

III 5.728

Regiunea Valcoala
Pepiniera Costujeni
Primit la 28. Octombrie 1926
Inreg. la No. 109. cap. 8

Prof. Dr. N. O. POPOVICI-LUPA

104

Metode de estimațiune a capitalului fondiar în agricultură

(CONFERINȚĂ ȚINUTĂ IN IANUARIE 1926, SUB AUSPICIILE MINIST.
AGRIC. ȘI DOM. LA CASA CENTRALĂ A IMPROPRIETĂRII)

Biblioteca UȘV IAȘI



EDITAT DE MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DOMENIILOR
DIRECȚIUNEA GENERALĂ A INDRUMĂRILOR AGRICOLE
DIRECȚIUNEA STATISTICII ȘI PUBLICAȚIILOR

1926



Biblioteca UŞV IAŞI

269

100

INREGISTRAT
3/35

Prof. Dr. N. O. POPOVICI-LUPA

Metode de estimațiune

METODE DE ESTIMAȚIUNE

a

capitalului fondiar în agricultură

Dimensiuni

In cadrul acestei conferințe, au fost discutate cele mai interesante probleme și s-au făcut unele propuneri importante.

87.889
BIBLIOTECA
Institutului Agrar și Zootehnic
T III - 5.728

(CONFERINȚĂ ȚINUTĂ ÎN IANUARIE 1926, SUB AUSPICIILE MINIST. AGRIC. ȘI DOM. LA CASA CENTRALĂ A IMPROPRIETĂRII)

L. Noșinec capitalului fondiar.

A fost o dezvoltare logică a vechii expuneri, care este foarte interesantă și de mare folos pentru cunoașterea capitalului fondiar, la lumina căreia s-a dezvoltat și expunerea nouă, clasică și detaliată.



EDITAT DE MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DOMENIILOR
DIRECȚIUNEA GENERALĂ A INDRUMĂRIILOR AGRICOLE
DIRECȚIUNEA STATISTICII ȘI PUBLICAȚIILOR

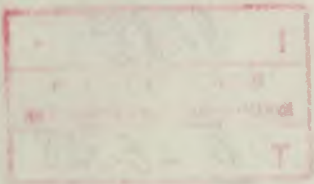
1926

Biblioteca USAMV Iasi
Y081889

Prof. Dr. N. O. POPOVICI-LIBRI

Metode de estimare

capitalului fondiar în agricultură



Biblioteca UȘV IAȘI

COMISIA NAȚIONALĂ DE STATISTICĂ ȘI INFORMATICĂ AGRICOLĂ
ȘI DOMENIUL CĂMINĂRII ȘI ÎNFRUMĂNĂRII

INSTITUTUL DE STATISTICĂ ȘI INFORMATICĂ AGRICOLĂ
ȘI DOMENIUL CĂMINĂRII ȘI ÎNFRUMĂNĂRII AGRICOLĂ
BIBLIOTECA UȘV IAȘI

METODE DE ESTIMAȚIUNE

A

CAPITALULUI FONDIAȚ ÎN AGRICULTURA

Domnilor,

În cadrul acestei conferințe, îmi propun a atinge una din chestiunile cele mai interesante în știința și practica agricolă — și voi fi fericit, dacă voi reuși a scoate în evidență însemnătatea acestei probleme — *estimația capitalului fondiar* —, atât în genere, cât și cu privire specială la țara noastră.

I. Noțiunea capitalului fondiar.

1. Pentru o desfășurare logică a acestor expuneri, este nevoie înainte de toate a ne lămuri asupra noțiunii *capital fondiar*, la lumina celor două definițiuni ale capitalului: definiția clasică și definiția modernă.

Se știe, într'adevăr, că după prima definiție, *capital se numește orice produs al muncii omenești întrebuințat din nou în producție*; iar definiția modernă cuprinde toate rezervele de bunuri utilizate de posesorii lor spre a le produce venituri durabile.

În concepția că pământul agricol este un bun creat numai de natură, el ar fi exclus din categoria capitalurilor după definiția clasică a acestora, pentru a rămânea în grupa mijloacelor naturale de producție.

În realitate, acea concepție nu se mai poate menține, deoarece prin cultură îndelungată, adică prin aplicație de muncă și capital, forța de producție a terenului agricol

s'a sporit considerabil, i s'au incorporat valori cari funcționează întocmai ca și capitalul considerat ca produs al muncii omenești.

Cel mult s'ar putea spune, că pământul agricol ocupă un loc intermediar între natură și capital, în nomenclatura clasică a economiei naționale, care împarte mijloacele de producțiune în trei grupe mari: natura, munca și capitalul.

Definiția modernă a capitalurilor înlătură orice controversă asupra acestei chestiuni și fixează poziția capitalului fondiar în seria mijloacelor de producțiune agricolă¹⁾.

Prin acest capital înțelegem astfel: *terenurile, ameliorațiile fondiare și clădirile agricole.*

2. *Evoluția valorii terenului agricol.* — Spre a urmări această evoluție, trebuie să ne reamintim din economia politică teoria valorii, care ni se înfățișează sub două aspecte: valoare de uz (necesitatea mai mare sau mai mică ce simțim de a utiliza un bun oarecare) și valoarea de schimb (care se manifestă în momentul schimbului, când se stabilește raportul de cantitate între bunuri sau servicii schimbate).

La început, terenul utilizat de oameni prin vegetația lui spontană sau cultivată avea valoare de uz, nu însă și valoare de schimb; aceasta apare târziu, numai din momentul în care se găsesc oameni doritori a dobândi stăpânirea sau utilizarea de terenuri cultivate dela posesorii de până aci, dispuși la rândul lor a le ceda în schimbul altor bunuri sau servicii.

La început mică, valoarea de schimb a terenurilor agricole s'a urcat mereu, mai cu seamă ca urmare a sporirii populației și trebuințelor ei, deci prin urcarea cererii de produse agricole.

În această evoluție, se deslușește din ce în ce mai bine *prețul terenului agricol*, adică valoarea lui de schimb exprimată în cantitatea bunului contra căruia se schimbă și care de regulă este *banul* ca mijloc general de schimb și ca măsură comună a valorilor.

Cu toată imobilitatea lui, terenul agricol a intrat astfel în circulația bunurilor, a devenit obiect de transacții și de afaceri, de unde derivă necesitatea de a i se determina prețul.

1) Asupra clasificării capitalurilor agricole, vezi și E. Laur, *Grundlagen u. Methoden, etc.*, 1922, pag. 5 urm.

Există însă o mare deosebire între geneza și evoluția prețurilor terenului agricol deoparte și ale celorlalte bunuri de altă parte: pe când cele dintâi s'au născut fie din calitatea mai bună a terenurilor, fie din raritatea lor relativă, fie din situația lor economică mai mult sau mai puțin favorabilă, au avut un mers mereu crescând și — după cât se poate prevedea — creșterea nu se va opri aici, prețurile produselor propriu zise se învârtesc în jurul cheltuielilor de producțiune, cu tendință de stabilizare.

În această categorie intră, firește, și prețurile clădirilor agricole precum și ale ameliorațiilor fondiare, deși aceste două grupe de valori sunt componente ale capitalului fondiar.

Rezultatul general al evoluției aci schișate este că în majoritatea cazurilor, terenurile unei exploatații agricole reprezintă valoarea relativ cea mai mare, de cele mai multe ori mai mare de cât suma tuturor celorlalte valori. De aci încă un motiv de importanță a terenului agricol, în afară de rolul lui promordial în producțiune.

În considerațiunile ce urmează vom face abstracție de evaluarea capitalului fondiar sub formă de ameliorații durabile, ca fiind mai puțin frecventă, mai ales la noi, pentru a ne ocupa numai de estimarea valorii clădirilor și a terenurilor agricole.

II. Estimarea clădirilor agricole

1. *Necesitatea și importanța* acestei evaluări rezultă din faptul că clădirile agricole reprezintă o proporție însemnată din valoarea capitalului fondiar, proporție care într-o medie generală s'ar urca la 25—33 la sută și care se întâlnește destul de des și în agricultura noastră.

La aceasta se adaugă faptul că clădirile nu sunt capital productiv prin el însuși, ci numai ajutători la producțiune, reclamând totuși spese (sub formă de dobândă, amortizare și cheltuieli de întreținere: reparații și asigurări) cari apasă asupra produsului net.

2. La estimarea clădirilor distingem *valoarea inițială* sau de construcție și *valoarea actuală*, putându-se reprezenta 4 cazuri:

a) Pe moșia dată nu sunt deloc clădiri. În acest caz printr'un deviz estimativ de prețuri, pe baza planurilor clădirilor de ridicat, determinăm mărimea capitalului, clădiri, pe care o scădem din valoarea terenului, dacă urmează a cunoaște valoarea fondului.

b) Clădirile existente pe moșia de evaluat sunt neîndestulătoare. În acest caz valoarea clădirilor lipsă, se estimează ca mai sus și se scade din valoarea fondului

c) Clădirile existente sunt suficiente.

d) Între clădirile existente, unele sunt de prisos. Acestea intră în calcule numai cu valoarea lor de material.

În cazurile b, c și d, avem de estimat *valoarea actuală* a clădirilor utile sau utilizabile în mod agricol.

3. Pentru determinarea acestei valori, plecăm de la valoarea inițială, din care scădem amortizarea, adică uzura clădirii de la ridicarea ei până în momentul estimării. Acest procedeu presupune că cunoaștem: a) valoarea inițială, b) anul construcției și c) durata ei probabilă. Valoarea inițială (identică aici cu cheltuielile de producție, prețul terenului + cheltuieli în bani + valoarea materiilor brute și forțele furnizate în exploatare + dobânzile), se împarte la numărul anilor de durată probabilă spre a se obține cota de amortizare, care se înmulțește cu numărul anilor care reprezintă vechimea clădirii; produsul acestei înmulțiri se scade din valoarea inițială, iar diferența reprezintă *valoarea actuală*.

Când nu cunoaștem valoarea inițială, întocmim un deviz estimativ, după prețurile date în momentul estimării, și din valoarea lui scădem amortismentul, ca și în cazul precedent.

În condițiile valutare de astăzi, acest procedeu este foarte recomandat.

4. În practică lucrurile nu se prezintă așa de simplu, ci ne izbim de dificultatea, că nu numai că nu avem clădiri de durată foarte deosebită, dar chiar părțile aceleleași clădiri au durată diferită. Pentru a înconjura această dificultate, d. Laur¹⁾ propune a se estima și amortiza deosebit aceste părți, pe care le grupează în două categorii: 1. *părți neamortizabile*: valoarea terenului clădit și valoarea materialului la sfârșit, 2. *părți amortizabile*: a) în întreaga durată a clădirii: planul și execuția, lucrări de săpătură, de temelie, de zidărie, grindărie în locuri uscate; b) deteriorabile în cursul duratei: acoperiș, pardoseală, tencueală, pereți de scânduri, podeală, ferestre și obloane, grinzi și locuri umede, lucrări de finichigerie, de zugrăveală, instalații electrice, sobe și vetre.

Cu această metodă se poate amortiza aparte și valoarea lucrărilor de transformări și reparații mari.

1) o. c. pag. 83—85.

În cele din urmă însă estimățiunea se reduce tot la aprecieri personale și deci nesigure. De aceea *Rozmirek* propune a se abandona amortizarea capitalului clădirii și a se considera spesele lor drept cheltueli curente, ceea ce se poate aplica numai în exploatațiunile foarte mari, în proprietățile complexe, la stat, etc., unde mai în fiecare an sunt de construit clădiri, de executat transformări, etc.

În fine pentru clădirile închiriate, se poate deduce valoarea venală din chiriia anuală, scăzându-se din ea spesele, capitalizându-se diferența cu dobânda uzuală, pentru restul de durată probabilă, după formula rentei temporare :

$$C = \frac{r}{0.0 p} \cdot \left(1 - \frac{1}{1.0 p n}\right)$$

și adăugându-se valoarea de material la sfârșit, raportată la prezent după formula :

$$C = \frac{V_n}{1.0 p n}$$

Evaluarea clădirilor trebuie să fie precedată de o descriere amănunțită, care sub formă de tabelă ne indică : materialul de construcție, dimensiunile, vechimea, starea, etc.

Asemenea date, împreună cu evaluările respective, pot constitui un prețios material pentru știință și practică.

III. Estimația terenurilor agricole

1. Față de însemnătatea terenului agricol ca factor de producțiune și ca cel mai scump component al exploatației agricole, este de cel mai mare interes de a-i determina valoarea, cât se poate de exact, atât pentru uzul propriu, cât și în comparație cu valoarea altor bunuri, deci atât valoarea de uz, cât și valoarea lui de schimb.

Această determinare este supusă însă unor dificultăți particulare, din următoarele cauze :

a) Numărul actelor de vânzare-cumpărare de terenuri este atât de mic, în cât din ele nu se poate deduce un preț mijlociu pe piață.

b) Terenurile singuratice sunt foarte diferite în calitate — și deci și în valoare și în preț — și la cele mai multe vânzări de moșii se cumpără și se plătesc prin același act,

terenuri foarte diferite între ele, prin însușirile și valoarea lor, așa că din prețul total nu se poate deduce valoarea terenurilor în parte.

c) Clădirile existente, semănăturile găsite la înirarea în moșie, mărimea acontului de plătit și alte împrejurări exercită mare influență asupra fixării prețului de cumpărare.

Cazurile cele mai frecvente, cari necesită determinarea valorii terenurilor agricole, sunt: *vânzare-cumpărare, diviziune sau ieșire din indiviziune, schimb de terenuri, răscumpărarea servituțiilor, arendare, împrumuturi pe ipotecă, impunerea dărilor, expropriere.*

2. *Noțiunea valorii aplicată la solul agricol.* În cele mai multe cazuri de estimațiune se urmărește determinarea *valorii comune*, pentru că ea este:

a) *Obiectivă*, hotărîtoare din punctul de vedere al intereselor generale (național-economice), nu din acel al proprietarului, amatorului (valoare afectivă) sau speculantului (valoare de speculațiune):

b) O valoare *reală*, pentru că — deși este o noțiune abstractă — totuș ea se întemeiază pe fapte și împrejurări concrete (reale), deci nu este o valoare numai posibilă sau chiar imaginară. Valori de viitor sau de speculațiune se iau în considerare numai dacă și întrucât se pot defini în prezent, adică în momentul estimațiunii:

c) O valoare *impersonală*, de oarece la estimația ei se face abstracție de aptitudinile speciale și de averea întreprinzătorului:

d) O valoare *actuală* pen'ru momentul estimației și nu o valoare trecută sau viitoare, pentru care să nu fie hotărîtoare tocmai împrejurările momentane;

e) O valoare *mijlocie*, care rezultă din o serie de prețuri, de transacții, estimații în viața economică, inclusiv acele cari se deduc din produsul terenului dat, în comparație cu al terenurilor similare:

f) Valoarea comună este *variabilă*, deci nu se poate determina pentru timpuri viitoare;

g) În fine valoarea comună este cea *adevărată* din punct de vedere juridic și național-economic, dacă se determină metodic, de experți calificați.

3. *Expresiunea valorii capitalului — teren.* — Această valoare se poate exprima prin:

a) *Frețul de cumpărare.*

b) *Cheltuielile de producțiune.*

- c) *Prețul de vânzare.*
 d) *Valoarea venală sau de randement.*
 e) *Valoarea afectivă sau de amator.*

Prețul de cumpărare este de cele mai multe ori identic cu cel de vânzare, însă pentru agricultorul care a cumpărat o moșie sau un teren mai demult, prețul de astăzi poate diferi mult de cel de cumpărare. Dacă se vorbește de valoarea de circulațiune, se înțeleg prețul de vânzare-cumpărare, valabile în momentul dat.

De cheltueli de producțiune se poate vorbi la terenuri virgine, cedate gratuit de către stat, de ex. coloniștilor; trebuie însă să facem rezervă, că prin acele cheltueli nu s'a dobândit un produs în adevăratul înțeles al cuvântului, ci s'au creat terenului pus în cultură însușiri mai favorabile producțiunii.

Pentru exprimarea *valorii venale*, se compară renta terenului dat, cu interesele capitalului în bani, cu care ar trebui să cumpărăm efecte, (hârtii de valoare) spre a avea un venit egal de mare și sigur ca și renta terenului în chestiune. Acest mod de exprimare, se poate numi *valoare relativă de vânzare-cumpărare* nu *valoare comparativă*. Hotărârea este *renta uzuală*, care se poate realiza prin o exploatare obișnuită în localitate. În acest sens vorbim de *valoare venală comună*, spre deosebire de cea *specială*, care se calculează din rezultatele contabileștii ale moșiei.

În fine o valoare afectivă avem atunci, când în afară de rentă hotărâsc momente subiective, ca plăcerea de a poseda pământ, atașamentul de căminul părintesc, frumusețea lui sau a localității, etc.

Valoarea afectivă, este astfel, *valoarea uzuală de vânzare-cumpărare* și joacă adesea mare rol în transacții de moșii și terenuri.

Dragostea mistică pentru pământ a țaranului în genere, a celor români în special, este un fenomen psihologic mai complicat, care însă nu exclude valoarea afectivă.

Setea de pământ este o manifestare a valorii uzuale sub influența sporirii cererei prin înmulțirea populației agricole.

Contabilitatea agricolă porcede dela prețul de dobândirea capitalului fondiar, de regulă dela valoarea de cumpărare, care reprezintă capitalul plasat în agricultură, sub formă de teren, și care se trece în inventar.

Tot contabilitatea se însărcinează a calcula *valoarea venală* a capitalului teren, prin conturile de încheere, însă nu ca punct de vedere al inventarului, ci ca un mijloc de control și apreciere al prețurilor plătite sau cerute.

4. *In lipsă de contabilitate*, nu ne rămâne de cât să procedăm la estimări, pe una din următoarele căi:

Distingem întâiu: *estimația parțială* și *estimația totală*. După cum, putem afla valoarea unei moșii, determinăm valoarea fiecărei parcele aparte și apoi adunăm cifrele astfel găsite sau determinăm deadreptul valoarea întregului.

Prima cale va fi foarte recomandabilă la evaluări în vederea cadastrului și comasărilor; cea a doua se va urma totdeauna, când este vorba de a se determina produsul net real sau valoarea capitalului fondiar, deci valoarea actuală (comună), ca la cumpărare, arendare, diviziune.

După felul procedurii deosebit; metoda *indirectă* și *directă*.

Oricare ar fi calea și metoda adoptată, ea trebuie să aibă la bază un *sistem de clasificarea terenurilor agricole* (arături, fânețe, pășuni). Nu este locul aci, nici măcar de a schița în fugă diferitele sisteme de clasificare. Descrierea lor este treaba manualelor de agrologie și economie rurală. Dintre cele două mari grupe de sisteme de clasificare, a) *naturale* și b) *economice*, acestea din urmă se adoptă pentru trebuințele estimării, fără, bine înțeles, a se nesocoti deosebirile terenurilor de estimat, după însușirile lor naturale; din contra, acestea se notează cu îngrrijire.

Se recomandă a se întocmi un sistem de clasificare pentru fiecare moșie de estimat sau pentru o regiune relativ restrânsă, adică a se fixa terenuri tipice, care reprezintă tot alătea clase, nu prea numeroase: 7—9 pentru arături, 4—5 pentru fânețe și pășuni, și apoi a examina terenurile date în comparație cu cele tipice, trecându-le în tabela de clasificare cu întinderea lor.

5. *Estimația indirectă* se numește astfel, pentru că prin ea ajungem la calcularea produsului net, indirect pe baza celui brut, care la rândul său se întemeiază pe două lucrări importante:

- a) Descrierea moșiei.
- b) Planul de exploatare.

În descrierea moșiei se consemnează cu îngrrijire toate

faptele naturale, economice, sociale și juridice, cari pot avea influență asupra productivității moșiei și deci și asupra valorii ei.

Cu un cuvânt descrierea este o monografie, care trebuie să înfățișeze cât se poate de fidel starea moșiei în momentul estimățiunii.

În acest scop ea trebuie să cuprindă următoarele capitole:

- a) Situația locală și climaterică.
- b) Intinderile și însușirile generale ale terenurilor. Utilizarea lor.
- c) Clasificarea lor. Recolte medii.
- d) Numărul și starea clădirilor existente, rezumate într'un tablou special.
- e) Inventarul mort și viu existent.
- f) Condițiunile de muncă.
- g) " " " " aprovizionare și desfacere.
- h) Industrii anexe existente.
- i) Raporturile moșiei cu statul și comuna etc. impozite,
- j) Datoriile moșiei, posibilitățile de a obține credite.

Planul de exploatare sau de organizare, resp. reorganizare, este lucrarea cea mai grea, presupunând cunoștințe temeinice și rutină îndelungată. Ea se întemeiază pe descrierea moșiei și are de scop de a se determina direcția generală în care se va organiza producția vegetală și animală, apoi — ca o consecință logică — pe rând extensiunea și valoarea mijloacelor de producțiune: munca omenească și animală, vite de rentă, capital circulant.

Norma generală de care ne călăuzim este aceasta: planul să fie *rațional*, dar cât se poate de *simplic* și la nivelul unei exploatări obișnuite în localitate.

Pe baza planului de exploatare se calculează *produsul brut* pentru fiecare ramură de exploatare în parte:

- a) Producția vegetală cu subramurile ei.
- b) Producția animală cu subramurile ei.
- c) Producția pădurilor.
- d) Diverse venituri.

Calculul se simplifică, dacă lăsăm afară valoarea produselor cari se întrebuițează din nou în exploatație: fân paie și alte nutrețuri neccomerciable, apoi produsele comerciable consumate în exploatație: cereale, lapte, carne etc. Procedând astfel, asemenea valori nu se trec nici la venituri nici la cheltueli și evaluăm numai *produsul brut în bani*, reprezentat prin totalul încasărilor din exercițiul

exploatării. Este bineînțeles însă că atunci când urmărim rentabilitatea diferitelor ramuri de producțiune, nu se mai poate omite din calcule valoarea produselor proprii exploatației. De ex. pentru a calcula rentabilitatea culturii grâului, trebuie să cunoaștem valoarea unei zile de muncă cu animalele; pentru a determina pe aceasta, trebuie să fie dată, între altele, valoarea nutreșurilor.

După evaluarea produsului brut în bani, urmează cea a *speselor de exploatare*, repartizate astfel:

- a) Spese generale și de administrație.
- b) Spese de muncă omenească.
- c) Spese cu animalele de muncă.
- d) " " oieria.
- e) " " ținerea porcilor.
- f) " " inventarul mort.
- g) " " amortizarea și întreținerea clădirilor.
- h) Procurare de semințe, nutreșuri, îngrășăminte.
- i) Spesele industriilor anexe.
- j) Prime de asigurare.
- k) Dări și sarcini diverse.
- l) Dobânzile capitalului circulant de exploatare.
- m) Spese neprevăzute și rizicuri.

Diferența între produsul brut în bani și între suma speselor de exploatare este *produsul net*, care — dacă între spese s'au calculat și dobânzile inventarului mort și viu — reprezintă interesele capitalului fondiar și prin urmare și *valoarea venală* a acestuia, dacă le capitalizăm cu dobânda uzuală.

Lucrările astfel schițate pot fi oprite la evaluarea produsului brut, spre a se deduce din el valoarea venală, dacă pentru localitatea în care este situată moșia, sunt date estimațiuni anterioare, din care s'a calculat proporția valorii venale din produsul brut. (Procedeu uzitat în Elveția de către *Secretariatul țărănesc elvețian*).

În privința acestei metode indirecte de estimațiune a capitalului fondiar se ridică obiecțiunea, că valoarea venală care trebuie să fie identică cu cea comună, reală și impersonală, depinde totuși nu numai de mijloacele materiale dar și de aptitudinile intelectuale și profesionale ale întreprinzătorului, prin urmare și de măsura în care el știe să utilizeze mijloacele sale materiale în condițiunile naturale, economice și sociale date. Obiecțiunea pierde mult din importanță, dacă nu uităm că această metodă de es-

imațiune ne dă singurul mijloc pentru a controla prețurile cari se plătesc ori se pot cere și că în tot cazul în aplicarea ei ne bazăm pe un plan de exploatare cât de simplu și obișnuit în localitate.

Se mai ridică obiecțiunea că pentru a deduce valoarea venală din produsul net, trebuie să admitem că bonificarea procentuală a capitalului fondiar este constantă adică dobânda p este aceeași pentru diferite regiuni și exploatații, ceace nu este exact.

6. *Estimația directă* se poate executa în următoarele chipuri :

a) După anume țarife, pe cari și le întocmesc pe regiuni, mai ales instituțiile de credit hipotecar pentru diferite feluri de utilizare și calități de terenuri, pe baza unor evaluări anterioare și destul de numeroase.

Procedeul e simplu, expeditiv și puțin costisitor, dar neexact, însă suficient pentru cazuri de împrumut pe hipotecă, deoarece valoarea astfel estimată se reduce cu 25—33 la sută spre a se afla valoarea de siguranță, care se ia la bază la fixarea împrumutului.

b) După prețurile curente în localitate, cari — într'o stare mai dezvoltată a economiei naționale — ajung a exprima valoarea de circulație (în transacții), identică cu valoarea comună.

c) După arenda uzuală în localitate, deoarece arenda constă esențialmente din renta solului. Dobânda și amortizarea cuprinsului sub formă de clădiri, și prin urmare arenda reprezintă interesele capitalului fondiar.

d) După impozit, care este o anumită cotă a venitului fixată prin lege. Dacă elementele venitului (întreprinzătorului) din exploatarea agricolă sunt astfel cunoscute, în cât dintre ele se poate separa partea cuvenită capitalului fondiar și dacă se cunoaște și dobânda uzuală a acestui capital, atunci valoarea lui se poate calcula lesne în modul următor, însemnând cu I impozitul, r = renta, K = cota impozitului asupra rentei, V = valoarea capitalului fondiar, p = dobânda lui uzuală :

$$1) \quad I = \frac{r \times K}{100}, \text{ de unde } I \times K = r$$

$$2) \quad r = \frac{V \times p}{100}$$

Inlocuind pe r din formula 1) cu valoarea lui din formula 2) avem :

$$3) I \times K = \frac{V \times p}{100} \text{ de unde :}$$

$$4) V = \frac{I \times K \times 100}{p} \text{ și}$$

$$5) p = \frac{I \times K \times 100}{V}$$

Dacă pe $\frac{100}{p}$, presupus constant îl însemnăm cu K , avem în formula 4):

$$6) V = I \times K \times K_1$$

Și pentru simplificare însemnând pe $K \times K_1$ cu m , avem :

$$V = I \times m$$

m este coeficientul numit *multipliator* de cătră d. Aereboe, profesor de economie rurală la institutul agronomic din Berlin, și care în timpul din urmă a desăvârșit acest procedeu de estimatiune, ridicându-l la rangul de metodă științifică. Într-adevăr d-sa a studiat mișcarea prețurilor de vânzare-cumpărare de moșii dela 1861—1912 în 28 districte germane, în comparație cu întinderea lor și cu impozitul fonciar respectiv.

Pentru ilustrarea acestei metode reproduc dintre diagramele d-lui Aereboe pe cele pentru Prusia de E (agricultură mai extensivă) și pe cele pentru districtul Magdeburg agricultură mai intensivă).

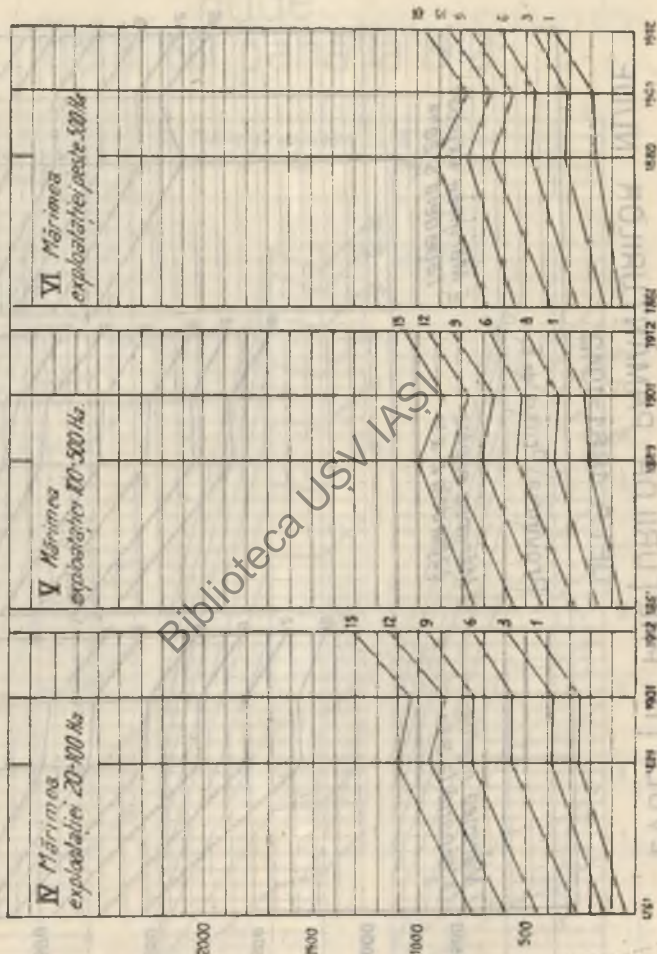
Deoarece impozitul este stabilit în mărci, la unitatea de suprafață, m — alfel exprimat — este prețul terenului pentru o marcă impozit fonciar.

Din aceste cercetări ale d-lui Aereboe rezultă ;

1. Că m este cu atât mai mare, cu cât întinderea terenului (sau moșiei) este mai mică, ceea ce confirmă încă odată faptul general că moșiile mici sunt mai scumpe decât cele mari.

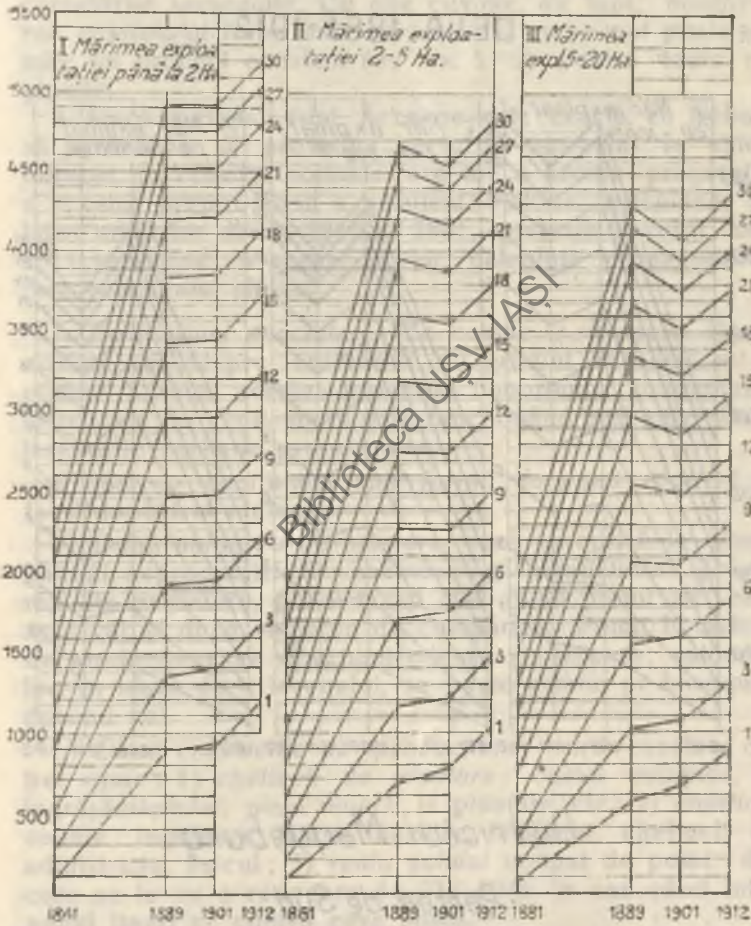
2. Că m descrește cu impozitul, adică în lăuntru aceleiași categorii de întinderi, valoarea terenului la ha descrește în măsura în care crește impozitul.

Evoluția preturilor pământurilor nude de la 1861 până la 1912



Biblioteca USV IASI

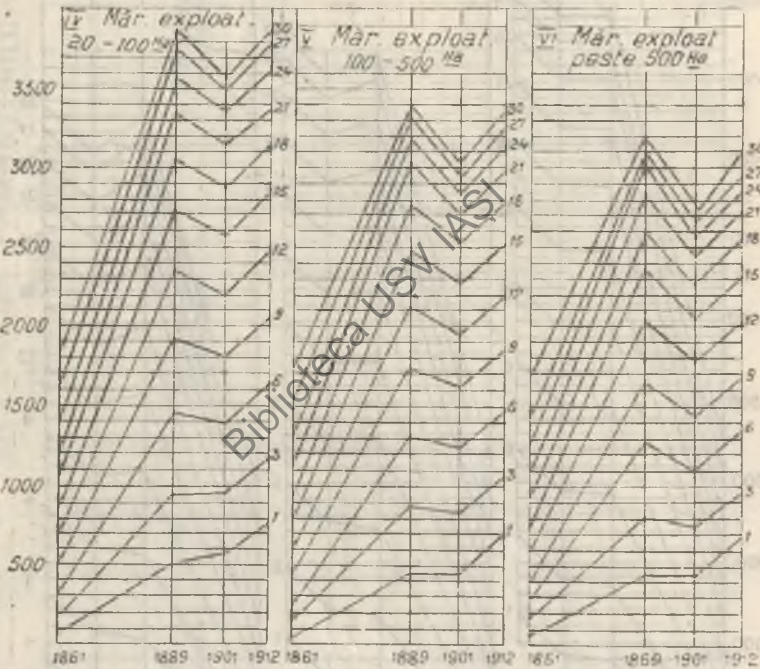
Evoluția prețurilor pământurilor nude de la 1861 până la 1912



Districtul Magdenburg partea de Sud

EVOLUȚIA PREȚURILOR PĂMÂNTURILOR NUDE

DELA 1861-1912



Districtul Magdeburg

Partea de Sud

3. De aci concluzia foarte importantă pentru întreaga teorie și practică și estimățiunii valorii terenurilor agricole, că bonificarea procentuală a acestei valori nu poate fi constantă. Intr'adevăr, din formula 5, de mai sus se vede că p nu poate fi constant, de cât numai în cazul când și raportul $\frac{1}{V}$ este constant, ceea ce nu se confirmă prin cercelările semnalate. Cu alte cuvinte, de fapt, *bonificarea capitalului teren este variabilă* și nu se mai poate admite un procent constant (de ex. 5 %) pentru toate regiunile.

4. Dacă metoda d-lui Aereboe este exactă, ea trebuie să permită a se prevedea prețurile terenul în viitor, întrucât, în condiții normale, are loc o urcare progresivă a acestor prețuri. D-sa a verificat metoda, calculând, pe baza urcărilor dintre 1861 și 1901, prețurile pentru anul 1911 și găsind că aceste prețuri calculate corespund cu cele realmente plătite.

7. *Estimațiuni speciale.* — Se cuvine a se spune câteva cuvinte și despre evaluările de *grădini de pomi, vii și păduri*, întrucât acestea formează importante componente și izvoare de venit ale moșiei, funcționând însă altfel decât terenurile agricole propriu zise.

Evaluarea capitalului sub formă de pomi roditori se face după trei metode:

a) După *valoarea de vânzare*, care se aplică la pomii bătrâni neproductivi. De asemenea și pomii tineri, procurați din pepiniere, pot fi taxați atât după prețul de vânzare cât și după valoarea de cumpărare. Pomii în putere de producțiune se vând mai adesea cu terenul; valoarea lor, în afară de a terenului, se poate estima pe baza produsului net.

b) După *cheltuelile de producțiune*, care constau din trei sume: 1) *cheltueli de plantare*: costul puieșilor, al îngrășământului, plata muncii la plantare, etc; 2) *cheltueli anuale*: îngrășare, tăiere, îngrijire, impozite, cheltueli de administrație, fizicul; 3) *renta solului* ocupat de pomi, dar care se ia cu o reducere de 25—50% în caz când între pomii tineri se cultivă ceva anual.

Aceste trei sume cresc cu dobândă la dobândă, până când valoarea recoltelor începe a acoperi cheltuelile curente. Pentru a se evita calculul anevoios al dobânzilor compuse, se poate admite, pentru perioada de creștere,

dobânda simplă la cheltuelile de plantare (1) și la câte o jumătate din suma rentelor și cheltuelilor anuale.

Fiindcă în această perioadă avem totuși oarecari mici recolte de fructe, scădem prețul lor din cheltuelile anuale sau — mai exact — valoarea lor, cu dobândă la dobândă sau cu dobândă simplă numai la jumătate din valoare, se scade din suma $1 + 2 + 3$, spre a se obține *costul de producțiune al livezii de pomi roditori*.

Productivitatea pomilor fiind foarte diferită, după teren, situație și varietate, pentru cea mai mare exactitate, ar urma să facem calculul cheltuelilor de producțiune pentru fiecare individ în parte, ceea ce însă în practică este imposibil.

c) *După valoarea venală*, care este dată în diferența dintre produsul brut și spese. Viața pomilor fiind limitată, renta lor este și ea limitată în timp. Greutatea principală stă în aprecierea duratei de productivitate a pomilor și în calculul rentei, din cauza recoltelor foarte variabile.

Spesele constau din: renta solului, cheltuelile curente și dobânzile acestora.

Când o livadă de pomi face parte statornică din o moșie, a cărei valoare venală se estimează global, în acest caz renta livezii se tratează și ea ca o rentă perpetuă și formează un tot cu renta solului. Cheltuelile pentru înlocuirea pomilor și amortizarea se trec la spese.

Evaluarea capitalului sub formă de vie este mult mai simplă, de oarece via începe a produce din anul al treilea, până când la cheltuelile de producțiune — cari constau din renta solului pe 2 ani, costul vițelor, desfundatul, cheltueli de plantare și de îngrijire în timp de 2 ani, impozite și cheltueli generale de administrație — se adaugă numai dobânzile capitalului de exploatare.

Valoarea produselor eventuale obținute prin culturi intercalate se scade din suma cheltuelilor de producție.

Adesea, mai ales la noi, se poate vorbi de valori de circulațiune, întrucât vii se vând și se cumpără destul de frecvent.

Estimațiunea capitalului păduros, prezintă în economia forestieră diferite chestiuni controversate. Totuși fiindcă de exploatarea agricolă aparțin adesea și păduri, este necesar a se cunoaște principiile după cari acest capital fondiar trebuie tratat în contabilitate.

Agricultorul îl poate estima :

a) După valoarea de vânzare, care rezultă din prețurile loco pădure, minus cheltuelile de tăere și fasonare. Această valoare se poate lua în considerație numai pentru masivele mai în vârstă, dela 25—30 ani pentru pădurile de rășinoase, 40—45 ani pentru cele de foioase, căci în masivele tinere cheltuelile pot fi mai mari de cât produsul brut. Inșă pentru pădurile exploatare în crâng simplu sau compus, această metodă este admisibilă și la etăți mai mici.

Lemn în picioare, destinat tăerii, se estimează de regulă după valoarea lui de vânzare ; se recomandă însă a se prevedea un rizic contra variațiunii în păduri.

Cazul acesta se prezintă foarte des la noi.

b) După cheltuelile de dobândire, când se prezintă două cazuri :

1. Pădurea a fost cumpărată. Se estimează atunci valoarea terenului nud și se scade din prețul de cumpărare. Restul reprezintă valoarea lemnului în picioare a „periei“ cum se zice în vorbirea comună. Această valoare însă se schimbă prin spese ulterioare.

2. Pădurea este plantată de proprietar. In acest caz valoarea ei este reprezentată prin cheltuelile de producțiune, cari constau din : a) cheltueli de cultură în primul an, cu dobânda lor compusă ; b) cheltueli anuale de administrație (incl. impozite) cu dobânda la dobândă și c) renta solului cu dobânzile ei compuse.

Din suma acestor cheltueli se scad valorile date prin rărituri și curățiri în pădure, împreună cu dobânzile compuse socotite din momentul încasării lor.

c) După valoarea viitoare, sau de viitor ori de așteptare a masivului, adică valoarea pe care ar avea-o în momentul estimației, produsele gratuite ale viitorului. Toate cheltuelile probabile din ziua estimației și până la tăiere pe de o parte, toate încasările probabile în acelaș interval se discontează la valoarea pe care o reprezintă în aceea zi. Intre cheltueli intră și interesele capitalului-teren, nu însă și ale valorii inițiale a masivului dacă se estimează în anul m și se exploatează în anul n , iar în interval, la anul i , are loc o utilizare accesorie, atunci avem deoparte produsul brut constând din valoarea lemnului extras la $n-m$ ani și din valoarea produsului accesoriu la $i-m$ ani, iar pe de altă parte spesele compuse din renta solului dela m la n și din cheltuelile de administrație pentru acelaș interval.

În afară de estimarea cheltuelilor, greutatea principală constă în taxațiunea valorii finale, trebuind a se estima nu numai cantitatea, ci și prețul lemnului.

d) După *valoarea venală* a pădurii, dedusă din produsul net anual și mijlociu, adică din diferența între valoarea în bani a creșterii anuale și între media anuală a speselor, o metodă nesigură prin natura ei. Dacă între spese se socotesc și interesele capitalului-pădure, s'ar deduce valoarea venală a terenului de pădure, mărime de asemenea greu de determinat, așa încât terenul se va estima mai bine după valoarea de circulațiune.

În principiu, contabilitatea agricolă se va servi de valoarea după cheltuelile de producțiune, pentru a o trece în inventar. Dacă cheltuelile de dobândire nu sunt cunoscute, se va conta numai cu valoarea de vânzare a lemnului în picioare, estimată cu prudență și controlată la 5—10 ani odată, cu rezultatele reale ale exploatării.

În produsul net al exploatațiilor agricole, cari au și păduri, sunt cuprinse și excedentele exploatării pădurilor; de aceea aceste excedente se capitalizează și ele la calcularea valorii venale a moșiei respective. Procedeu este cu atât mai admisibil, cu cât se estinde asupra unui număr mai mare de ani.

V. Concluziuni.

1. *Cum s'au estimat la noi terenurile agricole?* — Evaluările fiseului, în vederea stabilirii impozitului fonciar s'au făcut și se fac fără norme științifice.

Particularii, în mare majoritate s'au călăuzit singuri la cumpărări de moșii, după calitatea terenului, situația geografică și economică, condițiile de muncă, etc. Afară de scurte perioade de criză, prețurile terenurilor la noi au fost mereu în creștere, astfel că prea puțini cumpărători s'au văzut păgubiți prin prețuri plătite necorespunzătoare calităților moșiei.

Evaluări mai frecvente s'au făcut asupra moșiilor hipotecate creditului rural, însă fără norme precise și instrucțiuni unitare.

În tot cazul aceste evaluări erau sub realitate, căci consiliul de administrație, pentru siguranță, le reducea cu mult.

Dar pentru știință, este o mare pagubă, că acele evaluări nu pot constitui un material de cercetare a mișcării prețurilor terenurilor la noi.

Estimații mai sistematice s'au făcut la moșiile oferite Casei rurale, dela 1908 până la 1916, de către agronomii ei experți, în frunte cu regretatul Maximilian Popovici. S'au evaluat astfel peste 100 moșii din diferite județe ale țării dar mai cu seamă din Moldova. Baza estimațiunii o forma în toate cazurile descrierea amănunțită a moșiei și clasificarea terenurilor; de cele mai multe ori însă nu s'au făcut calcule asupra producției brute și produsului net, ci estimatorul — ținând seamă de evaluările existente (fisc, credit), de tariful regional, de împrejurările economice și sociale și de prețurile de vânzare-cumpărare în regiune, — evalua pentru sine clădirile și diferitele calități de terenuri, pentru a ajunge prin adunare la o valoare globală, care cred că putea fi considerată drept valoare comună și de circulațiune, astfel că evaluările în chestiune vor putea fi utilizate pentru știință.

În fine, o lucrare de deosebită valoare științifică a fost întreprinsă la noi de curând de către d. agronom C. Băluț-Cruceru, pe când funcționa ca inspector al Casei centrale a improprietăririi. D-sa a adunat prin consilierii agricoli datele extrase din actele de vânzare, cumpărare, transcriere la tribunale, în anii 1912 — 16 a calculat mediile pe județe, pe provincii și pe regiuni agricole, construind o hartă, pe care cu promisiunea d-sale, am reprodus-o mărită.

D. Cruceru a comparat prețurile moșiilor cu arenzile prevăzute și tarifele regionale, ajungând la concluziunea, ca și d. *Aereboe*, că bonificarea procentuală a capitalului teren nu poate fi considerată ca invariabilă pentru diferitele regiuni agricole, ci procentul crește în măsura în care valoarea capitalului fondiar descrește.

2. *Importanța capitalului fondiar* este nemăsurată în economia națională și cea mai mare — o repet — în economia agricolă individuală.

Dacă pentru terenurile cultivate, inclusiv fânețe și pășuni în întindere de aprox. 13 mil. ha în 1924, socotim o valoare mijlocie numai de 10.000 lei la hectar această avuție națională prețuește peste 130 miliarde, producând un venit național, care se poate estima la cel puțin 13 miliarde anual la care ar corespunde a producțiune brută de 50 miliarde. Numai cerealele produse în 1924, când am avut recolte mici valorează peste 40 miliarde.

Turburarea produsă în starea și raporturile prețurilor diteritelor bunuri, ca o consecință a situațiunii monetare

și valutare, impune cu necesitate pentru economia agricolă privată, cunoașterea valorii capitalului fondiar și a fluctuațiilor la care este supus sau expus.

În acest scop însă, întreprinderile agricole trebuie să aibă la îndemână așezăminte publice, care să le ajute cu sfatul și fapta, și cari la rândul lor trebuie să cunoască bine, din toate punctele de vedere, terenul agricol, baza tuturor exploatațiilor rurale.

Prima sarcină deci a instituțiilor agricole — școale ferme, camere de agricultură, sindicate agricole, etc., etc. — este de a aduna date cu privire la valoarea capitalului fondiar bine înțeles în același timp cu celelalte date cari să înfățișeze situația noastră agricolă.

Un institut central independent sau mai nimerit o secție a unui institut de cercetări agricole ar elabora toate datele privitoare la situația și rezultatele economice ale agriculturii noastre.

Astfel și numai astfel vom cunoaște valoarea imensă a acestui bun național, a pământului nostru, pe care străbunii ni l'au păstrat prin veacuri de restriște, și pentru întregirea căruia s'au făcut, sub ochii noștri jertfe de atâtea sute de mii de tinere vieți românești.

Când noțiunea clară a acestei valori va pătrunde adânc în conștiința noastră a tuturor, atunci vom învăța cu toții fără deosebire de profesie, a aprecia mai bine că până acum, însemnătatea nemăsurată a agriculturii pentru propășirea neamului și consolidarea statului, ne vom da toate silințele ca prin cultura generală și profesională, țărani plugari persistenți în dragostea lor mistică pentru pământ să-și însușească și noțiunea valorii obiective, pe care au datoria de a o spori prin munca lor.

Prin o asemenea prefacere de mentalitate, ne vom întâlni cu toții — agricultori și neagricultori — într'o comunitate de sentimente și idei și într'o solidaritate de interese și acțiuni, cari nu pot fi decât rodnice pentru binele obștesc.

1918

Biblioteca UŞV IAŞI

1964

Biblioteca UȘV IAȘI

12