perioadă. Având în vedere piața specifică a imobilului evaluat, se constată că aceste proprietăți sunt solicitate mai mult la creșterea plantațiilor și mai puțin la vânzare.

Pentru evaluarea proprietății teren agricol cu plantație de prune în scopul informării clientului, localizată în mun. Hâncești, raionul Hâncești au fost determinate:

valoarea obținută prin metoda costului – 7 774 805 lei sau 391 763 euro;

valoarea obținută prin metoda venitului – 2 674 611 lei sau 134 770 euro;

valoarea obținută prin metoda comparației de piață - 2 222 282 lei sau 111 978 euro.

SUMMARY

**To the master thesis "Evaluation of land with multiannual plantations"
of the masterand gr. EAI- 2102M specialty "Real Estate Valuation and Administration"
Matfei Alexandru**

Project structure: The work contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 39 titles, 7 appendices, and 79 pages of basic text.

Keywords: valuation, plum orchard land, factors, valuation approaches and methods, value.

The purpose of the research is to identify the particularities of land evaluation with perennial plantations and the use of researched methods in the evaluation of an agricultural land with a plum orchard located in Hancesti village, Hancesti district.

The objectives of the research include the classification of perennial plantations, the market analysis of vacant agricultural land and agricultural land with plum orchards in the Republic of Moldova; examination of the methodological aspects used in the evaluation of agricultural land with perennial plantations; estimation of the market value for the land with a plum plantation in Hancesti municipality, Hancesti district.

The methods applied to the development of the project: The research methodology is based on the examination of current theoretical concepts in the field of economics, real estate evaluation in the context of market transition, synthesis of statistical data and practical experience through systematic, deductive and statistical analysis techniques, mathematical methods and risk theory.

The concrete results obtained: The real estate market in Hancesti municipality, as in the whole country, and especially the segment of free agricultural land, as well as with perennial plantations, is currently under the influence of political, economic factors and the aggravation in the period after the pandemic and the war in Ukraine characterized by a decrease in the number of transactions and an increase in prices.

Analyzing the statistical data of the land with plum plantations in Moldova, it was noticed that gradually the total area and parallel to the area per fruit of the plantations increased.

However, it is difficult to estimate the balance of the market due to a very low number of transactions for this type of property recently. Considering the specific market of the assessed real estate, it is found that these properties are in demand more for plantation growth and less for sale.

For the evaluation of the agricultural land property with a plum plantation for the purpose of informing the client, located in Hancesti municipality, Hncesti district, the following were determined:

The value obtained by the cost method – 7 774,805 lei or 391,763 euro;

The amount obtained by the income method – 2 674 611 lei or 134 770 euro;

The value obtained by the market comparison method – 2 222 282 lei or 111,978 euro.

CUPRINS

ÎNTRUDUCERE	8
1 ASPECTE TEORETICE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA TERENURILOR AGRICOLE CU PLANTAȚII PERENE	10
1.1 Noțiuni de bază. Rolul proprietăților agricole cu livezi de prune în economia țării	10
1.2 Factorii de influență asupra valorii terenurilor agricole cu plantație de pruni.....	19
1.3 Particularitățile evaluării terenurilor agricole cu plantație de prune.....	27
2 STUDIUL ANALITIC AL PIETEI FUNCiare AGRICOLE CU PLANTAȚII DE PRUNE DIN REPUBLICA MOLDOVA ȘI RAIONUL HÂNCEȘTI	33
2.1 Starea actuală și perspectiva dezvoltării livezilor de prune în Republica Moldova și raionul Hâncești.....	33
2.2 Starea social-economică a raionului Hâncești.....	40
2.3 Analiza pieței funciare agricole în Republica Moldova și raionul Hâncești.....	48
3 RAPORT DE EVALUARE A TERENULUI AGRICOL CU PLANTAȚIE DE PRUNE DIN MUN. HÂNCEȘTI	55
3.1 Introducere.....	55
3.2 Premisele evaluării.....	57
3.3 Prezentarea datelor.....	60
3.4 Analiza datelor și concluziile.....	66
3.5 Abordarea în evaluare.....	68
3.6 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	77
CONCLUZII	79
BIBLIOGRAFIE	81
ANEXE	85
Anexa 1. Proiectul înființării livezii de pruni din orașul Hâncești.....	86
Anexa 2. Fotografiiile proprietății imobiliare.....	90
Anexa 3. Informația Băncii Naționale a Moldovei la 14.04.2023.....	92
Anexa 4. Oferta terenurilor agricole libere din RM, aprilie, 2023	93
Anexa 5. Caracteristica terenurilor agricole libere analogice.....	94
Anexa 6. Oferta terenurilor agricole cu livada de pruni din Republica Moldova, aprilie, 2023.....	95
Anexa 7. Caracteristica terenurilor agricole cu livada de prune comparabile.....	96

INTRODUCERE

Cultivarea pomilor fructiferi a fost și va continua să fie una dintre ramurile principale ale agriculturii și economiei Republicii Moldova în viitor, deoarece beneficiază de o climă moderată, soluri adânci și fertile, precum și posibilități de cultivare a celor mai valoroase soiuri provenind din selecția mondială. Aceasta joacă un rol important în asigurarea securității alimentare a țării și în integrarea acesteia în economia globală.

Cele mai răspândite plantații de culturi sunt: livezile de măr cu suprafața 26 440 - 39 %, plantațiile de nuc 19 967 (30 %), livezile de prune 11 782 (17,42%).

Implementarea Programului de dezvoltare a pomiculturii în Republica Moldova pentru perioada anilor 2007-2020 a dus la mărirea suprafețelor cultivate cu pomi fructiferi, dintre care livezile de prune din regiunea Centru reprezintă 48%. Cererea pentru terenurile cu culturi perene este în continuă creștere, ceea ce duce la o necesitate tot mai mare de evaluatori.

Beneficiul cultivării prunelor constă în randamentul ridicat și perioada lungă de valorificare. În ultimii 7 ani, suprafața totală a livezilor de prune (cu suprafața terenurilor peste 10 ha) a crescut cu 28,2%, de la 7 462 ha la 9 570 ha. În același timp, recolta medie anuală la 1 ha a crescut de trei ori, iar producția globală a crescut de patru ori, datorită înființării livezilor intensive cu tehnologii noi.

În contextul economiei de piață, prunul este singura plantă pomicolă care necesită cele mai mici fonduri pentru înființare și exploatare a plantațiilor comerciale cu un profit semnificativ.

Activitatea antreprenorială în pomicultură se bazează pe două componente principale: activele biologice (plantații perene) și terenul. Analiza și evaluarea acestor tipuri de active, în special a plantațiilor perene, sunt unice.

Este necesar să se stabilească valoarea de piață a proprietăților imobiliare, inclusiv a terenurilor agricole, în cadrul formării pieței imobiliare secundare din Republica Moldova. Această necesitate a apărut odată cu creșterea operațiunilor de vânzare-cumpărare, donație sau gajare a proprietăților imobiliare. Proprietarii, investitorii, companiile de asigurare și instituțiile financiar-creditare sunt tot mai interesați de valoarea de piață a proprietăților imobiliare agricole. Cu toate acestea, valoarea unui bun poate varia în funcție de scopul evaluării.

Metodele utilizate în Regulamentul provizoriu pentru evaluarea proprietăților imobiliare nu iau în considerare caracteristicile evaluării terenurilor cu culturi perene.

Actualitatea temei este evidențiată prin extinderea de patru ori a suprafețelor terenurilor cultivate cu livezi de prune în ultimii 7 ani. Odată cu creșterea suprafețelor, se înregistrează și o creștere a numărului de tranzacții de vânzare-cumpărare, ceea ce confirmă analiza pieței ofertelor de

vânzare. Aceste tranzacții implică evaluări profesionale ale plantațiilor, însă Metodele pentru evaluarea bunurilor imobile din Regulamentul provizoriu nu iau în considerare particularitățile evaluării terenurilor cu culturi perene.

Scopul cercetării constă în identificarea particularităților evaluării terenurilor cu plantații multianuale și utilizarea metodelor cercetate în evaluarea unui teren agricol cu livada de prun amplasat în mun Hâncești, raionul Hâncești.

Obiectivul de bază al acestui studiu este cercetarea metodelor de evaluare a terenurilor agricole cultivate cu livezi de pruni, în scopul vânzării-cumpărării, și utilizarea rezultatelor obținute în procesul de evaluare în toate domeniile din Republica Moldova.

Pentru atingerea scopului dat au fost stabilite următoarele **sarcini**:

- a) examinarea metodologiei utilizate în evaluarea terenurilor agricole cu plantații perene;
- b) investigarea factorilor care influențează valoarea livezilor de prune;
- c) analiza pieței imobiliare cu plantații de prune și terenuri agricole libere disponibile;
- d) identificarea proprietății evaluate și estimarea valorii de piață pentru terenul cu plantații de prune din mun. Hâncești, raionul Hâncești.

Teza de master este alcătuită din introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie și anexe. În primul capitol, intitulat „Aspecte teoretice și metodologice privind evaluarea terenurilor agricole cu plantații perene”, se prezintă definiții, clasificări și caracteristici ale terenurilor destinate agriculturii. De asemenea, se identifică rolul proprietăților agricole cu livezi de prune în economia țării, se analizează factorii de influență asupra valorii terenurilor agricole cu plantație de pruni și particularitățile evaluării terenurilor agricole cu plantație perene.

În capitolul al doilea, intitulat „studii analitice al pieței funciare agricole cu plantații de pruni din Republica Moldova și raionul Hâncești” se analizează starea actuală și perspectiva dezvoltării livezilor de prune în Republica Moldova și raionul Hâncești. Este studiată starea social-economică a raionului Hâncești, și este efectuată analiza pieței funciare agricole în Republica Moldova și raionul Hâncești.

În capitolul al treilea, intitulat „Evaluarea terenului agricol cu livada de pruni din municipiul Hâncești” a fost efectuată prezentarea și analiza datelor obiectului evaluării și aplicarea celor trei abordări de evaluare a terenului cu livadă de prune amplasată în mun. Hâncești.

În finalul lucrării sunt prezentate concluziile și recomandările referitoare la domeniul de cercetare și sunt anexate analizele de piață a terenurilor agricole libere, cât și cu plantații de prune, și alte informații ce au contribuit la elaborarea tezei de master.

Lucrarea dată conține 45 tabele, 36 figuri, 12 formule, 39 surse bibliografice 7 anexe și este expusă în 78 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. *IVS 2007. Standardul Internațional de Practică de Evaluare GN 7*. Aprobant: 2007-31-07.
2. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021. nr.88-95 art. 79.
3. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107.
4. SANDUȚA, Tatiana. *Evaluarea terenurilor: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4. 21.
5. Volumul ramurii agriculturii în PIB Republicii Moldova. [citată 26.02.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_13%20CNT_CNT210_Resurse/CNT210050.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
6. Informații privind fondul funciar agricol la 01.01.2023. [citată 26.02.2023]. Disponibil: <https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/subiect-09-nu-203-arfc-2022.pdf?fbclid=IwAR0mGpPhFkmHRCKkLPEDw3HaQXACfm1A8LiTYEfIK3Ik10Cj4S8wMs-dHG0>
7. Suprafața totală și pe rod, roada medie și producția globală a plantațiilor multianuale. Biroul Național de Statistică [citată 01.03.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_16%20AGR_AGR020/AGR020900reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
8. Răspândirea culturii de prune pe Glob. [citată 03.03.2023]. Disponibil: <https://www.atlasbig.com/ru/%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%8B-%D0%BF%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83-%D1%81%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D1%8B>
9. Structura suprafețelor cultivate cu prune după soiuri în RM. [citată 03.03.2023]. Disponibil: http://madr.gov.md/sites/default/files/Documente%20atasate%20Advance%20Pagines/Studiu%20Sector%20Pomicol%20RM%20-%20%20APM_FARM%20final.pdf
10. Balanța stocului de prune și utilizarea acestuia în RM. [citată 03.03.2023]. Disponibil: http://viitorul.org/files/library/Raport_agricultur%C4%83_RO.pdf
11. Exportul prunelor. [citată 04.03.2023]. Disponibil:

<https://moldova.europalibera.org/a/prunele-%C8%99i-strugurii-cu-%C8%99anse-mai-mari-pe-pia%C8%9Ba-ue-dec%C3%A2t-ro%C8%99iile-%C8%99i-usturoiul/31950033.html>

12. Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Programului de dezvoltare a horticulturii pentru anii 2021-2025 și a Planului de acțiuni privind implementarea acestuia nr. 840 din 18 noiembrie 2020. În *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2020, nr. 332-342
13. Ghid pentru afaceri. Surse de finanțare. [citât 05.03.2023]. Disponibil:
<https://dcfta.md/uploads/0/images/large/surse-de-finantare.pdf>
14. SUMEDREA, Dorin; ISAC Ilarie, IANCU Mihai. *Pomi, arbuști fructiferi, căpșun: ghid tehnic și economic*. Otopeni: Invel Multimedia, 2014. 285 p. ISBN 978-973-1886-82-4 [citât 05.03.2023]. Disponibil:
<https://www.madr.ro/docs/agricultura/legume-fructe/Ghid-Pomicultura-final.pdf>
15. POPA, Sergiu; BRAGHIȘ, Alexandra; CUMPANICI, Andrei. *Producerea prunelor. Manual Tehnologic. Proiectul Competitivitatea Agricolă și Dezvoltarea Întreprinderilor ACED*. Chișinău: „Foxtro”, 2014. 177p. ISBN 978-9975-120-33-3. [citât 05.03.2023]. Disponibil: https://kupdf.net/download/aced-manual-producerea-prunelor_5afa595fe2b6f5e25b596d3e_pdf
16. Sisteme de cultură a prunului și distanțe de plantare a prunului. [citât 06.03.2023]. Disponibil:
<https://agrobiznes.md/plantarea-unei-livezi-de-prun-sfaturi-utile.html>
17. Cultura prunului: Înființare și ghid de întreținere. [citât 06.03.2023]. Disponibil:
<https://www.horticultorul.ro/pomi-fructiferi/cultura-prunului/>
18. Nivelul de compatibilitate a prunului cu alte copaci. [citât 06.03.2023]. Disponibil:
<https://onwomen.ru/chto-posadit-ryadom-so-slivoj.html>
19. STANDARD INTERNAȚIONAL DE EVALUARE IVS, 2007. GN 10 Evaluarea proprietăților agricole. ANEVAR, 2007.
20. ALBU, Svetlana. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.
21. SANDUȚA, Tatiana. *Evaluarea terenurilor: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2017. 196 p. ISBN 978-9975-45-474-2.
22. Hotărârea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177-181.
23. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998 nr. 102.

24. Hotărârea Guvernului R.M. cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe: nr. 941 din 22.12.2020. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2020, nr. 372-382.
25. Normative tehnologice privind înființarea plantațiilor de culturi perene [Carte multigrafată] / M. Chișinău, M. Rapcea, V. Mladinoi; red. resp.: M. Cuharschi, I. Donică . - Chișinău: [s.n.], 2004. 128 p. ISBN: 9975-62-122-8
26. Informații privind suprafața totală, de rod, producția globală a plantațiilor de prune în raionul Hâncești [citată 14.03.04.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_16%20AGR/AGR020900reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
27. Informații privind fondul funciar agricol la 01.01.2022. [citată 16.03.04.2023]. Disponibil:
<https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/subiect-09-nu-203-arfc-2022.pdf?fbclid=IwAR0mGpPhFkmHRCKkLPEDw3HaQXACfm1A8LiTYEfiK3Ik10Cj4S8wMs-dHG0>
28. Suprafața pe rod, a plantațiilor de prune după categorii de gospodării [citată 16.03.04.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_16%20AGR_AGR020/AGR020070.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
29. Date generale despre raionul Hâncești [citată 12.04.2023]. Disponibil:
<https://hincesti.md/wp-content/uploads/2021/08/Stategia-de-dezvoltare-socio-economic%C4%83-a-raionului-H%C3%AEnce%C8%99ti-2021-2027-1.pdf>
30. Numărul populației în raionul Hâncești [citată 12.04.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_02%20POP/POP010400rclreg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
31. Densitatea populației raionului Hâncești locuitori pe 1km² [citată 12.04.2023]. Disponibil:
<https://hincesti.md/wp-content/uploads/2021/08/Stategia-de-dezvoltare-socio-economic%C4%83-a-raionului-H%C3%AEnce%C8%99ti-2021-2027-1.pdf>
32. Forța de muncă din raionul Hâncești [citată 12.04.2023]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_03%20FM/MUN110900reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
33. Numărul șomerilor înregistrați și plasați în câmpul muncii pe grupe de vârstă și sex, anii 2017- 2019, persoane, raionul Hâncești [citată 12.04.2023]. Disponibil:

<https://hincesti.md/wp-content/uploads/2021/08/Stategia-de-dezvoltare-socio-economic%C4%83-a-raionului-H%C3%AEnce%C8%99ti-2021-2027-1.pdf>

34. Fondul funciar, la 1 ianuarie 2021 pe Categoriile de terenuri si Ani 2021 [citat 12.04.2023].

Disponibil:

https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/10%20Mediul%20inconjurator/10%20Mediul%20inconjurator_MED050/MED050100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774

35. Portalul Guvernamental de date. Seturi de date deschise: înregistrări în cadastru [citat 11.04.2023].

Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>

36. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile- terenuri agricole în raionul Hâncești [citat 23.04.2023].

Disponibil:

<https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>

37. Amplasarea terenului agricol cu plantație de prune din mun. Hâncești. [citat 14.04.2023].

Disponibil:

<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:1618435503433966#>

38. FONDUL NAȚIONAL DE DATE GEOSPAȚIALE. Informația cu privire la amplasarea proprietății comerciale evaluate. [citat 07.05.2023].

Disponibil: <https://geoportal.md/>

39. Banca națională a Moldovei. Informații privind rata de bază, inflația, ratele de schimb

[citat 14.04.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/>

