

Modelul de evaluare al apartamentelor în scopul impozitării

Modelul de evaluare al apartamentelor în scopul impozitării are formula de calcul:

$$V = EXP \left((10,01435361 + \ln STot \times KSTot) + (A \times KA1) + (A^2 \times KA2) + (TO \times KTO) + (BO \times KBO) + (GA \times KGA) + (PE \times KPE) + (BA \times KBA) + (StN \times KStN) + (C \times KC) \right) \times Kloc \times Kzone$$

unde:

V – valoarea bunului imobil estimată în scopul impozitării conform modelului, lei;

10,01435361 – intercept al funcției matematice. Reprezintă termenul liber (constant) al modelului.

STot – suprafața totală a apartamentului, metri pătrați (variabilă numerică cu precizia de până la 0,1). Suprafața totală a apartamentului reprezintă suma suprafețelor camerelor și încăperilor încălzite, dulapurilor încorporate, precum și a încăperilor neîncălzite (loggii, balcoane, verande, terase), calculate cu următorii coeficienți: pentru loggii și verande - 0,5, pentru balcoane cu paravane laterale și pentru terase - 0,35, pentru balcoane ordinare proeminente - 0 25;

KSTot=0,89330919. Reprezintă coeficientul de ajustare a regresiei pentru variabila STot;

A – vârsta efectivă a blocului locativ, numărul de ani (variabilă numerică cu precizia 1,0, calculată ca diferența dintre anul dării în exploatare și anul evaluării bunului imobil);

KA1 = -0.0038. Reprezintă coeficientul de ajustare a regresiei liniare pentru variabila A;

A² - funcția pătratică a factorului vârsta efectivă a blocului locativ;

KA2 = 0.000015. Reprezintă coeficientul de ajustare a regresiei pătratice pentru variabila A;

TO – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă amplasarea apartamentului la ultimul etaj al blocului locativ; În cazul în care regimul de înălțime al blocului locativ în care sunt amplasate obiectele evaluării este format dintr-un etaj, coeficientul în cauză nu se va aplica. În cazul în care blocul locativ are mansardă, coeficientul în cauză nu se va aplica pentru obiectele evaluării amplasate la ultimul etaj situat sub mansardă.

KTO= -0.04. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru apartamente situate la ultimul etaj (TO=1);

BO - coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă amplasarea apartamentului la primul nivel (parter) al blocului locativ;

KBO= -0.02. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru apartamente situate pe primul nivel (parter), (BO=1);

GA - coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă lipsa conexiunii apartamentului la sistemul de alimentare cu gaze naturale și neasigurarea acestuia conform proiectului cu plită electrică pentru prepararea hranei;

KGA = -0.18. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru apartamente fără conexiune la sistemul de alimentare cu gaze naturale și neasigurarea acestora conform proiectului cu plita electrică pentru prepararea hranei;

PE – coeficientul binar (1 sau 0), exprimă materialul pereților al blocului locativ, conform clasificatorului din tabelul 1:

Tabelul 1. Clasificatorul materialul pereților al blocului și coeficientul binar atribuit

Materialul pereților	Descrierea	Coeficientul binar atribuit
cărămidă	material de zidărie obținut dintr-o masă ceramică ce reprezintă un amestec de nisip și calcar, sau alte amestecuri similare	0
lampaci	produs nears din argilă confecționat prin fasonare în tipare dintr-un amestec de lut cu adaos de paie tocate,	0

	pleavă, etc. uscate la soare	
piatra calcar lacustru	blocuri din piatră naturală din cariere de calcar, de obicei de culoare albă, fasonate prin cioplire	0
blocuri de ceramică	pereți executați din blocul de anumite dimensiuni, obținute prin arderea până la topirea parțială a argilei	0
piatră naturală brută	pereți executați din piatră obținută fie direct din exploatarea rocilor din carieră (granit, bazalt, travertin, etc.) sau din balastiere (agregate)	0
blocuri de beton de zgură	pereți executați din blocuri prefabricate compuse dintr-un conglomerat obținut dintr-un amestec de zgură și lianți organici (cimenturi) în amestec cu apă.	0
nuietele tencuite cu argilă	pereți executați din lemn rotund provenit din trunchiul arborilor tineri, tencuit cu lut	0
cilindri de argilă	pereți executați din argilă arsă până la topire parțială, fasonată în tuburi cilindrice de anumite dimensiuni	0
paianță	pereți executați din amestec de argilă cu paie tocate	0
blocuri BCA	betonul celular autoclavizat (BCA) este obținut dintr-un amestec de nisip, ciment, var, ghips, apă și un agent de expandare, care îi conferă structura poroasă	1
beton armat monolit	pereți tip diafragmă, din beton armat, turnați la locul operei	0
blocuri prefabricate din beton armat	pereți executați din blocuri prefabricate din beton armat de anumite dimensiuni	0
lemn	pereți executați din masive, așchii aglomerate sau fibre de lemn	0
panouri sandviș	pereți executați din două placi plane sau profilate, de azbociment sau metal, lipite de un miez de termoizolator din polistiren celular	0
profil de sticlă	pereți executați din grile metalice, din lemn sau beton armat cu ochiuri fixe de sticlă	0
tablă profilată de metal	pereți executați din tablă de oțel sau aluminiu aliat, cu sau fără izolație termică	0

KPE = 0.20. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru apartamentele din blocurile locale cu materialul pereților din clasificatorul stabilit;

BA – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă asigurarea apartamentului cu bloc sanitar individual (baie și veceu); În cazul în care obiectul evaluării nu va beneficia de ambele comodități (baie și veceu), coeficientul în cauză nu se va aplica.

KBA = 0,22. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru apartamentele asigurate cu blocuri sanitare individuale (baie și veceu);

StN - coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă starea blocului nesatisfăcătoare;

KStN = -0,210721031. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru apartamentele din blocuri în stare nesatisfăcătoare;

C - coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă tipul încăperii izolate ”odaie în cămin”;

KC = -0,248461359. Reprezintă coeficientul de ajustare a valorii pentru încăperile izolate de tip ”odaie în cămin”;

Kloc – coeficientul multiplicativ de ajustare ce exprimă nivelul de dezvoltare a pieței imobiliare a localității pe segmentul dat de apartamente din blocuri locale (conform tabelului 2);

Kzone - coeficientul multiplicativ de ajustare ce exprimă amplasarea apartamentului în zona valorică a localității (conform tabelului 3);

Tabelul 2. Coeficienții multiplicativi de ajustare ce exprimă nivelul de dezvoltare a pieței imobiliare a localității, Kloc

Nr d/o	Denumirea localității	Coeficient de ajustare, Kloc	Nr d/o	Denumirea localității	Coeficient de ajustare, Kloc
1.	Anenii Noi	0.52	35.	Drochia	0.51
2.	Bălți	0.73	36.	Edineț	0.54
3.	Basarabeasca	0.19	37.	Cupcini	0.21
4.	Briceni	0.35	38.	Fălești	0.33
5.	Lipcani	0.13	39.	Florești	0.38
6.	Cahul	0.58	40.	Ghindești	0.20
7.	Călărași	0.51	41.	Mărculești	0.20
8.	Cantemir	0.43	42.	Glodeni	0.32
9.	Căușeni	0.59	43.	Hîncești	0.48
10.	Căinari	0.19	44.	Ialoveni	0.71
11.	Ceadâr-Lunga	0.44	45.	Leova	0.34
12.	Chișinău	1.03	46.	Iargara	0.11
13.	Budești	0.77	47.	Nisporeni	0.38
14.	Vadul lui Vodă	0.77	48.	Ocnița	0.38
15.	Tohatin	0.77	49.	Frunză	0.11
16.	Colonița	0.77	50.	Otaci	0.14
17.	Bubuieci	0.77	51.	Orhei	0.66
18.	Codru	0.77	52.	Rezina	0.30
19.	Durlești	0.77	53.	Rîșcani	0.40
20.	Băcioi	0.77	54.	Costești	0.25
21.	Ciorescu	0.77	55.	Sîngerei	0.34
22.	Cricova	0.77	56.	Biruința	0.14
23.	Cruzești	0.77	57.	Șoldănești	0.38
24.	Ghidighici	0.77	58.	Soroca	0.41
25.	Grătiești	0.77	59.	Ștefan Vodă	0.29
26.	Sîngera	0.77	60.	Bucovăț	0.20
27.	Stăuceni	0.77	61.	Strășeni	0.47
28.	Vatra	0.77	62.	Taraclia	0.27
29.	Trușeni	0.77	63.	Tvardița	0.18
30.	Dobrogea	0.77	64.	Telenești	0.41
31.	Cimișlia	0.44	65.	Ungheni	0.48
32.	Comrat	0.47	66.	Cornești	0.25
33.	Criuleni	0.57	67.	Vulcănești	0.30
34.	Dondușeni	0.32			

Tabelul 3 Coeficienții multiplicativi de ajustare ce exprimă amplasarea apartamentului în zona valorică, Kzone

Localitate	Cod Zona	Coeficient, KZone	Localitate	Cod Zona	Coeficient, KZone	Localitate	Cod Zona	Coeficient, KZone
Anenii Noi	AN1	1.00	Vadul lui	VV1	1.00	Leova	LV1	1.00

			Vodă					
	AN2	0.91		VV2	0.87		LV2	0.90
	AN3	0.61	Tohatin	TH1	1.00		LVL1	0.50
	AN4	0.60		TH2	0.88	Iargara	IG1	1.00
	AN5	0.61	Colonița	COL1	1.00		IG2	0.90
	ANLR1	0.55		COL2	0.83	Nisporeni	NS1	1.00
Bălți	BL1	1.00	Bubuieci	BU1	1.00		NS2	0.91
	BL2	0.94	Codru	COD1	1.00		NSLR1	0.50
	BL3	0.96		COD2	0.90	Ocnița	OC1	0.86
	BL4	0.83	Durlești	DU1	1.00		OC2	1.00
	BL5	0.82		DU2	0.86		OC3	0.95
	BL6	0.83	Băcioi	BA1	1.00		OC4	0.74
	BL7	1.10	Ciorescu	CIO1	1.00		OCLR1	0.50
	BLLR1	0.50	Cricova	CV1	1.00	Frunză	FR1	1.00
Basarabasca	BS1	1.00	Cruzești	CRU1	1.00	Otaci	OT1	1.00
	BS2	0.95		CRU2	0.90		OT2	0.90
	BS3	0.84	Ghidighici	GHD1	1.00		OT3	0.85
	BS4	0.83	Grătiești	GR1	1.00	Orhei	OR1	1.00
	BS5	0.46	Sîngera	SG1	1.00		OR2	0.91
	BSLR1	0.50	Stăuceni	STA1	1.00		OR3	0.87
Briceni	BR1	1.00	Vatra	VT1	1.00		OR4	0.72
	BR2	0.89	Trușeni	TS1	1.00		OR5	0.69
	BR3	0.71	Dobrogea	DOB1	0.50		ORLR1	0.50
	BR4	0.51	Cimișlia	CIM1	1.00	Rezina	RZ1	1.00
	BRLR1	0.50		CIM2	0.91		RZ2	0.72
Lipcani	LP1	1.00		CIMLR 1	0.50		RZLR1	0.50
Cahul	CH1	0.96	Comrat	COM1	0.95	Rîșcani	RS1	1.00
	CH2	1.00		COM2	0.80		RS2	0.82
	CH3	0.97		COM3	1.00		RS3	0.72
	CH4	0.90		COM4	0.70		RS4	0.72
	CH5	0.80		COMLR 1	0.50		RS5	0.60
	CHLR1	0.50	Criuleni	CR1	1.00		RSLR1	0.50
Călărași	CA1	1.00		CR2	0.95	Costești	CO1	1.00
	CA2	0.95		CRLR1	0.50	Sîngerei	SN1	1.00
	CA3	0.71	Dondușeni	DN1	1.00		SN2	0.95
	CA4	1.10		DN2	0.52		SNLR1	0.50
	CA5	0.54		DNLR1	0.50	Biruința	BI1	1.00
	CALR1	0.50	Drochia	DR1	1.00	Șoldănești	SD1	1.00
Cantemir	CN1	1.00		DR2	0.70		SD2	0.82
	CN2	0.65		DR3	0.77		SDLR1	0.50
	CNLR1	0.50		DRLR1	0.50	Soroca	SR1	1.00
Căușeni	CS1	1.00	Edineț	ED1	1.19		SR2	0.93
	CS2	0.82		ED2	1.00		SR3	0.90
	CS3	0.63		ED3	0.78		SR4	0.77
	CSLR1	0.50		ED4	0.88		SR5	0.68
Căinari	CI1	1.00		ED5	0.78		SRLR1	0.50
Ceadîr-Lungă	CL1	0.76		ED6	0.72	Ștefan Vodă	SV1	1.00

	CL2	1.00		EDLR1	0.50		SV2	0.85
	CL3	0.46	Cupcini	CP1	1.00		SV3	0.91
	CL4	0.46		CP2	0.91		SVLR1	0.50
	CL5	0.28	Fălești	FAL1	1.00	Bucovăț	BC1	1.00
	CLLR1	0.30		FAL2	0.70	Strășeni	ST1	1.00
Chișinău	CHI2	1.00		FAL3	0.57		ST2	0.87
	CHI14	0.80		FALLR 1	0.50		ST3	0.75
	CHI6	0.85	Florești	FLO1	1.00		ST4	0.59
	CHI1	0.92		FLO2	0.85		STLR1	0.50
	CHI3	0.86		FLOLR 1	0.50	Taraclia	TR1	1.00
	CHI7	0.75	Ghindești	GH1	1.00		TR2	0.98
	CHI4	0.75	Mărculești	MR1	1.00		TR3	0.81
	CHI11	0.95	Glodeni	GL1	1.00		TRLR1	0.50
	CHI12	1.25		GL2	0.76	Tvardița	TV1	1.00
	CHI15	1.10		GL3	0.72	Telenești	TL1	1.00
	CHI17	1.00		GLLR1	0.50		TL2	0.70
	CHI16	1.00	Hîncești	HN1	1.00		TLLR1	0.50
	CHI18	0.80		HN2	0.90	Ungheni	UN1	0.88
	CHI5	0.80		HN3	0.80		UN2	1.00
	CHI8	0.85		HN4	0.80		UN3	0.58
	CHI9	0.85		HN5	0.70		UNLR1	0.50
	CHI10	1.05		HNLR1	0.50	Cornești	COR1	1.00
	CHI13	1.07	Ialoveni	IL1	1.00	Vulcănești	VL1	1.00
	CHILR 1	0.50		IL2	0.96		VL2	0.76
Budești	BD1	1.00		ILLR1	0.50		VLLR1	0.50
	BD2	0.85						