

ASIGURAREA INFORMAȚIONALĂ A PROCESULUI DE EVALUĂRE A TERENURILOR CU PLANTAȚII PERENE

Irina BOGDAN

Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului, grupa EDI-1904,
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Sanduța Tatiana, email: tatiana.sanduta@emi.utm.md

Rezumat. Cu dezvoltarea în Republica Moldova pieței funciare agricole, apare o necesitate obiectivă de a determina valoarea de piață a terenurilor cu plantații perene. Una dintre problemele cu care se confruntă evaluatorii este imperfecțiunea suportului informațional a procesului evaluării. Prezentul articol are drept scop studiul surselor de informație externe și interne pentru efectuarea evaluării terenurilor cu plantații perene.

Cuvinte cheie: informație externă, fondul funciar, informație internă, factorii de influență asupra valorii terenului cu plantații perene

Introducere

La etapa de colectare și analiză a datelor, formarea și gestionarea unei matrice de informații, evaluatorul trebuie să dea dovadă de abilități organizatorice, capacitatea de a lucra cu surse de informații, răbdare și minuțiozitate în colectarea materialului, precum și abilități analitice.

Utilizarea eficientă a informației presupune sistematizarea informației. Toate informațiile referitoare la obiectul evaluării sunt divizate în informație externă și informație internă. Sistematizarea după natura informațiilor presupune divizarea acestora la informație primară și informație suplimentară.

Informație externă în procesul de evaluare a terenurilor cu plantații perene

Informațiile externe reprezintă o gamă largă de informații care caracterizează factorii de stat, economici, sociali, publici și de mediu care afectează procesul de evaluare și, în special, determină starea pieței imobiliare.

Informația externă pentru analiza Fondului funciar și pieței terenurilor cu plantații perene este prezentată în Tab. 1.

Tabelul 1.

Informație externă pentru analiza Fondului funciar și a pieței terenurilor cu plantații

Analiza Fondului funciar și pieței terenurilor cu plantații perene		
Nr.	Denumirea informației	Sursa informațională
1	Caracteristica Fondului funciar	Biroul Național de Statistică. Banca de date statistice. Disponibil: https://statbank.statistica.md
2	Tendențele de dezvoltare a pieței terenurilor cu plantații perene. Suprafața totală, suprafața pe rod, roada medie și producția globală a plantațiilor perene	Biroul Național de Statistică. Statistici pe domenii. Disponibil: https://statbank.statistica.md
3	Dinamica prețurilor de vânzare a fructelor	Biroul Național de Statistică. Statistici pe domenii. Disponibil: https://statbank.statistica.md

Sursa: elaborat de autor

Analiza Fondului funciar al Republicii Moldova după categorii a demonstrat că suprafața terenurilor cu destinație agricolă constituie 2 092 mii ha sau 61,8% din suprafața totală a fondului funciar [2].

Suprafața totală a plantațiilor pomicole pe culturi la întreprinderi agricole și gospodării țărănești în Republica Moldova în anul 2020 este prezentată în Tab.2.

Tabelul 2.

Suprafața totală a plantațiilor pomicele pe culturi

Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOTAL
Denumirea	Meri	Peri	Gutui	Vișini	Cireși	Caiși	Piersici	Pruni	Nuci	
Suprafața,ha	26 580	471	97	1 403	3 092	1 747	1 777	11 416	20 154	64 960
Ponderea,%	40,9	0,70	0,10	2,1	4,8	2,7	2,7	17,6	31,0	100

Sursa: elaborat de autor în baza [3]

Suprafața livezilor în Republica Moldova constituie 64 960 ha sau numai 3,1% din suprafața terenurilor agricole. Suprafețele cele mai mari revin plantațiilor de măr, nuc și prune.

Analiza suprafeței livezilor de măr, nuci și prune în toate categoriile de gospodării (totală și de rod), recoltei globale și productivității în Republica Moldova, în anii 2016 – 2020 este prezentată în Tab. 3 și Fig.1.

Tabelul 3.

Suprafața totală, suprafața de rod a livezilor în Republica Moldova, anii 2016-2020

Ani	Măr		Prune		Nuci	
	Suprafața totală, ha	Suprafața pe rod, ha	Suprafața totală, ha	Suprafața pe rod, ha	Suprafața totală, ha	Suprafața pe rod, ha
1	2	3	4	5	6	7
2016	25 671	20 821	10 698	7 462	16 785	9 923
2017	26 595	21 684	11 107	7 752	17 511	10 979
2018	26 588	20 762	11 693	8 536	18 311	11 836
2019	26 440	21 415	11 782	8 96	19 967	12 091
2020	26 580	21 465	11 416	9 327	20 154	12 780

Sursa: elaborat de autor în baza [3]

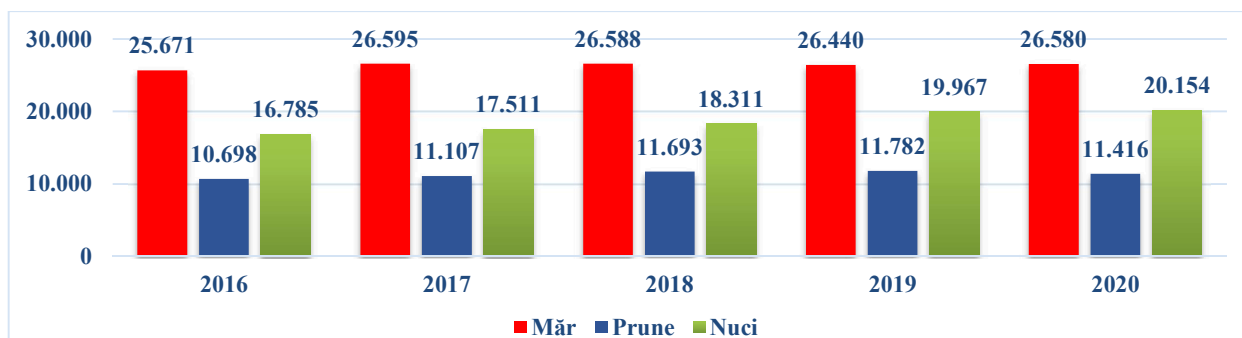


Figura 1. Suprafața totală a livezilor de măr,prune și nuci în RM, anii 2016-2020

Sursa: elaborat de autor în baza [3]

Suprafața totală a livezilor de măr, prune și nuci pe zonele Republicii Moldova la 01.01.2020 sunt prezentate în Fig. 2.

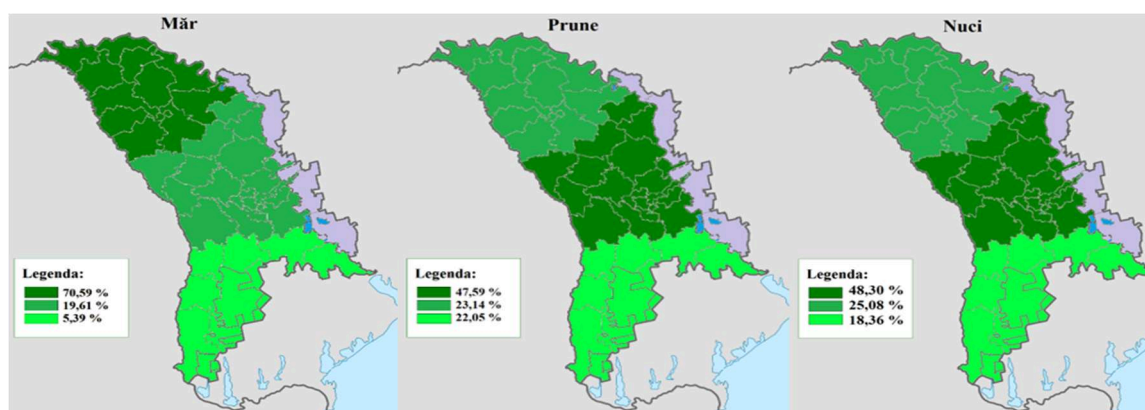


Figura 2. Suprafețele livezilor de măr, prune și nuci în Zonele din RM

Sursa: elaborat de autor în baza [3]

Livezile de măr sunt cultivate preponderent în zona de Nord (70,59%), livezile de prune - în zona de Centru (47,58%), livezile de nuc - în zona de Centru (48,30%).

Informația externă pentru analiza pieței terenurilor agricole (tranzacții) și terenuri cu plantații perene (oferte) este prezentată în Tab.4.

Tabelul 4.

Informație externă pentru analiza pieței terenurilor agricole (tranzacții) și terenuri cu plantații perene (oferte)

Analiza pieței terenurilor agricole (tranzacții) și terenuri cu plantații perene (oferte)		
Nr.	Denumirea informației	Caracteristica
1	Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile, anii 2017-2021	Agencia Serviciilor Publice. Informații utile. Disponibil: https://www.asp.gov.md
2	Caracteristica pieței de oferte a terenurilor libere agricole și terenurilor cu plantații perene	Date de la organizații guvernamentale, recenzii analitice ale agențiilor imobiliari, date publicate în reviste periodice sau postate pe internet: https://999.md/ro/ https://makler.md/ro/

Sursa: elaborat de autor

Pământul ca marfă este un obiect de vânzare-cumpărare, care satisface diverse nevoi reale și potențiale și are anumite caracteristici calitative și cantitative. Prețul terenului acționează ca rentă capitalizată [1].

Tabelul 5.

Numărul tranzacțiilor cu terenuri agricole înregistrate după tip, 2017-2021

Anul	Vânzare-cumpărare	Moștenire	Donație-schimb	Ipotecă	Locațiune	Primare	Alte documente	TOTAL
2017	87 186	63 617	44 847	11 742	33 294	14 721	24 871	280 278
2018	90 533	64 611	45 420	15 786	30 035	9 481	24 320	280 186
2019	75 315	60 248	39 386	21 818	15 347	7 993	26 966	247 073
2020	60 290	43 411	34 764	25 284	10 912	6 033	18 020	198 714
2021	75 100	34 193	33 379	12 209	8 040	5 700	17 500	186 121
Total	388 424	266 080	197 796	86 839	97 628	43 928	111 677	1 192 372
%	19,33	12,85	16,88	14,06	8,24	12,98	15,67	100,00

Sursa: elaborat de autor în baza [4]

Informație internă în procesul de evaluare a terenurilor cu plantații perene

Informație internă este un set de caracteristici juridice, fizice și economice ale unei plantații perene. Informația internă primară necesară este prezentată în Tab.6.

Tabelul 6.

Informația internă primară necesară pentru evaluarea terenurilor cu plantații perene

Nr.	Denumirea informației	Sursa informațională
1	Tipul obiectului	Extras din Registrul bunurilor imobile
2	Numărul cadastral	Agencia Serviciilor Publice. Acces la Banca Centrală de Date Disponibil: https://www.asp.gov.md
3	Amplasare	
4	Modul de folosință	Fondul Național de date geospațiale. Disponibil: http://geoportal.md/ro/default/map#lat=204865.500000&lon=201581.000000&zoom=0
5	Tipul de proprietate	
6	Parametrii fizici ale terenului	Planul cadastral al obiectului

Sursa: elaborat de autor

Informația primară este utilizată în fiecare dintre cele trei abordări ale evaluării terenului (cost, venit și comparație). În același timp, particularitățile acestor metode determină necesitatea de a utiliza informație suplimentară.

Pentru evaluarea terenului cu plantații perene, este necesară și informație suplimentară.

În cadrul metodei costului este necesară informație suplimentară, este prezentată în Tab. 7.

Tabelul 7.

Informație suplimentară pentru evaluarea terenului cu plantații perene prin metoda costului

Nr.	Denumirea informației	Sursa informațională
1	Anul plantării, dării în exploatarea, roadei depline	Proiectul de înființare a plantației perene
2	Durata de funcționare utilă pentru plantații perene	Hotărârea cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe. nr.941 din 22 decembrie 2020. În: <i>Monitorul oficial al Republicii Moldova</i> , 2020, nr. 372-382.
3	Cheltuieli pentru pregătirea solului, plantare, îngrijirea plantațiilor și etc.	Proiectul de înființare a plantației perene Costul de deviz prezentat de proprietar sau elaborat de evaluator
4	Dinamica prețului de cost	Biroul Național de Statistică. Statistici pe domenii. Disponibil: https://statbank.statistica.md
5	Preț de vânzare/Preț de ofertă a terenurilor agricole libere	https://999.md/ro/ https://makler.md/ro/ ș. a.

Sursa: elaborat de autor

Metoda venitului (AFN) pentru estimarea valorii de piață a terenului prevede utilizarea informației suplimentare, care este prezentată în Tab.8.

Tabelul 8.

Informație suplimentară pentru evaluarea terenului cu plantații perene prin metoda venitului

Nr.	Denumirea informației	Sursa informațională
1	Suprafața plantației perene	Proiectul de înființare a plantației perene Planul general al plantației perene
2	Soiuri și suprafața plantată	Proiectul de înființare a plantației perene
3	Recolta potențială	Proiectul de înființare a plantației perene Informația proprietarului
4	Prețul de comercializare	Informația proprietarului Prețul de realizare a fructelor Disponibil: https://999.md/ro/ https://makler.md/ro/
5	Costul de deviz a plantației	Proiectul de înființare a plantației perene Costul de deviz prezentat de proprietar sau elaborat de evaluator Normative tehnologice privind înființarea plantațiilor de culturi perene. Institutul de Cercetare pentru Pomicultură și Institutul Național pentru Viticultură și Vinificație
6	Impozitul pe venit	Cod Fiscal al Republicii Moldova Nr.1163 din 24 aprilie 1997. În: <i>Monitorul oficial al Republicii Moldova</i> , 1997, nr. 62.
7	Durata de funcționare utilă pentru plantații perene	Hotărârea cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe. nr.941 din 22 decembrie 2020. În: <i>Monitorul oficial al Republicii Moldova</i> , 2020, nr. 372-382.
8	Anul plantării, dării în exploatarea.	Proiectul de înființare a plantației perene

Sursa: elaborat de autor

Informația despre dinamica prețurilor pentru terenurile agricole cu plantații pomicole permite de caracterizat piața funciară în regiunea respectivă și este indicatorul principal pentru evaluarea terenurilor. Prețurile de ofertă pe tipuri de plantații (măr, prune și nuci), prețul minim este de 5 900 euro/ha, prețul maxim este de 27 000 euro/ha.

Metoda comparației directe a vânzărilor pentru estimarea valorii de piață a terenului cu plantații perene prevede utilizarea informației suplimentare, care este prezentată în Tab.9.

Tabelul 9.

Informație suplimentară pentru evaluarea terenului cu plantații perene prin metoda comparației directe a vânzărilor

Pentru terenurile analogice	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Statutul juridic; ✓ Condițiile de finanțare; ✓ Condițiile de vânzare; ✓ Preț de vânzare/Preț de ofertă; 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Suprafața; ✓ Preț de ofertă pentru 1 ha ✓ Infrastructura; ✓ Vârsta Plantației perene
Sursa informațională	
https://999.md/ro/ https://makler.md/ro/ Agenția Relațiilor Funciare și Cadastru. Disponibil: https://moldova-map.md/#/	
Pentru terenul supus evaluării și terenurile analogice	
Amplasarea terenului: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Existența și calitatea drumurilor; ✓ Distanța până la drum cu înveliș de piatră; ✓ Distanța până la localitatea; ✓ Distanța până la piața de realizare; ✓ Existența sistemelor de irigare; ✓ Existența izvorului de apă; ✓ Înălțimea față de nivelul mării 	Caracteristici fizice: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Forma terenului; ✓ Bonitatea solului; ✓ Panta terenului; ✓ Salanizarea terenului; ✓ Eroziunea solului; ✓ Starea mediului înconjurător; Vârsta Plantației perene
Sursa informațională	
Fondul Național de date geospațiale. Disponibil: http://geoportal.md/ro/default/map#lat=204865.500000&lon=201581.000000&zoom=0 Agenția Serviciilor Publice. Acces la Banca Centrală de Date Disponibil: https://www.asp.gov.md Agenția Relațiilor Funciare și Cadastru. Disponibil: https://moldova-map.md/#/	

Sursa: elaborat de autor

Concluzii

Volumul și calitatea informațiilor colectate sunt importante pentru utilizarea profesională a metodelor de evaluare a plantațiilor perene. În urma cercetării efectuate, au fost constatate următoarele:

1. În ultimii ani Agențiile de stat au creat baza informațională suficient de largă care este prezentată în Registrul bunurilor imobile, Fondul național de date geospațiale, un set de hărți cu datele privind geologie, soluri, zone de risc, mediu, agricultură etc.
2. Informația despre prețurile de vânzare înregistrate în contractele de vânzare nu garantează că acestea sunt sume reale din cauza tendinței cetățenilor de a evita impozitarea.
3. Informația din anunțuri plasate pe siturile nu este completă și veridică. În ultimii ani majoritatea anunțurilor privind oferta terenurilor cu plantații perene indică preț negociabil ceea ce aduce dificultăți în estimarea valorii de piață a bunurilor imobile.

Bibliografie

1. SANDUȚA, Tatiana. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.

2. Fondul funciar după modul de folosință și forma de proprietate. Biroul Național de Statistică [citată 17.02.2022]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=2279&idc=315>
3. Suprafața totală, suprafața pe rod, roada medie și producția globală a plantațiilor multianuale la întreprinderi agricole și gospodării țărănești (de fermier), în profil teritorial, 2007-2020 [citată 17.02.2022]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=407&nod=1&>
4. Numărul și tipul tranzacțiilor cu terenuri agricole, pe regiuni de dezvoltare, în perioada 2017-2021. Cadastrul bunurilor imobile [citată 17.02.2022]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>