

**MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE  
AL REPUBLICII MOLDOVA  
UNIVERSITATEA AGRARĂ DE STAT DIN MOLDOVA  
FACULTATEA CADASTRU ȘI DREPT  
CATEDRA CADASTRU ȘI GEODEZIE**



# **TEZĂ DE MASTERAT**

**Tema: Particularitățile evaluării economice a terenurilor agricole.**

Conducătorul tezei de masterat:

dr., conf.univ.  
Turculeț M.

Diplomantul:

Ganzeliuk S.

CHIȘINĂU, 2017

Целью дипломной работы, является необходимость исследования методологических аспектов, процесса экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения.

**1) Структура процесса экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения**

2) Основными факторами, влияющими на стоимость сельскохозяйственных угодий, являются

3) Методы оценки земли.

4) Идентификация и описание объекта оценки

5) Анализ рынка земель сельскохозяйственного значения

6) Применение метода сравнительных продаж

7) Применение доходного метода

8) Согласование результатов оценки

Объектом работы послужили сельскохозяйственные земли из села Паустова, Окницкого района.

- Паустова (рум. Paustova) — село в Окницком районе Молдавии. Наряду с селом Липник входит в состав коммуны Липник. Первое документальное упоминание 1437 год. Село Паустова является одним из старейших сел Окницкого района.
- 28 января 1978 года село Паустово было объединено с селом Липник.
- Село расположено на высоте 247 метров над уровнем моря
- По данным переписи населения 2004 года, в селе Паустова проживает 951 человек (449 мужчин, 502 женщины).

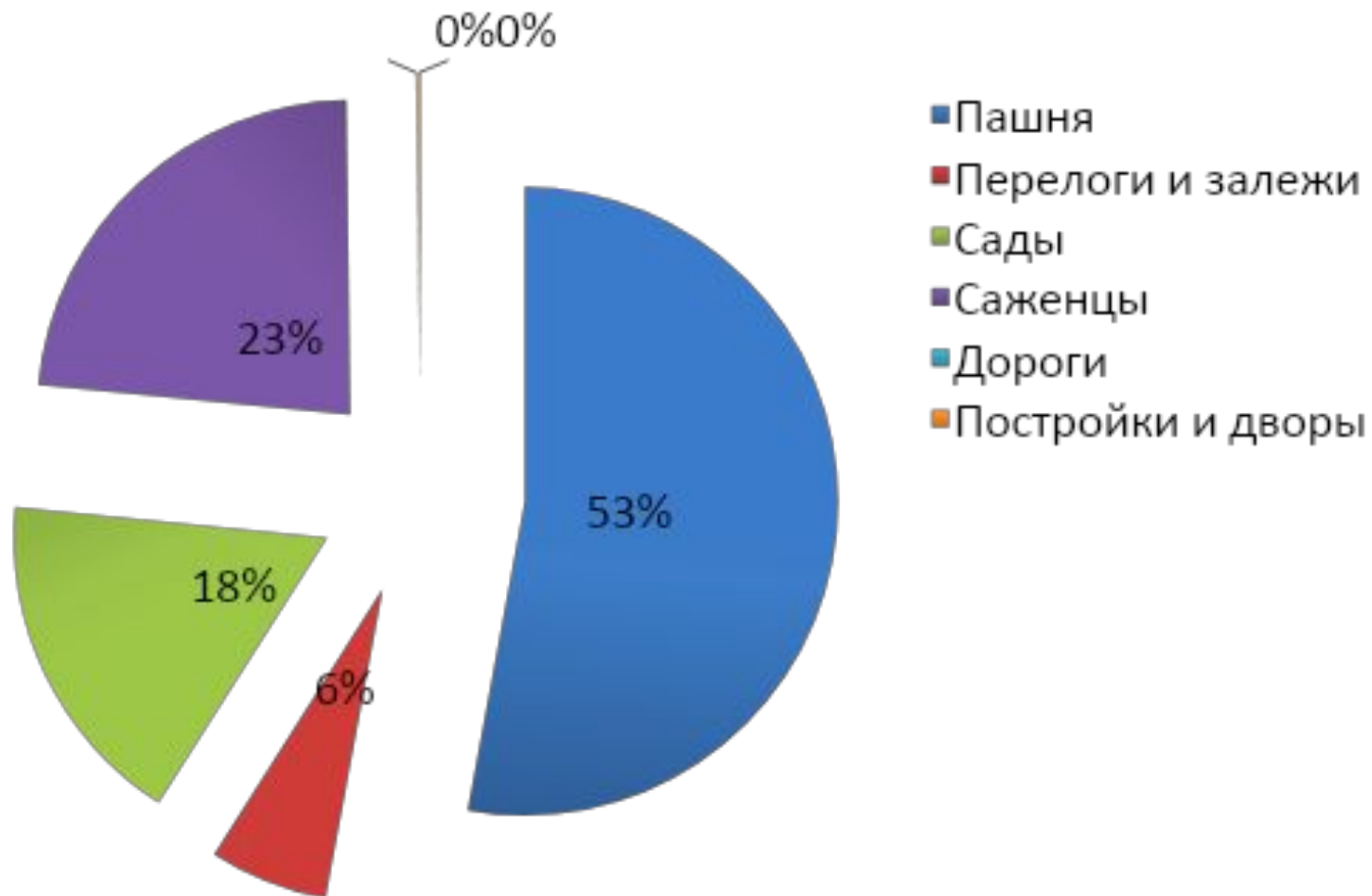
# Распределение земельного фонда в селе Паустова, представлено в таблице .

| № | Категория   | Площадь, га | Доля, % |
|---|---|-------------|---------|
| 1 | Земли сельскохозяйственного назначения                                  | 453,44      | 62,88   |
| 2 | Земли в черте населенных пунктов  | 125,24      | 10,18   |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения | 8,79        | 0,81    |
| 4 | Земли лесного фонда   | 97,62       | 12,05   |
| 5 | Земли резервного фонда  | 115,59      | 14,08   |
|   | Всего   | 800,68      | 100     |

- Доля земель в зависимости от категории назначения в селе Паустова.



Доля земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с методом использования в селе Паустова



# Структура процесса экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения

Оценка недвижимости - это упорядоченный процесс, который предусматривает определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обоснованной оценки стоимости. Процесс оценки основывается на научном методе и применим к решению широкого круга оценочных задач. Процесс оценки может быть разделен на пять этапов.

## ЭТАП 1

- Определение задачи

## ЭТАП 2

- Составление плана оценки

## ЭТАП 3

- Сбор и проверка информации

## ЭТАП 4

- Расчет стоимости оцениваемого участка земли

## ЭТАП 5

- Оформление отчета о результате оценки стоимости

## Основными факторами, влияющими на стоимость сельскохозяйственных угодий, являются:

- 1) природно-климатические условия,
- 2) использование земли.
- 3) структура посевных площадей - виды сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокос, пастбище и т. д.) и производимых товарных культур (зерно, лен, масличные культуры, овощные культуры и т.д.);
- 4) плодородие, характеристики качества почв и рельефа, влияющие на урожайность сельскохозяйственных культур.
- 5) урожайность товарных культур,
- 6) местоположение рынков сбыта сельскохозяйственной продукции
- 7) плотность, занятость населения, различные социально - демографические особенности;



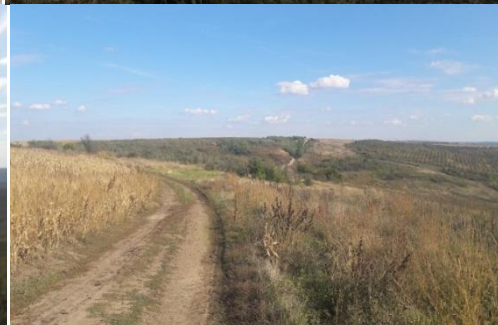
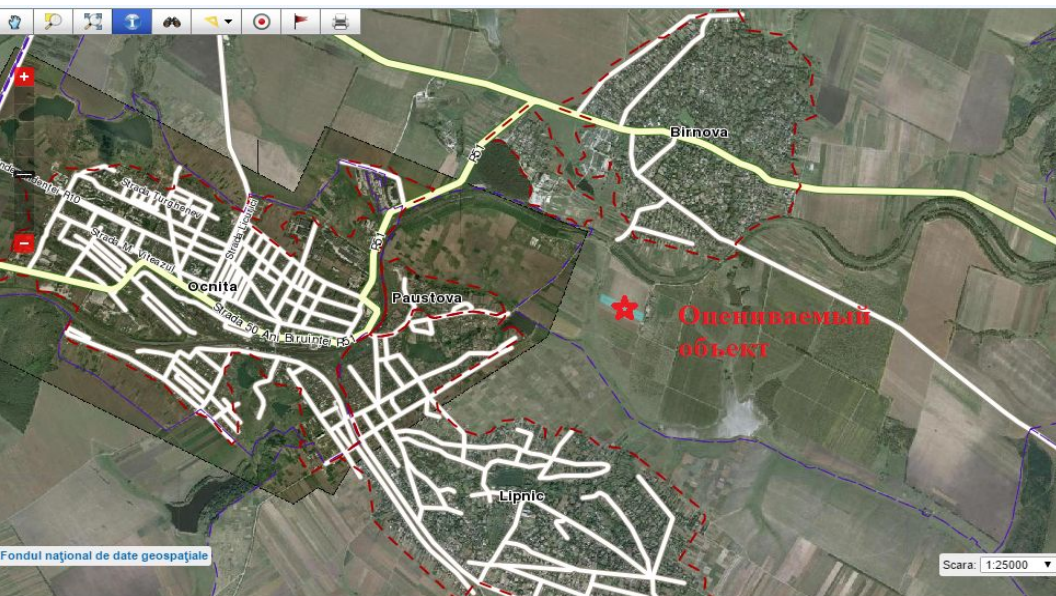


Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется в основном методами сравнительного и доходного подходов. Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости воспроизводства восстановления.

Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники.

Если оцениваются застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения (например, товарные молочные фермы, жилые дома, силосные башни, сараи и т.д.) применяются методы всех трех подходов – затратного, сравнительного и доходного

# Идентификация и описание объекта оценки



## Основные характеристики оцениваемого участка

| Но.                            | Описание                                     | Значение                                       |
|--------------------------------|--|--|
| 1                              | 2  | 3  |
| Ссылки                         |  |  |
| 1                              | Назначение                                   | Сельскохозяйственное                           |
| 2                              | Текущие использование                        | Для выращивания кукурузы, подсолнуха, пшеницы. |
| 3                              | Расположение                                 | Окницкий район, село Паустова.                 |
| Юридическое описание           |  |  |
| 4                              | Права собственности                          | Частная собственность                          |
| Участок Кад номер 62132060.284 |  |  |
| 5                              | Площадь, га                                  | 1.7421   |
| 6                              | Форма земельного участка                     | Ровная   |
| 7                              | Уклон, градусы                               | 1 - 2  |
| 8                              | Экспозиция                                   | Северо-Западная                                |
| 9                              | Почва  | Чернозём                                       |
| 10                             | Экологическая обстановка района              | Благоприятная                                  |
| 11                             | Доступ к участку                             | Проселочная дорога                             |
| 12                             | Расстояние до дороги с каменным покрытием, м | 300  |
| 13                             | Расстояние до города, м                      | 700  |
| 14                             | Бонитет, баллы                               | 71   |
| 15                             | Эрозия почв                                  | Среднесмытые                                   |
| 16                             | Наличие улучшений                            | Нет  |
| 17                             | Наличие водных ресурсов                      | Нет  |

## Анализ рынка земель сельскохозяйственного значения

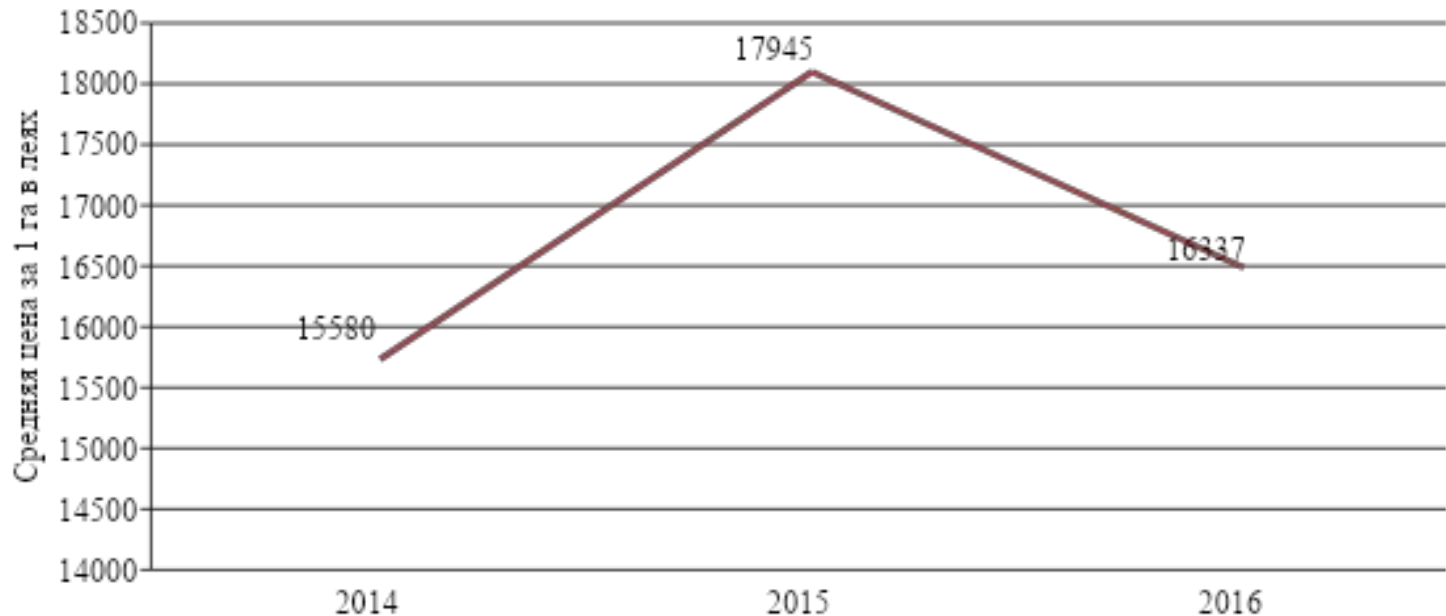


Рисунок представляет динамику цен за 1 га на период 2014 - 2016 года, но нельзя утверждать правильность средних цен из-за низкого количества сделок. Анализируя ситуацию в целом, можно с уверенностью сказать, что рынок сельскохозяйственных земель остается на низком уровне развития.

# Применение метода сравнительных продаж

## Характеристика аналогичных объектов

| Элементы сравнения                           | Участки - аналоги   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | Участок 1   | Участок 2   | Участок 3   |
| Адрес  | р. Окница<br>с. Бырнова   | Дюндюшаны<br>с. Покровка  | р. Дрокия<br>с.Марамоновка.   |
| Источник                                     | <a href="https://999.md/ru/24713165">https://999.md/ru/24713165</a> | <a href="https://999.md/ru/23824265">https://999.md/ru/23824265</a> | <a href="https://999.md/ru/24245046">https://999.md/ru/24245046</a> |
| Цена предложения, евро                       | 4000  | 7500  | 2200  |
| Площадь земельного участка, га               | 0,97  | 2,63  | 0,53  |
| Права собственности                          | Частная   | Частная   | Частная   |
| Условия финансирования                       | Рыночные  | Рыночные  | Рыночные  |
| Расстояние до дороги с каменным покрытием, м | 0,3   | 0,4   | 0,7   |
| Расстояние до города, м                      | 1,5   | 2,5   | 0,9   |
| Экспозиция                                   | Юга - Восточная   | Юга - Восточная   | Юга - Восточная   |
| Бонитет, баллы                               | 51  | 64  | 40  |
| Эрозия почв                                  | Нет   | Слабосмытые   | Нет   |
| Форма земельного участка                     | Ровная  | Неровная  | Ровная  |
| Уклон, градусы                               | 1 - 3   | 1 - 4   | 1 - 3   |
| Наличие улучшений                            | Нет   | Нет   | Нет   |
| Наличие водных ресурсов                      | Нет   | Нет   | Нет   |

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, определенная методом сравнительного анализа продаж составила 87500.45 леев или 4299евро (1 евро = 20.3537 лей, НБМ 01.12.2017).

# Применение доходного метода

## Определение рыночной стоимости методом дисконтирования денежных потоков

| Наименование  | Основное количество      | Прогнозируемый период |                      |                       |                       | Постп пер. 2019       |
|---|--------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |                          | 2015                  | 2016                 | 2017                  | 2018                  |                       |
| mdОбщая площадь, га<br>в том числе:<br>Кукуруза<br>Пшеница                  | 1.7421<br>1,05<br>0.5921 |                       |                      |                       |                       |                       |
| Потенциальный валовой доход, лей/год<br>в том числе:<br>Кукуруза<br>Пшеница | +10%                     | 16904                 | 18594                | 20454                 | 22499                 | 24749                 |
| Потери, лей/год<br>в том числе:<br>Кукуруза<br>Пшеница                      | 10%<br>10%               | 845<br>2736<br>14168  | 930<br>3010<br>15585 | 1023<br>3311<br>17143 | 1125<br>3642<br>18858 | 1237<br>4006<br>20743 |
| Действительный валовой доход, лей/год                                       |                          | 16059                 | 17665                | 19431                 | 21374                 | 23512                 |
| Операционные расходы  | 10%                      | 1606                  | 1766                 | 1943                  | 2137                  | 2351                  |
| Чистый операционный доход, лей/год  |                          | 14453                 | 15898                | 17488                 | 19237                 | 21161                 |
| Ставка дисконтирования, %   | 21                       |                       |                      |                       |                       |                       |
| Коэффициент дисконтирования   |                          | 1,0000                | 0,6944               | 0,4823                | 0,3349                |                       |
| Дисконтированный операционный доход, лей/год                                |                          | 14453                 | 11040                | 8434                  | 6442                  |                       |
| Ставка капитализации, %   | 16                       |                       |                      |                       |                       |                       |
| Реверсия, лей   |                          |                       |                      |                       |                       | 68260                 |
| Дисконтированная реверсия, лей  |                          |                       |                      |                       |                       | 22860                 |
| Рыночная стоимость, лей<br>евро   |                          | 62998<br>2 876        |                      |                       |                       |                       |

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, определенная доходным методом составила 62998 леев или 2876 евро (1 евро = 20.37лей, НБМ 03 12.2017).

## Согласование результатов оценки

| Метод                               | Оцененная стоимость, лей | Весовой показатель достоверности метода, % | Согласованная стоимость, лей | Согласованная стоимость, евро |
|-------------------------------------|--------------------------|--|------------------------------|-------------------------------|
| Метод сравнительного анализа продаж | 87500.45                 | 70   | 75249.225                    | 3698                          |
| Доходный метод                      | 62998                    | 30   |                              |                               |

В отчете об оценке окончательная стоимость может быть представлена либо конкретной величиной, либо интервалом стоимостей.

В результате применения двух методов оценки при определении стоимости объекта недвижимости, были получены следующие величины стоимости:

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее приемлемым, поэтому ему можно присвоить удельный вес 0,70, а доходному - 0,30.

Вывод: рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного в селе Паустова, по итогам расчета составила 75249.2 5или 3698 евро, с учетом курса валют на дату оценки (1 евро = 20.35 лей, НБМ 03.12.2017).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

. Анализируя ситуацию в целом, можно с уверенностью сказать, что рынок сельскохозяйственных земель остается на низком уровне развития.

. Особенностью, является отсутствие единой базы данных о текущих ценах по сделкам. Основная проблема заключается в том, что у каждой компании есть собственные базы данных о сделках.

Создание базы данных о текущих ценах сделках на государственном уровне, по договорам купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, будет огромный плюсом в целях развития рынка земли. Но всегда есть огромная разница между ценами, указанными в договоре и реальными цен. Эта разница объясняется тем, что оплата нотариуса и кадастровых работ, вытекают из суммы, указанной в договоре.

Для того, чтобы улучшить качество оценки, нужно создать базу данных на районном уровне по текущим операциям и постоянно обновлять. Открытый доступ к информации из базы данных для различных потребителей должны регулироваться соответствующими нормативными актами.

*Благодарю за  
внимание!*



**FACULTATEA CADASTRU ȘI DREPT  
CATEDRA CADASTRU ȘI GEODEZIE**

*Выполнил :Ганзелюк Сергей.*

CHIȘINĂU, 2017