

**NOTĂ INFORMATIVĂ**  
**cu privire la metodologia evaluării, aplicată la elaborarea modelului**  
**de evaluare în scopul impozitării a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate**  
**localitățile Republicii Moldova**

Modelul de evaluare în scopul impozitării a apartamentelor în case de locuit, care nu sunt blocuri locative, amplasate în toate localitățile Republicii Moldova (în continuare – Model) a fost elaborat în cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (în continuare – PIEF), finanțat cu suportul Asociației Internaționale pentru Dezvoltare, în temeiul Acordului semnat cu Republica Moldova la data de 17 septembrie 2018 și ratificat de Parlamentul Republicii Moldova la 8 noiembrie 2018 (Legea nr. 240/2018).

Lucrările de elaborare a modelului au fost executate de către Departamentul cadastru al I.P. ”Agenția Servicii Publice” în comun cu consultanții locali și internaționali, angajați în cadrul PIEF. Datele primare cu privire la tranzacțiile de vânzare – cumpărare și ofertele expuse spre vânzare au fost colectate pentru perioada 2016 – 30 iunie 2023 de către consultanții locali, angajați în cadrul PIEF, cu suportul specialiștilor serviciilor cadastrale teritoriale, în conformitate cu „Instrucțiunea cu privire la colectarea informației despre tranzacțiile imobiliare privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării”, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 36 din 29 iulie 2019.

Potrivit instrucțiunii sus-menționate, în cadrul analizei apartamentelor în case de locuit tranzacționate și/sau expuse spre vânzare, au fost colectate date referitoare la parametri tehnici, care ar putea influența valoarea acestora, după cum urmează: numărul cadastral, adresa, suprafața terenului aferent casei de locuit, drumul de acces, anul construcției, numărul de etaje terestre, prezența altor nivele (subsol, demisol, mansardă), materialul pereților, materialul acoperișului, tipul ferestrelor, suprafața construită la sol, suprafața totală a apartamentului, prezența comodităților, tipul de încălzire, dotarea cu rețele inginerești (gaz, apeduct, canalizare), starea tehnică a casei de locuit, finisajul exterior, informația despre construcțiile auxiliare capitale separate.

Informația cu privire la prețurile apartamentelor în case de locuit au fost colectate din contractele de vânzare – cumpărare, anunțurile cu privire la expunerea spre vânzare a bunurilor imobile precum și alte surse și anume: discuțiile cu agențiile imobiliare, structurile bancare, reprezentanții Adimistrației Publice Locale, etc.

Informația colectată din localitățile Republicii Moldova a fost cumulată, în format electronic (fișier excel), care a inclus informația despre parametri tehnici și prețurile de vânzare-cumpărare și de ofertă a 1910 de apartamente în case de locuit tranzacționate, și/sau expuse spre vânzare în perioada anilor 2016 – 30 iunie 2023.

În urma analizei datelor, în cadrul elaborării modelului, s-a efectuat ajustarea la condițiile pieței, care presupune luarea în considerare a evoluției prețurilor pe piața imobiliară în perioada dintre data evaluării și data când a fost efectuată vânzarea bunului imobil similar. Ajustarea se aplică prin utilizarea unei funcții complexe a numărului de zile de la data tranzacției/ofertei la data evaluării. Coeficientul de ajustare pentru factorul timpului se calculează după formula:

$$K_{timp} = EXP(NZ \times (-0,000266))$$

unde:

$K_{timp}$  – coeficientul de ajustare al factorului timp pentru perioada 2016 – 1 iunie 2023,

$NZ$  – numărul de zile dintre data tranzacției și data evaluării, 01 iunie 2023.

În activitatea de elaborare a modelului, a fost utilizat programul specializat *RStudio* (acces liber la [www.rstudio.com](http://www.rstudio.com)), prin intermediul căruia, în urma aplicării instrumentarului de analiză statistică automatizată, au fost stabiliți parametri tehnici care au influență asupra valorii de piață a apartamentelor în case de locuit expuse în baza de date prezentată. Parametrii tehnici selectați au fost transformați în factori valorici și incluși în modelul matematic în formatul celei mai potrivite funcții de corelare. Metodologia elaborării modelului, etapele de calibrare, precum și indicatorii statistici privind calitatea acestuia sunt expuse mai detaliat în raportul anexat, prezentat suplimentar la setul de documente de către Departamentul cadastru, I.P. "Agenția Servicii Publice".

Proiectul Modelului de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării, elaborat de către Departamentul cadastru, I.P. "Agenția Servicii Publice", este prezentat în anexa 1 la prezenta notă.

Hotarele zonelor valorice și descrierea narativă a lor sunt prezentate în anexele 2 și 3 la prezenta notă. Pentru a putea fi vizualizate concomitent cu alte straturi informaționale precum: hotarele unităților administrativ teritoriale, axa străzilor, terenurile și construcțiile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, hotarele zonelor valorice vor fi furnizate în format electronic (MapInfo).

Valorile bunurilor imobile etalon pentru fiecare localitate (zonă valorică), estimate conform modelului de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării, sunt prezentate în anexa 4 la prezenta notă.

Indicatorii de calitate ai modelului sunt calculați în conformitate cu "Instrucțiunea privind aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării", aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 80 din 28 octombrie 2022. Tabelul indicatorilor de calitate este prezentat în anexa 5 la prezenta notă.

*Anexe:*

- 1. Anexa 1 – Modelul de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării – 13 file;*
- 2. Anexa 2 – Harta zonelor valorice (apartamente în case de locuit) – 66 file;*
- 3. Anexa 3 – Descrierea narativă a hotarelor zonelor valorice pe modelul de evaluare a apartamentelor în case de locuit, amplasate pe teritoriul Republicii Moldova) – 15 file;*
- 4. Anexa 4 – Valorile bunurilor imobile etalon pentru fiecare localitate (zonă valorică), estimate conform modelului de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării – 9 file;*
- 5. Anexa 5 – Indicatorii de calitate ai modelului de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării – 3 file.*

Șef al Departamentului Cadastru

Angela MATCOV