

**Модель оценки недвижимого имущества коммерческого и промышленного назначения, к которому относятся строения и изолированные помещения нежилого назначения, а также земельные участки, на которых такие строения расположены или планируются к размещению, во всех населённых пунктах Республики Молдова, в целях налогообложения**

1. В качестве объекта оценки рассматривается:

- Свободный земельный участок, предназначенный строительства и благоустройства для размещения коммерческих, объектов оказания услуг, общественных, административных, промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, расположенных во всех населённых пунктах Республики Молдова;
- Земельный участок, прилегающий к коммерческим, объектам оказания услуг, общественным, административным, промышленным объектам, объектам коммунального хозяйства, сельскохозяйственной инфраструктуры, вспомогательным зданиям, расположенных во всех населённых пунктах Республики Молдова;
- Строение с назначением: коммерческое здание, объект оказания услуг, общественное, административное, промышленное здание, объект коммунального хозяйства, сельскохозяйственной инфраструктуры или вспомогательное сооружение, расположенное во всех населённых пунктах Республики Молдова;
- Изолированное помещение нежилого назначения, используемое как коммерческое, объект оказания услуг, общественное, административное, промышленное помещение, объект коммунального хозяйства, сельскохозяйственной инфраструктуры или вспомогательное помещение, расположенное во всех населённых пунктах Республики Молдова

2. Оценённая стоимость земельного участка, определяется по следующей формуле:

$$V_{\text{ТРС}} = S_{\text{ТРС}} * \text{EXP} (\text{Int.}_{\text{ТРС}i} + \text{LN}(S_{\text{ТРС}}+1) * \text{KLN}(S_{\text{ТРС}i}) + \text{Ktip} * \text{Kzv} + \text{KAj}S_{\text{ТРС}}) \quad (1)$$

где:

<b><math>V_{\text{ТРС}}</math></b>	– оценённая стоимость земельного участка, лей;
<b><math>S_{\text{ТРС}}</math></b>	– площадь земельного участка, зарегистрированная в Реестре недвижимого имущества, переведённая в квадратные метры (с точностью до 1,0);
<b><math>\text{Int.}_{\text{ТРС}i}</math></b>	– постоянная уравнения регрессии. Представляет собой свободный (постоянный) член модели оценки;
<b><math>\text{KLN}(S_{\text{ТРС}i})</math></b>	– коэффициент стоимостного фактора, соответствующий переменной, преобразованной по функции $\text{LN}(S_{\text{ТРС}}+1)$ , отражающий влияние площади земельного участка на стоимость;
<b><math>\text{Ktip} * \text{Kzv}</math></b>	– коэффициенты стоимостного фактора «стоимостная зона», отражающие влияние местоположения недвижимого имущества;
<b><math>\text{KAj}S_{\text{ТРС}}</math></b>	– коэффициент общих поправок, применяемых к свободному или прилегающему земельному участку (определяется по формуле 2 из пункта 3).

3. Коэффициент общих поправок, применяемых к свободному или прилегающему земельному участку, определяется по следующей формуле:

$$KAj_{CTPC} = (KAS + KDA + KIT + KGA + KAP + KCA + KEL + KUTIL + KST) \quad (2)$$

где:

- KAS** – коэффициент стоимостного фактора «расположение относительно улицы»;
- KDA** – коэффициент стоимостного фактора «подъездная дорога»;
- KIT** – коэффициент стоимостного фактора «общая интенсивность движения»;
- KGA** – коэффициент стоимостного фактора «наличие газопровода»;
- KAP** – коэффициент стоимостного фактора «наличие водопровода»;
- KCA** – коэффициент стоимостного фактора «наличие канализации»;
- KEL** – коэффициент стоимостного фактора «наличие электросети»;
- KUTIL** – коэффициент стоимостного фактора «вид использования земельного участка»;
- KST** – коэффициент стоимостного фактора «свободный или прилегающий к строению земельный участок».

4. Оценённая стоимость строения, определяется в зависимости от характеристик строения и прилегающего к нему земельного участку определяется по следующей формуле:

$$V_{CTi} = S_{TPC} * EXP[ (Int._{TPCi} + LN(S_{TPC} + 1) * KLN(S_{TPCi}) + Ktip * K_{ZV} + KAj_{CTPC}) + LN(EXP(LN(RDS_i) * KLN(RDS_i) + LN(IAaj+1) * KLN(IAaj) + KAj_{CTi}) - 1)] * GDF * \frac{1}{(1+TVA)}; \quad (3)$$

где:

- V<sub>CTi</sub>** – оценённая стоимость строения, лей;
- S<sub>TPC</sub>** – площадь земельного участка, зарегистрированная в Реестре недвижимого имущества, переведённая в квадратные метры (с точностью до 1,0);
- Int.<sub>TPCi</sub>** – постоянная уравнения регрессии. Представляет собой свободный (постоянный) член модели оценки;
- KLN(S<sub>TPCi</sub>)** – коэффициент стоимостного фактора, соответствующий переменной, преобразованной по функции LN(S<sub>TPC</sub>+1), отражающий влияние площади земельного участка на стоимость;
- Ktip\*K<sub>ZV</sub>** – коэффициенты стоимостного фактора «стоимостная зона», отражающие влияние местоположения недвижимого имущества;
- KAj<sub>CTPC</sub>** – коэффициент общих поправок, применяемых к свободному или прилегающему земельному участку (определяется по формуле 2 из пункта 3);
- RDS<sub>i</sub>** – представляет соотношение между общей внутренней площадью строения (S<sub>INTi</sub>) и площади земельного участка (S<sub>TPC</sub>);
- S<sub>INTi</sub>** – общая внутренняя площадь строения i, кв.м.  
Общая внутренняя площадь определяется как площадь, рассчитанная на основе измерений, выполненных по внутреннему контуру наружных стен здания, в соответствии с кадастровой документацией, относящейся к зарегистрированному объекту недвижимости. В случае, если на одном и том же земельном участке расположено несколько строений, S<sub>INTi</sub> определяется отдельно для каждого строения. При расчёте стоимости не учитывается площадь помещений, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества отдельно. При отсутствии данных об общей внутренней площади строения в кадастровой документации применяются коэффициенты перехода от общей наружной площади к общей внутренней площади согласно таблице 8 из приложения 3.

<b>LN(RDS<sub>i</sub>)</b>	– стоимость натурального логарифма соотношения общей внутренней площади строения (S <sub>INTi</sub> ) и площади земельного участка (S <sub>TPC</sub> ). Определяется по следующей формуле: $LN(RDS_i) = LN(1 + RDS + RDS^2);$
<b>KLN(RDS<sub>i</sub>)</b>	– коэффициент стоимостного фактора «стоимость натурального логарифма соотношения общей внутренней площади строения (S <sub>INTi</sub> ) и площади земельного участка (S <sub>TPC</sub> )»;
<b>IAaj</b>	– скорректированный индекс остаточного срока службы — отражает износ строения в зависимости от его хронологического возраста путем применения следующей логистической функции: $IAaj = wRDS_i * 1/(1 + EXP(((A_{cron} - 50)/10)))$ Хронологический возраст строения рассчитывается как разница между годом выполнения массовой оценки / переоценки и годом постройки: $A_{cron} = A_{eval} - A_{ct},$ где: <ul style="list-style-type: none"> <li>• A<sub>cron</sub> – хронологический возраст строения, лет;</li> <li>• A<sub>eval</sub> – 2024;</li> <li>• A<sub>ct</sub> – год строения, в соответствии с кадастровой документацией, относящейся к объекту недвижимого имущества;</li> </ul>
<b>wRDS<sub>i</sub></b>	– коэффициент взвешивания RDS <sub>i</sub> рассчитывается следующим образом: $wRDS = \min\left(1, \frac{RDS}{RDS_{norm}^{min}}\right),$ где RDS <sub>norm</sub> <sup>min</sup> представляет собой минимальный нормативный порог степени использования земельного участка, установленный для разграничения случаев недоиспользования, включая земельные участки, занятые объектами незначительных размеров. Минимальные нормативные значения показателя RDS <sub>norm</sub> <sup>min</sup> устанавливаются в соответствии с положениями NCM B.01.05:2019, следующим образом: <ul style="list-style-type: none"> <li>• для коммерческих объектов недвижимого имущества: RDS<sub>norm</sub><sup>min</sup> = 0,125;</li> <li>• для промышленных объектов недвижимого имущества: RDS<sub>norm</sub><sup>min</sup> = 0,248;</li> </ul>
<b>KLN(IAaj)</b>	– коэффициент стоимостного фактора, соответствующий переменной, преобразованной по функции LN(IAaj+1), отражающий влияние хронологического возраста строения на стоимость;
<b>KAjCCTi</b>	– коэффициент общих поправок, применяемых к строению (определяется по формуле 4 из пункта 5);
<b>GDF</b>	– коэффициент, отражающий степень готовности строительства (с точностью 0,01).
<b>TVA</b>	– ставка налога на добавленную стоимость (20%), выраженная в дробной форме (0,20).

5. Коэффициент общих поправок, применяемых к строению, определяется по следующей формуле:

$$KAjCCTi = wRDS_i * (KUTILi + K\hat{I}Ni + KSTCi); \quad (4)$$

где:

- KUTILi** – коэффициент стоимостного фактора «вид использования строения»;
- K $\hat{I}$ Ni** – коэффициент стоимостного фактора «тип отопления строения»;

**KSTC<sub>i</sub>** – коэффициент стоимостного фактора «техническое состояние строения».

6. Оценённая стоимость изолированного помещения определяется по следующей формуле:

$$VE_{iNC} = EXP (Int. i_{NCi} + LN(S_{iNC+1}) * KLN(S_{iNCi}) + IA * KIA + Ktip * K_{ZV} + KA_jC_{iNC}) * \frac{1}{(1+TVA)}; \quad (5)$$

где:

- VE<sub>iNC</sub>** – оценённая стоимость изолированного помещения, лей;  
**S<sub>iNC</sub>** – площадь изолированного помещения, зарегистрированная в Реестре недвижимого имущества, квадратные метры,  
**Int. i<sub>NCi</sub>** – постоянная уравнения регрессии. Представляет собой свободный (постоянный) член модели оценки;  
**KLN(S<sub>iNCi</sub>)** – коэффициент стоимостного фактора, соответствующий переменной, преобразованной по функции LN(S<sub>iNC+1</sub>), отражающий влияние площади изолированного помещения на стоимость;  
**IA** – индекс остаточного срока службы, отражающий износ строения в зависимости от его хронологического возраста путем применения следующей логистической функции:

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

Хронологический возраст строения рассчитывается как разница между годом выполнения массовой оценки / переоценки и годом постройки строения:

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

где:

- $A_{cron}$  – хронологический возраст строения, лет;
- $A_{eval}$  – 2024;
- $A_{ct}$  – год строения, в соответствии с кадастровой документацией, относящейся к объекту недвижимого имущества;

- KIA** – коэффициент стоимостного фактора «индекс остаточного срока службы»;  
**Ktip \* K<sub>ZV</sub>** – коэффициенты стоимостного фактора «стоимостная зона», отражающие влияние местоположения недвижимого имущества;  
**KA<sub>j</sub>C<sub>iNC</sub>** – коэффициент общих поправок, применяемых к изолированному помещению (определяется по формуле 6 из пункта 7);  
**TVA** – ставка налога на добавленную стоимость (20%), выраженная в дробной форме (0,20).

7. Коэффициент общих поправок, применяемых к изолированному помещению, определяется по следующей формуле:

$$KA_jC_{iNC} = (KUTIL + K\hat{I}N + KETAJ + KIESA + KGA + KAp + KCA + KEL + KSTC + KIT) \quad (6)$$

где:

- KUTIL** – коэффициент стоимостного фактора «вид использования изолированного помещения»;  
**K $\hat{I}$ N** – коэффициент стоимостного фактора «тип отопления строения»;  
**KETAJ** – коэффициент стоимостного фактора «этаж расположения изолированного помещения»;  
**KIESA** – коэффициент стоимостного фактора «наличие отдельного выхода»;  
**KGA** – коэффициент стоимостного фактора «наличие газопровода в строении»;  
**KAp** – коэффициент стоимостного фактора «наличие водопровода в строении»;  
**KCA** – коэффициент стоимостного фактора «наличие канализации в строении»;

<b>KEL</b>	– коэффициент стоимостного фактора «наличие электросети в строении»;
<b>KSTC</b>	– коэффициент стоимостного фактора «техническое состояние помещения»;
<b>KIT</b>	– коэффициент стоимостного фактора «общая интенсивность движения».

8. Коэффициенты стоимостных факторов, применяемых в модели оценки недвижимого имущества коммерческого и промышленного назначения, к которому относятся строения и изолированные помещения нежилого назначения, а также земельные участки, на которых такие сооружения расположены или планируются к размещению, во всех населённых пунктах Республики Молдова, в целях налогообложения представлены в Приложении № 3.