

**Modelul de evaluare a bunurilor imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, din toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării**

1. În calitate de Obiect al evaluării se consideră:

- Teren liber destinat construcțiilor și amenajărilor, pentru amplasarea construcțiilor comerciale, prestări servicii, publice, administrative, industriale, obiectivelor gospodăriei comunale, situate în toate localitățile Republicii Moldova;
- Teren aferent construcțiilor comerciale, prestări servicii, publice, administrative, industriale, obiectivelor gospodăriei comunale, a infrastructurii agricole, clădirilor auxiliare, situate în toate localitățile Republicii Moldova;
- Construcție cu destinație clădire comercială, prestări servicii, publică, administrativă, industrială, obiectivelor gospodăriei comunale, a infrastructurii agricole, auxiliară, situate în toate localitățile Republicii Moldova;
- Încăpere izolată cu destinație nelocativă, utilizată ca încăpere comercială, prestări servicii, publică, administrativă, industrială, obiectivelor gospodăriei comunale, a infrastructurii agricole, auxiliară, situate în toate localitățile Republicii Moldova.

2. Valoarea estimată a terenului se va determina după următoarea formulă:

$$V_{TPC} = S_{TPC} * EXP (Int. TPC_i + LN(S_{TPC}+1) * KLN(S_{TPC}_i) + K_{tip}*K_{zv} + K_{Aj}C_{TPC}) \quad (1)$$

unde:

<b>V<sub>TPC</sub></b>	– valoarea estimată a terenului, lei.
<b>S<sub>TPC</sub></b>	– suprafața terenului conform Registrului bunurilor imobile, convertită în metri pătrați (precizia 1,0);
<b>Int.TPC<sub>i</sub></b>	– intercepta ecuației de regresie. Reprezintă componenta liberă (constantă) a modelului de evaluare;
<b>KLN(S<sub>TPC<sub>i</sub></sub>)</b>	– coeficientul factorului valoric aferent variabilei transformate „LN(S <sub>TPC</sub> +1)”, care reflectă influența suprafeței terenului asupra valorii;
<b>K<sub>tip</sub>*K<sub>zv</sub></b>	–coeficienții factorului valoric “zona valorică”, care reflectă influența amplasării bunului imobil;
<b>K<sub>Aj</sub>C<sub>TPC</sub></b>	– coeficientul ajustărilor comune la nivel de teren liber sau aferent (se va determina conform formulei 2 din pct. 3).

3. Coeficientul ajustărilor comune la nivel de teren liber sau aferent se va determina după următoarea formulă:

$$K_{Aj}C_{TPC} = (KAS + KDA + KIT + KGA + KAP + KCA + KEL + KUTIL+ KST) \quad (2)$$

unde:

<b>KAS</b>	– coeficientul factorului valoric „amplasarea față de stradă”;
<b>KDA</b>	– coeficientul factorului valoric „drumul de acces”;
<b>KIT</b>	– coeficientul factorului valoric „intensitatea generală a traficului”;
<b>KGA</b>	– coeficientul factorului valoric „existența gazoductului”;
<b>KAP</b>	– coeficientul factorului valoric „existența apeductului”;
<b>KCA</b>	– coeficientul factorului valoric „existența canalizării”;

- KEL** – coeficientul factorului valoric „existența sursei de energie electrică”;
- KUTIL** – coeficientul factorului valoric „tipul de utilizare a terenului”;
- KST** – coeficientul factorului valoric „teren liber sau aferent construcțiilor”.

4. Valoarea estimată a construcției se va determina în funcție de caracteristicile construcției și ale terenului aferent, după următoarea formulă:

$$V_{CTi} = S_{TPC} * EXP[ (Int_{TPCi} + LN(S_{TPC} + 1) * KLN(S_{TPCi}) + Ktip * K_{ZV} + KA_j C_{TPC}) + LN(EXP(LN(RDS_i) * KLN(RDS_i) + LN(IA_{aj} + 1) * KLN(IA_{aj}) + KA_j C_{CTi}) - 1)] * GDF * \frac{1}{(1+TVA)}; \quad (3)$$

unde:

- V<sub>CTi</sub>** – valoarea estimată a construcției, lei;
- S<sub>TPC</sub>** – suprafața terenului, înregistrată în registrul bunurilor imobile, convertită în metri pătrați (precizia 1,0);
- Int<sub>TPCi</sub>** – intercepta ecuației de regresie. Reprezintă componenta liberă (constantă) a modelului de evaluare;
- KLN(S<sub>TPCi</sub>)** – coeficientul factorului valoric aferent variabilei transformate „LN(S<sub>TPC</sub>+1)”, care reflectă influența suprafeței terenului asupra valorii;
- Ktip\*K<sub>ZV</sub>** – coeficienții factorului valoric “zona valorică”, care reflectă influența amplasării bunului imobil;
- KA<sub>j</sub>C<sub>TPC</sub>** – coeficientul ajustărilor comune la nivel de teren liber sau aferent (se va determina conform formulei 2 din pct. 3).
- RDS<sub>i</sub>** – reprezintă raportul dintre suprafața totală interioară a construcției (S<sub>INTi</sub>) și suprafața terenului (S<sub>TPC</sub>);
- S<sub>INTi</sub>** – suprafața totală interioară a construcției *i*, m.p.  
Suprafața totală interioară constituie suprafața calculată în baza măsurărilor efectuate pe conturul interior al pereților exteriori ai construcției, conform documentației cadastrale aferente bunului imobil înregistrat. În cazul în care pe același teren sunt amplasate mai multe construcții, S<sub>INTi</sub> se determină distinct pentru fiecare construcție. În suprafața utilizată la calcularea valorii nu se va ține cont de suprafața încăperilor înregistrate în registrul bunurilor imobile separat. În lipsa suprafeței totale interioare a construcției în documentația cadastrală, se vor aplica coeficienți de trecere de la suprafața totală exterioară la suprafața totală interioară, conform tabelului nr. 8 din anexa nr. 3;
- LN(RDS<sub>i</sub>)** – valoarea logaritmului natural al raportului dintre suprafața totală interioară a construcției (S<sub>INTi</sub>) și suprafața terenului (S<sub>TPC</sub>). Se calculează după următoarea formulă:

$$LN(RDS_i) = LN(1 + RDS + RDS^2);$$

- KLN(RDS<sub>i</sub>)** – coeficientul factorului valoric „valoarea logaritmului natural dintre suprafața totală interioară a construcției (S<sub>INTi</sub>) și suprafața terenului (S<sub>TPC</sub>)”;
- IA<sub>aj</sub>** – indicele ajustat al duratei de viață rămasă - exprimă deprecierea construcției în funcție de vârsta cronologică a acesteia, prin aplicarea următoarei funcții logistice:

$$IA_{aj} = wRDS_i * 1/(1 + EXP(((A_{cron} - 50)/10)));$$

Vârsta cronologică a construcției se calculează ca diferență dintre anul evaluării/reevaluării generale și anul construcției:

$$A_{cron} = A_{eval} - A_{ct},$$

unde:

- $A_{cron}$  – vârsta cronologică a construcției, ani;
- $A_{eval}$  – 2024;
- $A_{ct}$  – anul construcției, conform documentației cadastrale aferente bunului imobil;

**wRDSi** – coeficientul de ponderare RDSi se calculează după cum urmează:

$$wRDSi = \min \left( 1, \frac{RDSi}{RDS_{norm}^{min}} \right),$$

unde:

$RDS_{norm}^{min}$  reprezintă pragul minim normativ al gradului de utilizare a terenului, stabilit pentru delimitarea situațiilor de subutilizare, inclusiv a terenurilor ocupate de construcții cu dimensiuni reduse.

Valorile normative minime ale indicatorului  $RDS_{norm}^{min}$  se stabilesc în conformitate cu prevederile NCM B.01.05:2019, după cum urmează:

- pentru bunuri imobile comerciale:  $RDS_{norm}^{min} = 0,125$ ;
- pentru bunuri imobile industriale:  $RDS_{norm}^{min} = 0,248$ ;

**KLN(IAaj)** – coeficientul factorului valoric aferent variabilei transformate LN(IAaj+1), care reflectă influența vârstei cronologice a construcției asupra valorii;

**KAjCCTi** – coeficientul ajustărilor comune aplicabil construcției (se va determina conform formulei 4 din pct. 5);

**GDF** – coeficientul ce exprimă gradul de finalizare a construcției (precizia 0,01).

**TVA** – cota taxei pe valoarea adăugată (20%), exprimată în formă zecimală (0,20).

5. Coeficientul ajustărilor comune aplicabil construcției se va determina după următoarea formulă:

$$KAjCCTi = wRDSi * (KUTILi + KÎNi + KSTCi); \quad (4)$$

unde:

**KUTILi** – coeficientul factorului valoric „tipul de utilizare a construcției”;

**KÎNi** – coeficientul factorului valoric „tipul de încălzire în construcție”;

**KSTCi** – coeficientul factorului valoric „starea tehnică a construcției”.

6. Valoarea estimată a încăperii izolate, se va determina după următoarea formulă:

$$VE_{INC} = EXP (Int. \hat{INC}_i + LN(S_{INC}+1) * KLN(S_{INC}_i) + IA * KIA + Ktip * Kzv + KAjC_{INC}) * \frac{1}{(1+TVA)}; \quad (5)$$

unde:

**VE<sub>INC</sub>** – valoarea estimată a încăperii izolate, lei;

**S<sub>INC</sub>** – suprafața încăperii izolate conform Registrului bunurilor imobile, în metri pătrați;

**Int.  $\hat{INC}_i$**  – intercepta ecuației de regresie. Reprezintă componenta liberă (constantă) a modelului de evaluare;

**KLN(S<sub>INC</sub><sub>i</sub>)** – coeficientul factorului valoric aferent variabilei transformate LN(S<sub>INC</sub>+1), care reflectă influența suprafeței încăperii izolate asupra valorii;

**IA** – indicele duratei de viață rămasă, ce exprimă deprecierea construcției în funcție de vârsta cronologică a acesteia, prin aplicarea următoarei funcții logistice:

$$IA = \text{EXP}(-A_{cron}/100)$$

Vârsta cronologică a construcției se calculează ca diferență dintre anul evaluării/reevaluării generale și anul construcției:

$$A_{cron} = A_{eval} - A_{ct}$$

unde:

- $A_{cron}$  – vârsta cronologică a construcției, ani;
- $A_{eval}$  – 2024;
- $A_{ct}$  – anul construcției, conform documentației cadastrale aferente bunului imobil;

**KIA** – coeficientul factorului valoric „indicele duratei de viață rămasă”;

**K<sub>tip</sub> \* K<sub>zv</sub>** – coeficienții factorului valoric „zona valorică”, care reflectă influența amplasării bunului imobil;

**KAjC<sub>INC</sub>** – coeficientul ajustărilor comune aplicabil încăperii izolate (se va determina conform formulei 6 din pct. 7);

**TVA** – cota taxei pe valoarea adăugată (20%), exprimată în formă zecimală (0,20).

7. Coeficientul ajustărilor comune aplicabil încăperii izolate se va determina după următoarea formulă:

$$KAjC_{INC} = (K_{UTIL} + K_{ÎN} + K_{ETAJ} + K_{IESA} + K_{GA} + K_{Ap} + K_{CA} + K_{EL} + K_{STC} + K_{IT}) \quad (6)$$

unde:

**K<sub>UTIL</sub>** – coeficientul factorului valoric „tipul de utilizare a încăperii”;

**K<sub>ÎN</sub>** – coeficientul factorului valoric „tipul de încălzire în încăpere”;

**K<sub>ETAJ</sub>** – coeficientul factorului valoric „etajul amplasării încăperii”;

**K<sub>IESA</sub>** – coeficientul factorului valoric „prezența ieșirii autonome”;

**K<sub>GA</sub>** – coeficientul factorului valoric „existența gazoductului în construcție”;

**K<sub>Ap</sub>** – coeficientul factorului valoric „existența apeductului în construcție”;

**K<sub>CA</sub>** – coeficientul factorului valoric „existența canalizării în construcție”;

**K<sub>EL</sub>** – coeficientul factorului valoric „existența sursei de energie electrică în construcție”;

**K<sub>STC</sub>** – coeficientul factorului valoric „starea tehnică a încăperii”;

**K<sub>IT</sub>** – coeficientul factorului valoric „intensitatea generală a traficului”.

8. Coeficienții factorilor valorici, aplicați în modelul de evaluare a bunurilor imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, din toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării, sunt detaliați în Anexa nr.3.