

Modelul de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării

1. În calitate de Obiect al evaluării se consideră:

- Terenul (liber) destinat pentru construcția casei de locuit individuale, amplasat în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți;
- Terenul aferent casei de locuit individuale, amplasat în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți;
- Casa de locuit individuală, amplasată în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți;
- Construcția accesorie, complementară casei de locuit individuale, amplasată localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți;

2. Valoarea estimată a terenului destinat pentru construcția casei de locuit individuale (liber) se va determina după următoarea formulă:

$$V_{TL} = \text{EXP}(\text{Int}_{TL} + \text{Ln}(S_{TL}) * K_{STL}) * K_{AjC} \quad (1)$$

unde:

- V_{TL}** – valoarea estimată a terenului (liber) destinat pentru construcția casei de locuit individuale, lei. Terenul se consideră o parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sunt reflectate în cadastrul bunurilor imobile, cu modul de folosință “teren pentru amplasarea construcțiilor locative” sau “pentru construcții”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, destinat pentru construcția casei de locuit individuale;
- Int_{TL}** – intercepta ecuației de regresie. Reprezintă componenta liberă (constantă) a modelului de evaluare masivă;
- S_{TL}** – suprafața terenului înregistrată în Registrul bunurilor imobile, convertită în metri pătrați (precizia 1,0);
- K_{STL}** – coeficientul factorului valoric “suprafața terenului”;
- K_{AjC}** – coeficientul ajustărilor comune (se va determina conform formulei 5 din pct. 6).

3. Valoarea estimată a terenului aferent casei de locuit individuale se va determina după următoarea formulă:

$$V_{TA} = \text{EXP}(\text{Int}_{TA} + \text{Ln}(S_{TA}) * K_{STA}) * K_{AjC} \quad (2)$$

unde:

- V_{TA}** – valoarea estimată a terenului aferent construcției casei de locuit individuale, lei.

Terenul se consideră o parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sânt reflectate în cadastrul bunurilor imobile, cu modul de folosință “teren pentru amplasarea construcțiilor locative” sau “pentru construcții”, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, aferent casei de locuit individuale;

- Int_{TA}** – intercepta ecuației de regresie. Reprezintă componenta liberă (constantă) a modelului de evaluare masivă;
- S_{TA}** – suprafața terenului înregistrată în Registrul bunurilor imobile, convertită în metri pătrați (precizia 1,0);
- KS_{TA}** – coeficientul factorului valoric “suprafața terenului”;
- KA_{jC}** – coeficientul ajustărilor comune (se va determina conform formulei 5 din pct. 6).

4. Valoarea estimată a casei de locuit individuale se va determina după următoarea formulă:

$$VC = \text{EXP}[(S_{\text{Int}} + K_S * \text{Ln}(S_{\text{ext}})) + (A_{\text{Int}} + A * KA + A^2 * KA2 + A^3 * KA3) + K2CP + KSD + KM + KGI + KSN + KMP + KMA + KF + KTC + KFE + KST] * GDF * KC * KA_{jC} \quad (3)$$

unde:

- VC** – valoarea estimată a casei de locuit individuale, lei. Se consideră casă individuală de locuit, construcția înregistrată în Registrul bunurilor imobile cu destinația “casă de locuit individuală”;
- S_{Int}** – intercepta ecuației de regresie pentru factorul valoric “suprafața totală exterioară”;
- S_{ext}** – suprafața totală exterioară a casei de locuit individuale, m.p. Suprafața totală exterioară constituie suprafața calculată în baza măsurărilor efectuate pe conturul exterior al pereților externi (mai sus de soclu) ai construcției. În suprafața totală exterioară, se include suma suprafețelor exterioare a fiecărui etaj terestru, suprafața exterioară a mansardei, suprafața exterioară a anexelor și suprafața bovindourilor. În suprafața totală exterioară nu se include suprafața subsolului, demisolului, etajului tehnic. De asemenea, în suprafața totală exterioară nu se includ suprafețele balcoanelor, logiilor, teraselor, pridvoarelor;
- K_s** – coeficientul factorului valoric “suprafața totală exterioară”;
- A_{Int}** – intercepta ecuației de regresie pentru factorul valoric “vârsta cronologică”;
- A** – vârsta cronologică, ani (precizia 1,0). Vârsta cronologică se calculează ca diferență dintre anul evaluării/reevaluării masive și anul construcției / dării în exploatare a construcției;
- KA** – coeficientul factorului valoric “vârsta cronologică”;
- A²** – funcția pătratică a factorului valoric “vârsta cronologică”;
- KA2** – coeficientul factorului valoric ”vârsta cronologică” în cadrul funcției pătratice;
- A³** – funcția cubică a factorului valoric ”vârsta cronologică”;
- KA3** – coeficientul factorului valoric ”vârsta cronologică” în cadrul funcției cubice;
- K2CP** – coeficientul factorului valoric „existența a 2 sau mai multe construcții principale pe

teren”. Prin construcție principală se înțelege construcția cu destinația „casă de locuit individuală”, înregistrată în Registrul bunurilor imobile;

KSD	– coeficientul factorului valoric „existența subsolului și/sau demisolului”;
KM	– coeficientul factorului valoric „existența mansardei”;
KGI	– coeficientul factorului valoric „existența garajului încorporat”;
KSN	– coeficientul factorului valoric „existența saunei”;
KMP	– coeficientul factorului valoric „materialul pereților”. Materialul pereților reprezintă tipul materialului predominant al pereților exteriori ai construcției;
KMA	– coeficientul factorului valoric „materialul acoperișului”;
KF	– coeficientul factorului valoric „materialul ferestrelor”;
KTC	– coeficientul factorului valoric „tipul construcției”;
KFE	– coeficientul factorului valoric „finisajul exterior”;
KST	– coeficientul factorului valoric „starea tehnică a construcției”;
GDF	– coeficientul ce exprimă gradul de finalizare a casei de locuit individuale (precizia 0,01);
KC	– coeficientul extracției valorii terenului aferent;
KAjC	– coeficientul ajustărilor comune (se va determina conform formulei 5 din pct. 6).

5. Valoarea estimată a construcției accesorii se va determina după următoarea formulă:

$$VC_{aux} = EXP[(S_{Int} + K_s \cdot \ln(S_{ext})) + (A_{Int} + A \cdot KA + A^2 \cdot KA^2 + A^3 \cdot KA^3) + KMP + KST] \cdot KAN \cdot KC \cdot KA_jC \quad (4)$$

unde:

VC	– valoarea estimată a construcției accesorii, lei. Se consideră construcție accesorie, construcția solid legată de pământ pentru activități specifice, complementare funcției de bază a casei de locuit individuale și care prin amplasarea în vecinătatea casei de locuit individuale, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.
S_{Int}	– intercepta ecuației de regresie pentru factorul valoric “suprafața exterioară”;
S_{ext}	– suprafața exterioară a construcției accesorii, m.p. Suprafața exterioară corespunde cu suprafața la sol a construcției înregistrată în Registrul bunurilor imobile.
K_s	– coeficientul factorului valoric “suprafața totală exterioară”;
A_{Int}	– intercepta ecuației de regresie pentru factorul valoric “vârsta cronologică”;
A	– vârsta cronologică, ani (precizia 1,0). Vârsta cronologică se calculează ca diferență dintre anul evaluării/reevaluării masive și anul construcției / dării în exploatare a construcției;
KA	– coeficientul factorului valoric “vârsta cronologică”;
A²	– funcția pătratică a factorului valoric “vârsta cronologică”;
KA²	– coeficientul factorului valoric “vârsta cronologică” în cadrul funcției pătratice;
A³	– funcția cubică a factorului valoric “vârsta cronologică”;
KA³	– coeficientul factorului valoric “vârsta cronologică” în cadrul funcției cubice;
KMP	– coeficientul factorului valoric „materialul pereților”. Materialul pereților reprezintă tipul materialului predominant al pereților exteriori ai construcției;
KST	– coeficientul factorului valoric „starea tehnică a construcției”;

- KAN** – coeficientul factorului valoric “utilizarea construcției”;
KC – coeficientul extracției valorii terenului aferent;
KAjC – coeficientul ajustărilor comune (se va determina conform formulei 5 din pct. 6).

6. Coeficientul ajustărilor comune se va determina după următoarea formulă:

$$\mathbf{KAjC = EXP(KDA + KGA + KAp + KCA + Kloc + Kzone)} \quad (5)$$

unde:

- KDA** – coeficientul factorului valoric „drumul de acces”;
KGA – coeficientul factorului valoric „existența gazoductului”. Factorul valoric dat se ia în considerație în cazul în care, pe terenul și / sau în construcție există gazoduct;
KAp – coeficientul factorului valoric „existența apeductului”. Factorul valoric dat se ia în considerație în cazul în care, pe terenul și / sau în construcție există apeduct;
KCA – coeficientul factorului valoric „existența canalizării”. Factorul valoric dat se ia în considerație în cazul în care, pe terenul și / sau în construcție există canalizare;
Kloc – coeficientul factorului valoric „localitatea”;
Kzone – coeficientul factorului valoric „zona valorică”.

7. Valoarea estimată a casei de locuit individuale cu teren aferent și construcții accesorii, se va determina după următoarea formulă:

$$\mathbf{V = V_{TA} + VC + VCaux} \quad (6)$$

unde:

- V** – valoarea estimată a casei de locuit individuale cu teren aferent și construcții accesorii, lei;
V_{TA} – valoarea estimată a terenului aferent casei de locuit individuale, se va determina conform formulei 2 din pct. 3, lei;
VC – valoarea estimată a casei de locuit individuale, lei. Casa de locuit individuală se consideră construcție principală. În cazul existenței mai multor construcții principale pe teren, fiecare construcție principală se calculează în mod separat conform formulei 3 din pct. 4. La calcularea valorii estimate, valoarea construcțiilor principale determinate separat se sumează: $VC = \sum VC_i$, unde “i” este numărul de construcții principale;

VCaux – valoarea estimată a construcției accesorii, lei. În cazul existenței mai multor construcții accesorii pe teren, fiecare construcție accesorie se calculează în mod separat conform formulei 4 din pct. 5. La calcularea valorii estimate, valoarea construcțiilor accesorii determinate separat se sumează: $VCaux = \sum VCaux_i$, unde “i” este numărul de construcții accesorii;

8. Coeficienții factorilor valorici, aplicați în modelul de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării, sunt detaliați în anexa nr.3 a prezentului ordin.