

**Modelul de evaluare a apartamentelor în case de locuit  
în scopul impozitării, amplasate în toate localitățile Republicii Moldova**

1. În calitate de Obiect al evaluării se consideră:
  - Apartament (încăperea izolată) în casa de locuit (care nu sunt blocuri locative);
  - Parcela de teren aferent casei de locuit cu apartamente.
2. Valoarea estimată a apartamentului în casa de locuit se va determina după următoarea formulă:

$$VE = \text{EXP}((S_{\text{Int}} + K_S * \text{Ln}(S_{\text{Tot}})) + (A_{\text{Int.}} + A * KA + A^2 * KA2 + A^3 * KA3) + (MP * KMP) + (BA * KBA) + (T_{\text{Inc}} * KT_{\text{Inc}}) + (ST * KST) + K_{\text{Loc}} + K_{\text{Zona}}) * KA_{\text{Jc}} * KC \quad (1)$$

unde:

- VE – valoarea estimată a apartamentului în casa de locuit, lei.  
Apartament în casa de locuit reprezintă o încăpere izolată din construcție cu regimul de înălțime redus, cu teren aferent împrejmuit și distribuit în proprietate/posesie, proprietarilor încăperilor izolate. Construcțiile auxiliare de pe terenul aferent aparțin proprietarilor încăperilor izolate cu drept de proprietate privată.
- S<sub>Int.</sub> – 9,997863897657; Intercepta ecuației de regresie liniară a suprafeței totale interioare a apartamentului în casa de locuit , lei.  
La aplicarea funcției exponențiale asupra interceptei ecuației de regresie liniară a suprafeței exterioare a construcției principale se determină valoarea numerică în lei: EXP(9,997863897657)=21979,46 lei;
- S<sub>tot</sub> – suprafața totală interioară, m.p.; Suprafața totală interioară constituie suprafața calculată în baza măsurărilor efectuate pe conturul interior al pereților capitali și despărțitori ai apartamentului. În suprafața totală interioară a apartamentului se include suma suprafețelor interioare a fiecărei camere din limita acestui apartament. Nu se include în suprafața apartamentelor suprafața de utilizare comună din casă (tambur, coridor, casa scării, etc.). Părțile casei de locuit, care nu au fost formate ca încăperi izolate nu se vor încadra în suprafața apartamentelor din casa de locuit și urmează a fi determinate ca obiect de evaluare după categoria respectivă.
- KS – 0,952207916317; Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare pentru variabila ”suprafața totală interioară”;
- A<sub>Int.</sub> –0,287773379638; Intercepta ecuației de regresie liniară multiplă a variabilei ”vârsta efectivă” a construcției;
- A – vârsta efectivă a construcției - reprezintă numărul de ani (variabilă numerică cu precizia 1,0). Se calculează ca diferența dintre anul evaluării/reevaluării construcției și anul dării în exploatare a acesteia;
- KA – (-0,010483814484); Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru variabila A;
- A<sup>2</sup> – funcția pătratică a factorului ”vârsta efectivă” a construcției;
- KA2 –0,000071273423; Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru variabila A<sup>2</sup>;
- A<sup>3</sup> – funcția cubică a factorului ”vârsta efectivă a construcției”;
- KA3 –(-0,000000165405); Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru

- variabila  $A^3$ ;
- MP – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă materialul pereților exteriori a construcției principale, conform pozițiilor clasificatorului:  
 A – piatra de calcar/cărămidă;  
 B – argilă (lampaci/chirpici);  
 C – beton;  
 D – lemn;  
 E – materiale moderne.
- KMP – indicatorul valoric pentru factorul ce exprimă materialul pereților exteriori a construcției, conform pozițiilor clasificatorului stabilit:  
 – 0, pentru A – piatra de calcar/cărămidă;  
 – (-0,248627427045), pentru B – argilă (lampaci/chirpici);  
 – 0,036076559293, pentru C – beton;  
 – (-0,263228035468), pentru D – lemn;  
 – 0,049038964795, pentru E – materiale moderne.
- BA – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă existența blocului sanitar (baie, wc) în componența apartamentului;
- KBA – indicatorul valoric pentru factorul ce exprimă existența blocului sanitar (baie, wc) în componența apartamentului:  
 – 0, pentru BA = este;  
 – (-0,078503908114), pentru BA = nu este.
- TÎnc – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă tipul de încălzire a apartamentului, conform pozițiilor clasificatorului:  
 A – cazangerie proprie;  
 B – centrală;  
 C – sobă.
- KTÎnc – indicatorul valoric pentru factorul ce exprimă tipul de încălzire a apartamentului, conform pozițiilor clasificatorului stabilit:  
 – 0, pentru A – cazangerie proprie;  
 – 0,024434468743, pentru B – centrală;  
 – (-0,089672258568), pentru C – sobă.
- ST – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă starea tehnică a construcției, conform pozițiilor clasificatorului:  
 A – renovat;  
 B – fără renovare;  
 C – avariata.
- KST – indicatorul valoric pentru factorul ce exprimă starea tehnică a construcției, conform pozițiilor clasificatorului stabilit:  
 – 0,140418876776, pentru A – renovat;  
 – 0, pentru B – fără renovare;  
 – (-0,362973322657), pentru C – avariata.
- KLoc – coeficientul de ajustare ce exprimă nivelul de dezvoltare a pieței imobiliare a localității pe segmentul dat: apartamente în case de locuit (conform tabelului 1);
- KZona – coeficientul de ajustare ce exprimă amplasarea apartamentelor în case de locuit în zona valorică a localității (conform tabelului 2);

KAjC – coeficientul ajustărilor comune (se va determina conform formulei 3 din pct.4);

KC – coeficientul de pondere a valorii apartamentului în valoarea totală a bunului imobil (apartament în casă de locuit cu cotă parte de teren aferent) (conform tabelului 3).

**Tabelul 1. Coeficienții de ajustare ce exprimă nivelul de dezvoltare a pieței imobiliare a localității pe segmentul dat: apartamente în case de locuit**

Nr. d/o	Denumirea localității	Coeficientul KLoc	Nr. d/o	Denumirea localității	Coeficientul KLoc
1	Anenii Noi	-1,086636097621	35	Dubăsari	-2,339399066117
2	Basarabeasca	-1,933933958009	36	Edineț	-1,017643226134
3	Bălți	-0,429856561232	37	Cupcini	-1,646251885557
4	Briceni	-1,423108334243	38	Fălești	-1,327798154438
5	Lipcani	-2,002926829496	39	Florești	-1,017643226134
6	Cahul	-0,729961153683	40	Ghindești	-2,809402695363
7	Cantemir	-1,646251885557	41	Mărculești	-2,339399066117
8	Călărași	-1,528468849900	42	Glodeni	-1,528468849900
9	Căușeni	-1,240786777449	43	Hîncești	-1,017643226134
10	Căinari	-1,646251885557	44	Ialoveni	-0,506817602368
11	Ceadăr-Lunga	-1,528468849900	45	Leova	-1,240786777449
12	Chișinău	0,000000000000	46	Iargara	-1,933933958009
13	Bacioi	-0,547639596889	47	Nisporeni	-1,240786777449
14	Bubuieci	-0,705268541092	48	Ocnița	-2,116255514803
15	Budești	-0,729961153683	49	Frunză	-2,809402695363
16	Ciorescu	-0,984853403311	50	Otaci	-2,339399066117
17	Codru	-0,547639596889	51	Orhei	-0,506817602368
18	Colonița	-0,781254448070	52	Rezina	-1,779783278181
19	Cricova	-0,612178118026	53	Rîșcani	-1,240786777449
20	Cruzești	-0,781254448070	54	Costești	-2,472930458741
21	Durlești	-0,506817602368	55	Sîngerei	-1,423108334243
22	Ghidighici	-1,017643226134	56	Biruința	-2,472930458741
23	Grătiești	-0,953104704997	57	Soroca	-1,374318170073
24	Sîngera	-0,953104704997	58	Strășeni	-0,892480083180
25	Stăuceni	-0,547639596889	59	Bucovăț	-2,116255514803
26	Tohatin	-0,681170989513	60	Șoldănești	-1,933933958009
27	Trușeni	-0,922333046330	61	Ștefan Vodă	-1,423108334243
28	Vadul lui Vodă	-0,781254448070	62	Taraclia	-1,779783278181
29	Vatra	-0,729961153683	63	Tvardița	-2,339399066117
30	Cimișlia	-1,160744069775	64	Telenești	-1,327798154438
31	Comrat	-1,199964782928	65	Ungheni	-1,017643226134
32	Criuleni	-1,086636097621	66	Cornești	-2,472930458741
33	Dondușeni	-1,646251885557	67	Vulcănești	-1,423108334243
34	Drochia	-1,528468849900			

**Tabelul 2. Coeficienții de ajustare ce exprimă amplasarea apartamentelor în case de locuit în zona valorică a localității**

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coeficientul KZona	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coeficientul KZona
1	Anenii Noi	AN1	0,000000000000	85	Dubăsari	DBLR1	0,000000000000
2	Anenii Noi	ANLR1	-1,029619417181	86	Edineț	ED1	0,000000000000
3	Basarabeasca	BS1	0,000000000000	87	Edineț	ED2	-0,223143551314
4	Basarabeasca	BS2	-0,405465108108	88	Edineț	EDLR1	-1,098612288668

Continuare Tabelul 2

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona
5	Basarabasca	BS3	-0,693147180560	89	Cupcini	CP1	0,000000000000
6	Basarabasca	BSLR1	-1,386294361120	90	Fălești	FAL1	0,000000000000
7	Bălți	BL1	-0,160342650075	91	Fălești	FAL2	-0,200670695462
8	Bălți	BL2	-0,587786664902	92	Fălești	FAL3	-0,788457360364
9	Bălți	BL3	0,000000000000	93	Fălești	FAL4	-0,893817876022
10	Bălți	BL4	-0,405465108108	94	Fălești	FAL5	-1,299282984130
11	Bălți	BL5	-0,300104592450	95	Fălești	FALLR1	-1,481604540924
12	Bălți	BLLR1	-0,810930216216	96	Florești	FLO1	0,000000000000
13	Briceni	BR1	0,000000000000	97	Florești	FLOLR1	-1,003302108864
14	Briceni	BR2	-0,356674943939	98	Ghindești	GH1	0,000000000000
15	Briceni	BR3	-0,693147180560	99	Mărculești	MR1	0,000000000000
16	Briceni	BRLR1	-1,049822124499	100	Glodeni	GL1	0,000000000000
17	Lipcani	LP1	0,000000000000	101	Glodeni	GL2	-0,251314428281
18	Cahul	CH1	0,000000000000	102	Glodeni	GLLR1	-0,944461608841
19	Cahul	CH2	-0,133531392625	103	Hîncești	HN1	0,000000000000
20	Cahul	CHLR1	-0,693147180560	104	Hîncești	HN2	-0,405465108108
21	Cantemir	CN1	0,000000000000	105	Hîncești	HNLR1	-0,916290731874
22	Cantemir	CN2	-0,470003629246	106	Ialoveni	IL1	0,000000000000
23	Cantemir	CNLR1	-0,980829253012	107	Ialoveni	IL2	-0,127833371510
24	Călărași	CA1	0,000000000000	108	Ialoveni	ILLR1	-0,733969175080
25	Călărași	CA3	-0,810930216216	109	Leova	LV1	0,000000000000
26	Călărași	CA2	-0,251314428281	110	Leova	LV2	-0,087011376990
27	Călărași	CA4	-0,587786664902	111	Leova	LV3	-0,287682072452
28	Călărași	CA5	-0,810930216216	112	Leova	LV4	-0,693147180560
29	Călărași	CALR1	-0,944461608841	113	Leova	LVL1	-1,098612288668
30	Căușeni	CS1	0,000000000000	114	Iargara	IG1	-0,405465108108
31	Căușeni	CS2	-0,182321556794	115	Iargara	IG2	0,000000000000
32	Căușeni	CS3	-0,405465108108	116	Nisporeni	NS1	0,000000000000
33	Căușeni	CS4	-0,693147180560	117	Nisporeni	NS2	-0,287682072452
34	Căușeni	CSLR1	-0,980829253012	118	Nisporeni	NS3	-0,538996500733
35	Căinari	CI1	0,000000000000	119	Nisporeni	NSLR1	-0,875468737354
36	Ceadr-Lunga	CL1	0,000000000000	120	Ocnita	OC1	0,000000000000
37	Ceadr-Lunga	CL2	-0,251314428281	121	Ocnita	OCLR1	-0,916290731874
38	Ceadr-Lunga	CLLR1	-0,944461608841	122	Frunză	FR1	0,000000000000
39	Chișinău	CHI1	0,000000000000	123	Otaci	OT1	0,000000000000
40	Chișinău	CHI2	-0,418806725046	124	Orhei	OR1	0,000000000000
41	Chișinău	CHI3	-0,012121360532	125	Orhei	OR3	-0,579818495253
42	Chișinău	CHI4	-0,307966743623	126	Orhei	OR2	-0,223143551314
43	Chișinău	CHI5	-0,229185865770	127	Orhei	ORLR1	-0,916290731874
44	Chișinău	CHI6	-0,291706222752	128	Rezina	RZ1	0,000000000000
45	Chișinău	CHI7	-0,429856561232	129	Rezina	RZLR1	-1,029619417181
46	Chișinău	CHI8	-0,341303163891	130	Costești	CO1	0,000000000000
47	Chișinău	CHI9	-0,142174488781	131	Rîșcani	RS1	0,000000000000
48	Chișinău	CHILR1	-1,051544777810	132	Rîșcani	RS2	-0,182321556794
49	Bacioi	BA1	0,000000000000	133	Rîșcani	RS3	-0,405465108108
50	Bubuieci	BU1	0,000000000000	134	Rîșcani	RS4	-0,538996500733

Continuare Tabelul 2

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona
51	Budești	BD1	0,000000000000	135	Rîșcani	RSLR1	-1,098612288668
52	Ciorescu	CIO1	0,000000000000	136	Sîngerei	SN1	0,000000000000
52	Codru	COD1	0,000000000000	137	Sîngerei	SN2	-0,223143551314
53	Colonița	COL1	0,000000000000	138	Sîngerei	SN3	-0,510825623766
55	Cricova	CV1	0,000000000000	139	Sîngerei	SNLR1	-1,049822124499
56	Cruzești	CZ1	0,000000000000	140	Biruința	BI1	0,000000000000
57	Durlești	DU1	0,000000000000	141	Soroca	SR1	0,000000000000
58	Durlești	DU2	-0,274436845702	142	Soroca	SR2	-0,211309093667
59	Ghidighici	GHID1	0,000000000000	143	Soroca	SR3	-0,741937344729
60	Grătiești	GR1	0,000000000000	144	Soroca	SRLR1	-1,098612288668
61	Sîngera	SG1	0,000000000000	145	Strășeni	ST1	0,000000000000
62	Stăuceni	STA1	-0,344840486292	146	Strășeni	ST2	-0,125163142954
63	Stăuceni	STA2	0,000000000000	147	Strășeni	ST3	-0,268263986595
64	Tohatin	TH1	0,000000000000	148	Strășeni	STLR1	-1,041453874828
65	Trușeni	TS1	0,000000000000	149	Bucovăț	BC1	0,000000000000
66	Vadul lui Vodă	VV1	0,000000000000	150	Șoldănești	SD1	0,000000000000
67	Vadul lui Vodă	VV2	-0,111225635110	151	Șoldănești	SDLR1	-0,958850346293
68	Vatra	VT1	0,000000000000	152	Ștefan Vodă	SV1	0,000000000000
69	Cimișlia	CM1	0,000000000000	153	Ștefan Vodă	SVLR1	-1,049822124499
70	Cimișlia	CM2	-0,619039208406	154	Taraclia	TR1	0,000000000000
71	Cimișlia	CM3	-0,955511445027	155	Taraclia	TR2	-0,074107972154
72	Cimișlia	CMLR1	-1,312186388966	156	Taraclia	TRLR1	-0,916290731874
73	Comrat	COM1	0,000000000000	157	Tvardița	TV1	0,000000000000
74	Comrat	COM2	-0,446287102628	158	Telenești	TL1	0,000000000000
75	Comrat	COM3	-0,328504066972	159	Telenești	TL2	-0,200670695462
76	Comrat	COM4	-0,653926467407	160	Telenești	TLLR1	-1,011600911678
77	Comrat	COMLR1	-0,916290731874	161	Ungheni	UN1	0,000000000000
78	Criuleni	CR1	0,000000000000	162	Ungheni	UN2	-0,223143551314
79	Criuleni	CR2	-0,336472236621	163	Ungheni	UNLR1	-1,098612288668
80	Criuleni	CRLR1	-1,029619417181	164	Cornești	COR1	0,000000000000
81	Dondușeni	DN1	0,000000000000	165	Vulcănești	VL1	0,000000000000
82	Dondușeni	DNLR1	-0,826678573184	166	Vulcănești	VL2	-0,162518929498
83	Drochia	DR1	0,000000000000	167	Vulcănești	VLLR1	-1,049822124499
84	Drochia	DRLR1	-0,810930216216				

Tabelul 3. Coeficienții de pondere a valorii apartamentului în valoarea totală a bunului imobil (apartament în casă de locuit cu cotă parte de teren aferent)

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KC	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KC
1	Anenii Noi	AN1	0,72	85	Dubăsari	DBLR1	0,87
2	Anenii Noi	ANLR1	0,82	86	Edineț	ED1	0,63
3	Basarabasca	BS1	0,81	87	Edineț	ED2	0,72
4	Basarabasca	BS2	0,87	88	Edineț	EDLR1	0,78
5	Basarabasca	BS3	0,92	89	Cupcini	CP1	0,59

Continuare Tabelul 3

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KC	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KC
6	Basarabeasca	BSLR1	0,94	90	Fălești	FAL1	0,72
7	Bălți	BL1	0,71	91	Fălești	FAL2	0,77
8	Bălți	BL2	0,85	92	Fălești	FAL3	0,76
9	Bălți	BL3	0,62	93	Fălești	FAL4	0,83
10	Bălți	BL4	0,82	94	Fălești	FAL5	0,77
11	Bălți	BL5	0,84	95	Fălești	FALLR1	0,86
12	Bălți	BLLR1	0,88	96	Florești	FLO1	0,64
13	Briceni	BR1	0,72	97	Florești	FLOLR1	0,70
14	Briceni	BR2	0,81	98	Ghindești	GH1	0,71
15	Briceni	BR3	0,88	99	Mărculești	MR1	0,78
16	Briceni	BRLR1	0,91	100	Glodeni	GL1	0,80
17	Lipcani	LP1	0,75	101	Glodeni	GL2	0,87
18	Cahul	CH1	0,70	102	Glodeni	GLLR1	0,90
19	Cahul	CH2	0,78	103	Hîncești	HN1	0,71
20	Cahul	CHLR1	0,86	104	Hîncești	HN2	0,77
21	Cantemir	CN1	0,83	105	Hîncești	HNLR1	0,82
22	Cantemir	CN2	0,86	106	Ialoveni	IL1	0,69
23	Cantemir	CNLR1	0,89	107	Ialoveni	IL2	0,75
24	Călărași	CA1	0,79	108	Ialoveni	ILLR1	0,80
25	Călărași	CA3	0,84	109	Leova	LV1	0,73
26	Călărași	CA2	0,82	110	Leova	LV2	0,77
27	Călărași	CA4	0,80	111	Leova	LV3	0,78
28	Călărași	CA5	0,84	112	Leova	LV4	0,82
29	Călărași	CALR1	0,88	113	Leova	LVLR1	0,86
30	Căușeni	CS1	0,75	114	Iargara	IG1	0,89
31	Căușeni	CS2	0,83	115	Iargara	IG2	0,86
32	Căușeni	CS3	0,82	116	Nisporeni	NS1	0,64
33	Căușeni	CS4	0,85	117	Nisporeni	NS2	0,71
34	Căușeni	CSLR1	0,88	118	Nisporeni	NS3	0,82
35	Căinari	CI1	0,82	119	Nisporeni	NSLR1	0,87
36	Ceadîr-Lunga	CL1	0,80	120	Ocnița	OC1	0,81
37	Ceadîr-Lunga	CL2	0,90	121	Ocnița	OCLR1	0,85
38	Ceadîr-Lunga	CLLR1	0,93	122	Frunză	FR1	0,86
39	Chișinău	CHI1	0,47	123	Otaci	OT1	0,85
40	Chișinău	CHI2	0,73	124	Orhei	OR1	0,60
41	Chișinău	CHI3	0,49	125	Orhei	OR3	0,77
42	Chișinău	CHI4	0,71	126	Orhei	OR2	0,71
43	Chișinău	CHI5	0,69	127	Orhei	ORLR1	0,82
44	Chișinău	CHI6	0,64	128	Rezina	RZ1	0,88
45	Chișinău	CHI7	0,78	129	Rezina	RZLR1	0,91
46	Chișinău	CHI8	0,74	130	Costești	CO1	0,94
47	Chișinău	CHI9	0,64	131	Rîșcani	RS1	0,76
48	Chișinău	CHILR1	0,78	132	Rîșcani	RS2	0,82
49	Bacioi	BA1	0,68	133	Rîșcani	RS3	0,78
50	Bubuieci	BU1	0,78	134	Rîșcani	RS4	0,85
51	Budești	BD1	0,72	135	Rîșcani	RSLR1	0,89
52	Ciorescu	CIO1	0,56	136	Sîngerei	SN1	0,85
52	Codru	COD1	0,57	137	Sîngerei	SN2	0,89

Continuare Tabelul 3

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KC	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KC
53	Colonița	COL1	0,69	138	Sîngerei	SN3	0,89
55	Cricova	CV1	0,66	139	Sîngerei	SNLR1	0,92
56	Cruzești	CZ1	0,69	140	Biruința	BI1	0,87
57	Durlești	DU1	0,56	141	Soroca	SR1	0,66
58	Durlești	DU2	0,60	142	Soroca	SR2	0,69
59	Ghidighici	GHID1	0,69	143	Soroca	SR3	0,78
60	Grătiești	GR1	0,69	144	Soroca	SRLR1	0,83
61	Sîngera	SG1	0,68	145	Strășeni	ST1	0,57
62	Stăuceni	STA1	0,50	146	Strășeni	ST2	0,64
63	Stăuceni	STA2	0,53	147	Strășeni	ST3	0,74
64	Tohatin	TH1	0,70	148	Strășeni	STLR1	0,79
65	Trușeni	TS1	0,65	149	Bucovăț	BC1	0,79
66	Vadul lui Vodă	VV1	0,70	150	Șoldănești	SD1	0,87
67	Vadul lui Vodă	VV2	0,78	151	Șoldănești	SDLR1	0,90
68	Vatra	VT1	0,60	152	Ștefan Vodă	SV1	0,72
69	Cimișlia	CM1	0,54	153	Ștefan Vodă	SVLR1	0,78
70	Cimișlia	CM2	0,70	154	Taraclia	TR1	0,70
71	Cimișlia	CM3	0,70	155	Taraclia	TR2	0,86
72	Cimișlia	CMLR1	0,76	156	Taraclia	TRLR1	0,89
73	Comrat	COM1	0,69	157	Tvardița	TV1	0,85
74	Comrat	COM2	0,73	158	Telenești	TL1	0,69
75	Comrat	COM3	0,74	159	Telenești	TL2	0,74
76	Comrat	COM4	0,84	160	Telenești	TLLR1	0,80
77	Comrat	COMLR1	0,87	161	Ungheni	UN1	0,70
78	Criuleni	CR1	0,82	162	Ungheni	UN2	0,72
79	Criuleni	CR2	0,87	163	Ungheni	UNLR1	0,78
80	Criuleni	CRLR1	0,90	164	Cornești	COR1	0,91
81	Dondușeni	DN1	0,76	165	Vulcănești	VL1	0,71
82	Dondușeni	DNLR1	0,81	166	Vulcănești	VL2	0,81
83	Drochia	DR1	0,81	167	Vulcănești	VLLR1	0,86
84	Drochia	DRLR1	0,85				

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

$$V_{TAF} = (\text{Int.}_{TAF} + S_{TAF} \cdot K_{STAF1} + S_{TAF}^2 \cdot K_{STAF2} + S_{TAF}^3 \cdot K_{STAF3} + S_{TAF}^4 \cdot K_{STAF4}) \cdot \text{EXP}(K_{Loc} + K_{Zona}) \cdot K_{AjC} \cdot K_{TA} \quad (2)$$

unde:

$V_{TAF}$  – valoarea estimată a terenului aferent casei de locuit cu apartamente, lei;

$\text{Int.}_{TAF}$  – 18156,061504214900; Intercepta ecuației de regresie liniară multiplă a valorii terenului aferent casei de locuit cu apartamente, lei. Reprezintă componenta liberă (constantă) a modelului;

$S_{TAF}$  – suprafața parcelei de teren aferent casei de locuit cu apartamente, m.p. (metri pătrați – variabilă numerică cu precizia 1,0);

$K_{STAF1}$  –6079,227891212550; Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru variabila  $S_{TAF}$ ;

- $S^2_{TAF}$  – funcția pătratică a factorului ”suprafața parcelei de teren aferent casei de locuit cu apartamente”;
- $KS_{TAF2}$  – (- 0,662701990278); Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru variabila  $S^2_{TAF}$ ;
- $S^3_{TAF}$  – funcția cubică a factorului ”suprafața parcelei de teren aferent casei de locuit cu apartamente”;
- $KS_{TAF3}$  – 0,00004651394; Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru variabila  $S^3_{TAF}$ ;
- $S^4_{TAF}$  – funcția de gradul patru a factorului ”suprafața parcelei de teren aferent casei de locuit cu apartamente”;
- $KS_{TAF4}$  – (- 0,000000001073); Reprezintă indicatorul valoric al regresiei liniare multiple pentru variabila  $S^4_{TAF}$ ;
- $KLoc$  – coeficientul de ajustare ce exprimă nivelul de dezvoltare a pieței imobiliare a localității pe segmentul dat: terenuri libere pentru construcția caselor de locuit (conform tabelului 4);
- $KZona$  – coeficientul de ajustare ce exprimă amplasarea terenurilor libere pentru construcția caselor de locuit în zona valorică a localității (conform tabelului 5);
- $KAjC$  – coeficientul ajustărilor comune (se va determina conform formulei 3 din pct. 4)
- $KTA$  – coeficientul de ajustare a valorii terenului liber de construcții la valoarea terenului aferent casei de locuit cu apartamente (conform tabelului 6);

**Tabelul 4. Coeficienții de ajustare ce exprimă nivelul de dezvoltare a pieței imobiliare a localității pe segmentul dat: terenuri libere pentru construcția caselor de locuit**

Nr. d/o	Denumirea localității	Coeficientul KLoc	Nr. d/o	Denumirea localității	Coeficientul KLoc
1	Anenii Noi	-2,724857319419	35	Dubăsari	-3,969181419268
2	Basarabasca	-3,401197381662	36	Edineț	-2,148434413167
3	Bălți	-1,897119984886	37	Cupcini	-2,795061578092
4	Briceni	-2,995732273554	38	Fălești	-2,890371757896
5	Lipcani	-3,435098933338	39	Florești	-2,962942450731
6	Cahul	-2,212338215146	40	Ghindești	-3,401197381662
7	Cantemir	-3,290849324493	41	Mărculești	-3,113515309210
8	Călărași	-3,178053830348	42	Glodeni	-3,583518938456
9	Căușeni	-2,870569130600	43	Hîncești	-2,484906649788
10	Câinari	-3,452490676050	44	Ialoveni	-1,825661020904
11	Ceadr-Lunga	-3,018205129406	45	Leova	-3,352407217493
12	Chișinău	0,000000000000	46	Iargara	-4,061554739399
13	Bacioi	-2,148434413167	47	Nisporeni	-2,605192815663
14	Bubuieci	-2,628007493429	48	Ocnita	-3,321154673989
15	Budești	-2,302585092994	49	Frunză	-4,163337433709
16	Ciorescu	-1,609437912434	50	Otaci	-3,247046701835
17	Codru	-1,666596326274	51	Orhei	-1,990210407952
18	Colonița	-2,197224577336	52	Rezina	-3,940193882395
19	Cricova	-2,057462634961	53	Rișcani	-2,952247161614
20	Cruzești	-2,197224577336	54	Costești	-4,404499490526
21	Durlești	-1,609437912434	55	Sîngerei	-3,290849324493
22	Ghidighici	-2,197224577336	56	Biruința	-3,666900547395
23	Grătiești	-2,197224577336	57	Soroca	-2,628007493429
24	Sîngera	-2,148434413167	58	Strășeni	-1,860752340715
25	Stăuceni	-1,504077396776	59	Bucovăț	-3,506557897320

Continuare Tabelul 4

Nr. d/o	Denumirea localității	Coefficientul KLoc	Nr. d/o	Denumirea localității	Coefficientul KLoc
26	Tohatin	-2,217427284654	60	Șoldănești	-3,912023005428
27	Trușeni	-2,014903020542	61	Ștefan Vodă	-2,708050201102
28	Vadul lui Vodă	-2,248517871724	62	Taraclia	-2,795061578092
29	Vatra	-1,791759469228	63	Tvardița	-3,688879454114
30	Cimișlia	-2,197224577336	64	Telenești	-2,628007493429
31	Comrat	-2,420368128650	65	Ungheni	-2,420368128650
32	Criuleni	-3,247046701835	66	Cornești	-4,199705077880
33	Dondușeni	-3,336658860525	67	Vulcănești	-3,290849324493
34	Drochia	-3,336658860525			

Tabelul 5. Coeficienții de ajustare ce exprimă amplasarea terenurilor libere pentru construcția caselor de locuit în zona valorică a localității

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona
1	Anenii Noi	AN1	0,000000000000	85	Dubăsari	DBLR1	0,000000000000
2	Anenii Noi	ANLR1	-0,522189382416	86	Edineț	ED1	0,000000000000
3	Basarabeasca	BS1	0,000000000000	87	Edineț	ED2	-0,441832752279
4	Basarabeasca	BS2	-0,405465108108	88	Edineț	EDLR1	-0,741937344729
5	Basarabeasca	BS3	-0,916290731874	89	Cupcini	CP1	0,000000000000
6	Basarabeasca	BSLR1	-1,203972804326	90	Fălești	FAL1	0,000000000000
7	Bălți	BL1	-0,405465108108	91	Fălești	FAL2	-0,274436845702
8	Bălți	BL2	-1,241713132309	92	Fălești	FAL3	-0,223143551314
9	Bălți	BL3	0,000000000000	93	Fălești	FAL4	-0,634878272436
10	Bălți	BL4	-1,044545067398	94	Fălești	FAL5	-0,287682072452
11	Bălți	BL5	-1,167605160155	95	Fălești	FALLR1	-0,916290731874
12	Bălți	BLLR1	-1,537978948452	96	Florești	FLO1	0,000000000000
13	Briceni	BR1	0,000000000000	97	Florești	FLOLR1	-0,284104251104
14	Briceni	BR2	-0,510825623766	98	Ghindești	GH1	0,000000000000
15	Briceni	BR3	-1,098612288668	99	Mărculești	MR1	0,000000000000
16	Briceni	BRLR1	-1,408767216972	100	Glodeni	GL1	0,000000000000
17	Lipcani	LP1	0,000000000000	101	Glodeni	GL2	-0,510825623766
18	Cahul	CH1	0,000000000000	102	Glodeni	GLLR1	-0,820980552070
19	Cahul	CH2	-0,439016642279	103	Hîncești	HN1	0,000000000000
20	Cahul	CHLR1	-0,965715615202	104	Hîncești	HN2	-0,310154928304
21	Cantemir	CN1	0,000000000000	105	Hîncești	HNLR1	-0,603916046832
22	Cantemir	CN2	-0,215708572827	106	Ialoveni	IL1	0,000000000000
23	Cantemir	CNLR1	-0,515813165277	107	Ialoveni	IL2	-0,276253376628
24	Călărași	CA1	0,000000000000	108	Ialoveni	ILLR1	-0,563935449080
25	Călărași	CA3	-0,310154928304	109	Leova	LV1	0,000000000000
26	Călărași	CA2	-0,190353728491	110	Leova	LV2	-0,191891007810
27	Călărași	CA4	-0,068992871487	111	Leova	LV3	-0,271933715484
28	Călărași	CA5	-0,310154928304	112	Leova	LV4	-0,505548566665
29	Călărași	CALR1	-0,628608659422	113	Leova	LVL1	-0,810930216216
30	Căușeni	CS1	0,000000000000	114	Iargara	IG1	-0,298492988556
31	Căușeni	CS2	-0,481838086893	115	Iargara	IG2	0,000000000000
32	Căușeni	CS3	-0,435318071258	116	Nisporeni	NS1	0,000000000000
33	Căușeni	CS4	-0,635988766720	117	Nisporeni	NS2	-0,336472236621
34	Căușeni	CSLR1	-0,936093359170	118	Nisporeni	NS3	-0,920057214670

Continuare Tabelul 5

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona
35	Căinari	CI1	0,000000000000	119	Nisporeni	NSLR1	-1,363988603606
36	Ceadăr-Lunga	CL1	0,000000000000	120	Ocița	OC1	0,000000000000
37	Ceadăr-Lunga	CL2	-0,839750654752	121	Ocița	OCLR1	-0,303186258988
38	Ceadăr-Lunga	CLLR1	-1,145132304303	122	Frunză	FR1	0,000000000000
39	Chișinău	CHI1	0,000000000000	123	Otaci	OT1	0,000000000000
40	Chișinău	CHI2	-1,098612288668	124	Orhei	OR1	0,000000000000
41	Chișinău	CHI3	-0,045462374077	125	Orhei	OR3	-0,804851170140
42	Chișinău	CHI4	-1,018569580995	126	Orhei	OR2	-0,514898949154
43	Chișinău	CHI5	-0,882157725505	127	Orhei	ORLR1	-1,098612288668
44	Chișinău	CHI6	-0,671168273841	128	Rezina	RZ1	0,000000000000
45	Chișinău	CHI7	-1,342809249180	129	Rezina	RZLR1	-0,336472236621
46	Chișinău	CHI8	-1,167605160155	130	Costești	CO1	0,000000000000
47	Chișinău	CHI9	-0,693147180560	131	Rișcani	RS1	0,000000000000
48	Chișinău	CHILR1	-2,628007493429	132	Rișcani	RS2	-0,384411698910
49	Bacioi	BA1	0,000000000000	133	Rișcani	RS3	-0,136575535006
50	Bubuieci	BU1	0,000000000000	134	Rișcani	RS4	-0,611469149546
51	Budești	BD1	0,000000000000	135	Rișcani	RSLR1	-0,987946720781
52	Ciorescu	CIO1	0,000000000000	136	Sîngerei	SN1	0,000000000000
52	Codru	COD1	0,000000000000	137	Sîngerei	SN2	-0,354545017681
53	Colonița	COL1	0,000000000000	138	Sîngerei	SN3	-0,376051222902
55	Cricova	CV1	0,000000000000	139	Sîngerei	SNLR1	-0,678332094775
56	Cruzești	CZ1	0,000000000000	140	Biruința	BI1	0,000000000000
57	Durlești	DU1	0,000000000000	141	Soroca	SR1	0,000000000000
58	Durlești	DU2	-0,182321556794	142	Soroca	SR2	-0,167054084663
59	Ghidighici	GHID1	0,000000000000	143	Soroca	SR3	-0,648026745279
60	Grătiști	GR1	0,000000000000	144	Soroca	SRLR1	-0,955511445027
61	Sîngera	SG1	0,000000000000	145	Strășeni	ST1	0,000000000000
62	Stăuceni	STA1	0,117783035656	146	Strășeni	ST2	-0,287682072452
63	Stăuceni	STA2	0,000000000000	147	Strășeni	ST3	-0,767255152714
64	Tohatin	TH1	0,000000000000	148	Strășeni	STLR1	-1,060078624666
65	Trușeni	TS1	0,000000000000	149	Bucovăț	BC1	0,000000000000
66	Vadul lui Vodă	VV1	0,000000000000	150	Șoldănești	SD1	0,000000000000
67	Vadul lui Vodă	VV2	-0,394993808241	151	Șoldănești	SDLR1	-0,287682072452
68	Vatra	VT1	0,000000000000	152	Ștefan Vodă	SV1	0,000000000000
69	Cimișlia	CM1	0,000000000000	153	Ștefan Vodă	SVLR1	-0,287682072452
70	Cimișlia	CM2	-0,693147180560	154	Taraclia	TR1	0,000000000000
71	Cimișlia	CM3	-0,693147180560	155	Taraclia	TR2	-1,011600911678
72	Cimișlia	CMLR1	-0,980829253012	156	Taraclia	TRLR1	-1,299282984130
73	Comrat	COM1	0,000000000000	157	Tvardița	TV1	0,000000000000
74	Comrat	COM2	-0,207639364778	158	Telenești	TL1	0,000000000000
75	Comrat	COM3	-0,287682072452	159	Telenești	TL2	-0,262364264467
76	Comrat	COM4	-0,885519073207	160	Telenești	TLLR1	-0,550046336919
77	Comrat	COMLR1	-1,163150809806	161	Ungheni	UN1	0,000000000000
78	Criuleni	CR1	0,000000000000	162	Ungheni	UN2	-0,098440072813
79	Criuleni	CR2	-0,336472236621	163	Ungheni	UNLR1	-0,470003629246
80	Criuleni	CRLR1	-0,637577329405	164	Cornești	COR1	0,000000000000
81	Dondușeni	DN1	0,000000000000	165	Vulcănești	VL1	0,000000000000
82	Dondușeni	DNLR1	-0,287682072452	166	Vulcănești	VL2	-0,593774706747

Continuare Tabelul 5

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KZona
83	Drochia	DR1	0,000000000000	167	Vulcănești	VLLR1	-0,908855753387
84	Drochia	DRLR1	-0,287682072452				

Tabelul 6. Coeficienții de ajustare a valorii terenului liber de construcții la valoarea terenului aferent casei de locuit cu apartamente

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KTA	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KTA
1	Anenii Noi	AN1	0,63	85	Dubăsari	DBLR1	0,24
2	Anenii Noi	ANLR1	0,24	86	Edineț	ED1	0,58
3	Basarabasca	BS1	0,34	87	Edineț	ED2	0,54
4	Basarabasca	BS2	0,23	88	Edineț	EDLR1	0,24
5	Basarabasca	BS3	0,18	89	Cupcini	CP1	0,29
6	Basarabasca	BSLR1	0,09	90	Fălești	FAL1	0,56
7	Bălți	BL1	0,79	91	Fălești	FAL2	0,50
8	Bălți	BL2	0,62	92	Fălești	FAL3	0,27
9	Bălți	BL3	0,81	93	Fălești	FAL4	0,26
10	Bălți	BL4	0,73	94	Fălești	FAL5	0,17
11	Bălți	BL5	0,82	95	Fălești	FALLR1	0,16
12	Bălți	BLLR1	0,53	96	Florești	FLO1	0,59
13	Briceni	BR1	0,53	97	Florești	FLOLR1	0,24
14	Briceni	BR2	0,42	98	Ghindești	GH1	0,11
15	Briceni	BR3	0,34	99	Mărculești	MR1	0,19
16	Briceni	BRLR1	0,25	100	Glodeni	GL1	0,50
17	Lipcani	LP1	0,32	101	Glodeni	GL2	0,42
18	Cahul	CH1	0,80	102	Glodeni	GLLR1	0,22
19	Cahul	CH2	0,80	103	Hîncești	HN1	0,62
20	Cahul	CHLR1	0,49	104	Hîncești	HN2	0,45
21	Cantemir	CN1	0,43	105	Hîncești	HNLR1	0,28
22	Cantemir	CN2	0,27	106	Ialoveni	IL1	1,01
23	Cantemir	CNLR1	0,17	107	Ialoveni	IL2	0,94
24	Călărași	CA1	0,45	108	Ialoveni	ILLR1	0,55
25	Călărași	CA3	0,21	109	Leova	LV1	0,63
26	Călărași	CA2	0,37	110	Leova	LV2	0,59
27	Călărași	CA4	0,26	111	Leova	LV3	0,50
28	Călărași	CA5	0,21	112	Leova	LV4	0,35
29	Călărași	CALR1	0,19	113	Leova	LVLR1	0,24
30	Căușeni	CS1	0,59	114	Iargara	IG1	0,25
31	Căușeni	CS2	0,54	115	Iargara	IG2	0,35
32	Căușeni	CS3	0,44	116	Nisporeni	NS1	0,48
33	Căușeni	CS4	0,33	117	Nisporeni	NS2	0,41
34	Căușeni	CSLR1	0,27	118	Nisporeni	NS3	0,35
35	Căinari	CI1	0,43	119	Nisporeni	NSLR1	0,28
36	Ceadăr-Lunga	CL1	0,47	120	Ocnîța	OC1	0,30
37	Ceadăr-Lunga	CL2	0,42	121	Ocnîța	OCLR1	0,13
38	Ceadăr-Lunga	CLLR1	0,20	122	Frunză	FR1	0,16
39	Chișinău	CHI1	0,77	123	Otaci	OT1	0,24
40	Chișinău	CHI2	0,78	124	Orhei	OR1	0,85

Continuare Tabelul 6

Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KTA	Nr. d/o	Denumirea localității	Codul zonei valorice	Coefficientul KTA
41	Chișinău	CHI3	0,77	125	Orhei	OR3	0,61
42	Chișinău	CHI4	0,86	126	Orhei	OR2	0,83
43	Chișinău	CHI5	0,87	127	Orhei	ORLR1	0,46
44	Chișinău	CHI6	0,77	128	Rezina	RZ1	0,35
45	Chișinău	CHI7	0,80	129	Rezina	RZLR1	0,13
46	Chișinău	CHI8	0,87	130	Costești	CO1	0,20
47	Chișinău	CHI9	0,91	131	Rîșcani	RS1	0,59
48	Chișinău	CHILR1	0,43	132	Rîșcani	RS2	0,54
49	Bacii	BA1	0,65	133	Rîșcani	RS3	0,41
50	Bubuieci	BU1	0,61	134	Rîșcani	RS4	0,40
51	Budești	BD1	0,55	135	Rîșcani	RSLR1	0,24
52	Ciorescu	CIO1	0,34	136	Sîngerei	SN1	0,51
52	Codru	COD1	0,54	137	Sîngerei	SN2	0,43
53	Colonița	COL1	0,52	138	Sîngerei	SN3	0,33
55	Cricova	CV1	0,59	139	Sîngerei	SNLR1	0,19
56	Cruzești	CZ1	0,52	140	Biruința	BI1	0,17
57	Durlești	DU1	0,54	141	Soroca	SR1	0,44
58	Durlești	DU2	0,45	142	Soroca	SR2	0,38
59	Ghidighici	GHID1	0,41	143	Soroca	SR3	0,26
60	Grătiești	GR1	0,44	144	Soroca	SRLR1	0,19
61	Sîngera	SG1	0,43	145	Strășeni	ST1	0,58
62	Stăuceni	STA1	0,33	146	Strășeni	ST2	0,57
63	Stăuceni	STA2	0,50	147	Strășeni	ST3	0,58
64	Tohatin	TH1	0,57	148	Strășeni	STLR1	0,29
65	Trușeni	TS1	0,43	149	Bucovăț	BC1	0,24
66	Vadul lui Vodă	VV1	0,53	150	Șoldănești	SD1	0,34
67	Vadul lui Vodă	VV2	0,52	151	Șoldănești	SDLR1	0,13
68	Vatra	VT1	0,47	152	Ștefan Vodă	SV1	0,45
69	Cimișlia	CM1	0,45	153	Ștefan Vodă	SVLR1	0,16
70	Cimișlia	CM2	0,32	154	Taraclia	TR1	0,30
71	Cimișlia	CM3	0,23	155	Taraclia	TR2	0,36
72	Cimișlia	CMLR1	0,17	156	Taraclia	TRLR1	0,16
73	Comrat	COM1	0,54	157	Tvardița	TV1	0,21
74	Comrat	COM2	0,37	158	Telenești	TL1	0,49
75	Comrat	COM3	0,44	159	Telenești	TL2	0,44
76	Comrat	COM4	0,35	160	Telenești	TLLR1	0,20
77	Comrat	COMLR1	0,29	161	Ungheni	UN1	0,59
78	Criuleni	CR1	0,74	162	Ungheni	UN2	0,49
79	Criuleni	CR2	0,53	163	Ungheni	UNLR1	0,23
80	Criuleni	CRLR1	0,28	164	Cornești	COR1	0,18
81	Dondușeni	DN1	0,44	165	Vulcănești	VL1	0,45
82	Dondușeni	DNLR1	0,20	166	Vulcănești	VL2	0,45
83	Drochia	DR1	0,42	167	Vulcănești	VLLR1	0,19
84	Drochia	DRLR1	0,20				

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

$$K_{AjC} = EXP (DA * KDA + GA * KGA + AP/CA * KAP/CA) \quad (3)$$

unde:

- DA – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă drumul de acces la obiectul evaluării conform pozițiilor clasificatorului:  
 B – fără înveliș;  
 C – pietriș;  
 D – înveliș rigid.
- KDA – coeficientul de ajustare pentru factorul ce exprimă drumul de acces la obiectul evaluării conform pozițiilor clasificatorului stabilit:  
 – (-0,160476154356), pentru B – fără înveliș;  
 – (-0,100963124007), pentru C – pietriș;  
 – 0, pentru D – înveliș rigid.
- GA – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă conexiunea fizică a obiectului evaluării la rețeaua de gazoduct conform pozițiilor clasificatorului:  
 A – nu este;  
 B – este.
- KGA – coeficientul de ajustare pentru factorul ce exprimă conexiunea fizică a obiectului evaluării la rețeaua de gazoduct conform pozițiilor clasificatorului stabilit:  
 – (-0,082755845589), pentru A – nu este;  
 – 0, pentru B – este.
- AP/CA – coeficientul binar (1 sau 0), ce exprimă conexiunea fizică a obiectului la rețeaua de apeduct / canalizare conform pozițiilor clasificatorului:  
 A – nu este;  
 B – este.
- KAP/CA – coeficientul de ajustare pentru factorul ce exprimă conexiunea fizică a obiectului la rețeaua de apeduct/canalizare conform pozițiilor clasificatorului stabilit:  
 – (-0,067192506600); pentru A – nu este;  
 – 0; pentru B – este.