



AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU

Ordin nr. 80

28 octombrie 2022

mun. Chișinău

**„Despre aprobarea Instrucțiunii
privind aprobarea modelelor
de evaluare a bunurilor imobile
în scopul impozitării”**

În temeiul pct.27 al Hotărârii de Guvern nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, pentru asigurarea lucrărilor de evaluare masivă a bunurilor imobile în scopul impozitării,

ORDON:

1. Se aprobă „Instrucțiunea privind aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării” (anexa nr.1 la prezentul Ordin).
2. Agenția Relații Funciare și Cadastru și Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice va asigura executarea prezentei Instrucțiuni.
3. Controlul asupra executării prezentului ordin se pune în sarcina domnului Valeri PERCEAMLÎ, director general adjunct, Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN

Instrucțiune privind aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării

I. Dispoziții generale

1. Instrucțiunea privind aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării (ulterior – *Instrucțiune*) este elaborată în temeiul art.7 al Legii nr. 989 din 18 aprilie 2002 cu privire la activitatea de evaluare, pct. 22 din Anexa 2 și pct. 27 din Anexa 1 la Hotărârea Guvernului nr. 827 din 18 noiembrie 2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

2. Instrucțiunea stabilește criteriile de determinare a nivelului de calitate a modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

3. În prezenta Instrucțiune se utilizează următoarele noțiuni:

valoare estimată în scopul impozitării (VE) – valoarea obiectului evaluării calculată la o dată concretă, prin aplicarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării;

prețul de vânzare (PV) – suma valorică cu care s-a vândut sau se oferă pentru vânzare pe perioada stabilită un bun imobil (poate fi preț al tranzacției sau preț de ofertă);

eșantion – un anumit număr de observații al prețurilor de vânzare;

observație – tranzacții/oferte analizate pentru tipul/subtipul de bunuri imobile;

rata valorii (R) – raportul dintre valoarea estimată în scopul impozitării și prețul de vânzare a bunului imobil;

mediana (Me) – mărimea de mijloc la aranjarea ratelor valorilor în ordine crescătoare pentru un eșantion;

media aritmetică (Ma) – mărimea medie a ratelor valorilor pentru un eșantion;

media ponderată (Mp) – mărimea medie în care ponderea este stabilită în funcție de prețul de vânzare a bunurilor imobile, se calculează prin raportul dintre suma valorilor estimate în scopul impozitării și suma prețurilor de vânzare pentru un eșantion;

coeficientul de dispersie (CD) – abaterea medie absolută a unui număr anumit de observații de la mediană, exprimată în procente;

coeficientul diferențierii prețurilor (C_{dif_p}) – estimează gradul de regresivitate (sau progresivitate) a evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, și reprezintă mărimea obținută prin raportul dintre media aritmetică și media ponderată pentru un anumit număr de observații;

coeficientul devierii prețurilor (C_{dev_p}) – estimează devierea procentuală de modificare a ratelor valorilor în comparație cu creșterea procentuală a prețurilor de vânzare;

interval de încredere al medianei – un interval de valori, calculat de la observațiile dintr-un eșantion, care cuprinde adevărata mărime a indicatorului de calitate al tendinței centrale – mediana.

mărime extremă – mărimea observațiilor care diferă esențial de indicatorii tendinței centrale (mediană, media aritmetică) dintr-un anumit eșantion;

cuartile – fracțiuni granulometrice corespunzătoare, pe o curbă cumulativă, valorilor procentuale de 25% = Q1; 50% = Q2; și 75% = Q3.

4. Aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile cu destinație specială, precum și a bunurilor imobile unice, atipice se va efectua conform cerințelor suplimentare (inclusiv, referitor la diapazonul indicilor de calitate), elaborate de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

II. Atribuțiile autorităților responsabile de elaborarea și aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării

5. Departamentul Cadastru din cadrul I.P. "Agenția Servicii Publice" exercită următoarele atribuții:

a) Elaborează modelul de evaluare pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile conform planului aprobat de Guvern (în conformitate cu pct.21 Anexa 1 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020).

b) Elaborează atribuțiile necesare pentru aplicarea modelului: nota informativă cu privire la metodologia evaluării, aplicată în elaborarea modelului de evaluare; modelul de evaluare (formula) cu descrierea factorilor valorici aplicati (definiție și unitățile de măsură); hărțile zonelor valorice și descrierea narativă a lor (de exemplu: CHI16 – zonă valorică din or. Chișinău și descrierea parametrilor străzilor în care se află zona dată); coeficienții factorilor valorici, indicatorii de calitate a modelului calculați conform prezentei Instrucțiuni (cap. III), valorile bunurilor imobile etalon pentru fiecare localitate sau grup de localități (rurale), precum și rezultatele testării modelului respectiv cu concluziile finale.

c) Prezintă spre aprobare Agenției Relații Funciare și Cadastru modelul de evaluare și atribuțiile sale indicate în pct.4 alin. b).

d) Participă la discuțiile publice privind modelul de evaluare oferind explicațiile și consultările corespunzătoare.

e) Ajustează modelul de evaluare pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile în baza sintezei obiecțiilor și comentariilor recepționate de la Agenția Relații Funciare și Cadastru sau parvenite direct în adresa Departamentului Cadastru.

f) Efectuează permanent analiza pieței imobiliare pentru toate tipurile de bunuri imobile și calculează raporturile dintre prețurile tranzacțiilor și valorile estimate în scopul impozitării. Rezultatele analizei se prezintă anual Agenției Relații Funciare și Cadastru până la data de 30 iunie a anului curent, sub forma Raportului privind analiza pieței imobiliare pentru anul corespunzător, în conformitate cu pct.37 Anexa 2 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020.

6. Agenția Relații Funciare și Cadastru exercită următoarele atribuții:

a) Recepționează modelele de evaluare elaborate pe tip și subtip de bunuri imobile, precum și atributivele sale indicate în pct.4.

b) Verifică nivelul de calitate a modelelor de evaluare prezentate de către Departamentul Cadastru conform criteriilor stabilite în pct.7 Capitolul III al prezentei Instrucțiuni.

c) Organizează discuții publice privind modelele de evaluare și atributivele elaborate.

d) Sistematizează obiecțiile și comentariile privind modelele de evaluare și atributivele sale cu remiterea ulterioară către Departamentul Cadastru spre examinare și operare a modificărilor.

e) Organizează discuții publice suplimentare privind modelele de evaluare și atributivele sale ajustate.

f) Aprobă în mod corespunzător modelul de evaluare și atributivele sale pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile, precum și modificările ulterioare ale acestuia conform Instrucțiunii.

g) Înregistrează Ordinul la Ministerul Justiției cu publicarea ulterioară în Monitorul Oficial și pe pagina web a ARFC.

III. Criterii de determinare a nivelului de calitate a modelelor de evaluare

7. Modelele de evaluare urmează:

a) să corespundă criteriilor de calitate a modelelor matematice care se estimează în baza indicatorilor statistici și a analizei indicatorilor relativi ai valorii;

b) să fie interpretabile, ceea ce presupune construirea modelului de evaluare respectând principiile generale ale evaluării și utilizarea caracteristicilor bunului imobil care pot fi măsurate, înregistrate și actualizate;

c) să reflecte realitatea, prin corespunderea valorilor estimate în urma aplicării modelului de evaluare cu datele de piață;

d) să corespundă criteriilor eficienței economice a întregului sistem de evaluare, prin intermediul factorilor valorici ce contribuie în mod semnificativ la formarea valorii de piață.

8. Calitatea modelului de evaluare se apreciază prin determinarea:

- a) indicatorilor tendinței centrale – mediana, media aritmetică, media ponderată;
- b) indicatorului de variabilitate (uniformitate) – coeficientul de dispersie;
- c) indicatorului de fiabilitate – intervalul de încredere al medianei (limita inferioară și limita superioară pentru mediană);
- d) indicatorilor de inechitate verticală aferentă prețului – coeficientul diferențierii prețurilor, coeficientul devierii prețurilor;
- e) indicatorului de reprezentanță a volumului datelor privind tranzacțiile – se recomandă corespunderea în mărime de 5% din volumul total de tranzacții aplicat la elaborarea modelelor de evaluare pentru fiecare tip/subtip de bunuri imobile. Cu cât mai mare este volumul datelor colectate, cu atât mai mare este precizia și încrederea în rezultatele modelului elaborat;
- f) mărimilor extreme și excluderea lor din analiza datelor colectate (se utilizează cuartila inferioară Q1, cuartila superioară Q3, intervalul intercuartilic IQR, limita superioară L_{sup} și limita inferioară L_{inf}).

9. Indicatorii tendinței centrale sunt prezentați în capitolul I al Instrucțiunii.

Suplimentar la definițiile prezentate:

- mediana este mărimea de mijloc la aranjarea ratelor valorilor în ordine crescătoare pentru un anumit număr de observații (pentru numărul impar de observații). Mediana pentru un număr par de observații va fi mărimea medie dintre ratele valorilor care se intersectează la mijlocul eșantionului. Mediana mereu divizează datele în două părți egale și este mai puțin afectată de mărimile extreme;
- media aritmetică este mărimea medie a ratelor valorilor pentru un anumit număr de observații. Media aritmetică se calculează prin suma tuturor ratelor valorilor divizată la numărul total de observații. Media aritmetică este afectată mai mult de mărimile extreme în comparație cu mediana.

10. Coeficientul de dispersie CD – este indicatorul de determinare a nivelului de variabilitate a uniformității și se determină doar de la mediană.

11. Indicatorul de fiabilitate este reprezentat de către intervalul de încredere al medianei. Acest interval reprezintă un diapazon de valori de la mediană, care indică intervalul de valori în care se va încadra adevărata mărime a indicatorului de calitate al tendinței centrale – mediana, pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile. Intervalul de încredere al medianei se determină prin aranjarea ratelor valorilor în ordine crescătoare și identificarea limitei inferioare și limitei superioare de la mediană prin excluderea din eșantion a numărului de observații determinate prin ecuația următoarea:

- pentru un număr par de observații (n – par): $j = \frac{1.96 \cdot \sqrt{n}}{2} + 0.5$,

unde: j – numărul de observații într-un eșantion care se exclude;

n – numărul de observații într-un eșantion;

- pentru un număr impar de observații (n – impar): $j = \frac{1.96 \cdot \sqrt{n}}{2}$,

unde: j – numărul de observații într-un eșantion care se exclude;

n – numărul de observații într-un eșantion.

12. Indicatori de inechitate verticală aferentă prețului sunt prezentate în capitolul I al instrucțiunii în cauză. Suplimentar la definițiile prezentate:

- coeficientul diferențierii prețurilor C_{dif_p} este un indicator statistic care indică nivelul progresivității (sau regresivității) evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării. Progresivitate a evaluării în scop de impozitare apare atunci când bunurile imobile ieftine sunt subevaluate în comparație cu bunurile imobile scumpe. Regresivitate a evaluării în scop de impozitare apare atunci când bunurile imobile scumpe sunt subevaluate în comparație cu bunurile imobile ieftine.

- coeficientul devierii prețurilor C_{dev_p} se calculează prin regresia abaterii procentuale de la valoarea medianei la abaterea procentuală a "valorii" reprezentative. Acesta cuantifică relația dintre prețurile de vânzare și valorile estimate în scopul impozitării. Coeficientul devierii prețurilor indică procentul prin care ratele valorilor se modifică în comparație cu modificarea prețului de vânzare pentru o unitate (atunci când se dublează sau se înjumătățește).

13. Mărimile extreme sunt mărimile observațiilor care diferă esențial de la valorile medii de piață dintr-un anumit eșantion. Ele se exclud din eșantion înainte de a efectua alte prelucrări statistice pentru o precizie mai înaltă a indicatorilor de calitate a modelului de evaluare. Excluderea se face prin calculul cuartilelor – cuartila inferioară și cuartila superioară, a intervalului cuartilic și limitelor superioară și inferioară ale acestuia. Cuartilele împart eșantionul în patru părți egale când seria de date este aranjată în ordine crescătoare; respectiv, prima parte denumită cuartila inferioară de 25% ($Q1$) – delimitează cele mai mici 25% de valori, a doua parte – cuartila de 50% ($Q2$) este egală cu mediana și evidențiază mijlocul eșantionului, iar cea de-a treia parte denumită cuartila superioară de 75% ($Q3$) – care izolează cele mai mari 25% de valori. Intervalul intercuartilic IQR reprezintă diferența dintre cuartila superioară $Q3$ și cuartila inferioară $Q1$. Limitele superioară și inferioară se determină prin următoarele ecuații:

$$L_{\text{sup}} = Q3 + 1,5 \times IQR,$$

unde: L_{sup} – limita superioară;

$Q3$ – cuartila superioară de 75%;

IQR – intervalul intercuartilic;

$$L_{\text{inf}} = Q1 - 1,5 \times IQR,$$

unde: L_{sup} – limita inferioară;

$Q1$ – cuartila inferioară de 25%;

IQR – intervalul intercuartilic.

14. Modul de calculare a indicatorilor de calitate a modelului este prezentat în anexa 1 la prezenta Instrucțiune.

IV. Diapazonul de valori al nivelului de calitate a modelelor de evaluare

15. Indicatorii criteriilor de calitate a modelelor de evaluare vor corespunde următorului diapazon de valori:

a) Mediana Me se va încadra în diapazonul de valori: 0,90 și 1,10;

b) Coeficientul de dispersie CD se va încadra în diapazonul de valori conform următoarelor clasificări a bunurilor imobile:

Clasificarea bunurilor imobile	Mărimea localității / Activitatea pieței imobiliare	Diapazonul coeficientului de dispersie (CD), %
Bunuri imobile locative (apartamente, case de locuit)	Localități mari / piață imobiliară dezvoltată	5.0 – 10.0
	Localități medii / piață imobiliară mediu dezvoltată	5.0 – 15.0
	Localități rurale sau mici / piață imobiliară slab dezvoltată	5.0 – 20.0
Bunuri imobile generatoare de venit (comerciale, industriale, etc.)	Localități mari / piață imobiliară dezvoltată	5.0 – 15.0
	Localități medii / piață imobiliară mediu dezvoltată	5.0 – 20.0
	Localități rurale sau mici / piață imobiliară slab dezvoltată	5.0 – 25.0
Teren pentru construcții locative	Localități mari / piață imobiliară dezvoltată	5.0 – 15.0
	Localități medii / piață imobiliară mediu dezvoltată	5.0 – 20.0
	Localități rurale sau mici / piață imobiliară slab dezvoltată	5.0 – 25.0
Alte terenuri (neagricole)	Localități mari / piață imobiliară dezvoltată	5.0 – 20.0
	Localități medii / piață imobiliară mediu dezvoltată	5.0 – 25.0
	Localități rurale sau mici / piață imobiliară slab dezvoltată	5.0 – 30.0

c) Coeficientul diferențierii prețurilor C_{dif_p} se va încadra în diapazonul de valori 0,98 și 1,03, care ne indică că bunurile imobile ieftine și scumpe sunt evaluate în scopul impozitării la același nivel. Coeficienții C_{dif_p} mai mici de 0,98 indică progresivitatea evaluării (prioritate au bunurile imobile ieftine, se interpretează prin valori estimate în scopul impozitării mai mari pentru bunurile imobile scumpe), iar coeficienții C_{dif_p} mai mari de 1,03 indică regresivitatea evaluării, unde (prioritate au bunurile imobile scumpe, se interpretează prin valori estimate în scopul impozitării mai mari pentru bunurile imobile ieftine).

d) Coeficientul devierii prețurilor C_{dev_p} se va încadra în diapazonul de valori: -0,05 și +0,05. Valorile în afara diapazonului de -0,10 și +0,10 se consideră inacceptabile.

16. În cazul în care indicatorii de calitate nu se încadrează în diapazonul de valori indicat în pct. 14 al Instrucțiunii, aprobarea modelelor de evaluare se va efectua în cadrul unei ședințe a Grupului de lucru format pentru elaborarea și implementarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

**Exemple de calculare a indicatorilor nivelului de calitate
a modelului de evaluare**

Tabelul 1 – Date inițiale

Nr. d/o	Valoarea estimată_VE, MDL	Prețul de vânzare_PV, MDL	Rata valorii_R, (R = VE / PV)
	1	2	3=1/2
1	445 000	1 300 000	0,342
2	548 000	1 150 000	0,477
3	423 000	850 000	0,498
4	672 000	1 232 400	0,545
5	510 000	860 000	0,593
6	537 000	900 000	0,597
7	651 000	1 076 000	0,605
8	564 000	915 000	0,616
9	608 000	967 000	0,629
10	514 000	800 000	0,643
11	637 000	950 000	0,671
12	813 000	1 187 000	0,685
13	687 000	980 000	0,701
14	861 200	1 200 000	0,718
15	784 000	1 000 000	0,784
16	614 200	780 000	0,787
17	684 600	814 000	0,841
18	597 000	695 000	0,859
19	640 900	726 000	0,883
20	614 000	650 000	0,945
21	689 000	700 000	0,984
22	803 000	802 000	1,001
23	1 023 800	1 005 000	1,019
24	619 200	600 000	1,032
25	693 000	650 000	1,066
26	798 000	698 000	1,143
27	494 300	425 000	1,163
28	538 000	460 000	1,170
29	1 046 300	850 000	1,231
30	600 100	482 000	1,245
31	748 500	588 000	1,273
32	994 200	759 000	1,310
33	1 158 000	880 000	1,316
34	810 000	608 000	1,332
35	1 469 100	1 086 000	1,353
36	1 210 500	888 000	1,363
Total	26 099 900	30 513 400	32,418

Exemplu 1. Calculul indicatorului tendinței centrale – media aritmetică Ma:

$$Ma = \left(\sum_{n=1}^n R \right) : n$$

unde: *Ma* – media aritmetică;

R – rata valorii;

n – numărul de observații.

$$\text{Exemplu: } Ma = 32,418 / 36 = \mathbf{0,901}$$

Exemplu 2. Calculul indicatorului tendinței centrale – mediana Me:

1.1. Ordonarea crescătoare a ratelor valorilor pentru un număr impar de observații (35 observații)

$$Me = R_{n \text{ mijloc}}$$

unde: *Me* – mediana;

R_{n mijloc} – rata valorii care corespunde observației de mijloc dintr-un eșantion.

$$\text{Exemplu: } Me = R_{n=18} = 0,859$$

1.2. Ordonarea crescătoare a ratelor valorilor pentru un număr par de observații (36 observații)

$$Me = (R_{n \text{ (mijloc)}} + R_{n \text{ (mijloc +1)}}) / 2$$

unde: *Me* – mediana;

R_{n mijloc} – rata valorii care corespunde observației de mijloc dintr-un eșantion;

R_{n mijloc+1} – rata valorii care corespunde observației de mijloc plus unu dintr-un eșantion.

$$\text{Exemplu: } Me = (R_{n=18} + R_{n=19}) / 2 = (0,859 + 0,883) / 2 = 1,742 / 2 = \mathbf{0,871}$$

Exemplu 3. Calculul indicatorului tendinței centrale – media ponderată Mp:

$$Mp = \sum_n^{n=1} VE : \sum_n^{n=1} PV$$

unde: *Mp* – media ponderată;

VE – valoarea estimată în scopul impozitării, MDL;

PV – prețul de vânzare, MDL.

$$\text{Exemplu: } Mp = 26\,099\,900 : 30\,513\,400 = \mathbf{0,855}$$

Exemplu 4. Calculul indicatorului de variabilitate (uniformitate) – coeficientul de dispersie CD:

Algoritmul de calcul al Coeficientului de dispersie este următorul:

a) Calculul abaterii individuale prin extragerea medianei de la fiecare rată de evaluare;

$$A_{ind\ n} = R_n - Me,$$

unde: $A_{ind\ n}$ – abaterea individuală care corespunde observației "n" dintr-un eșantion;

R_n – rata valorii care corespunde observației n dintr-un eșantion.

Tabelul 2 – Calculul abaterii individuale

Nr. d/o	Valoarea estimată_VE, MDL	Prețul de vânzare_PV, MDL	Rata valorii_R, (R = VE / PV)	Mediana_Me	Abaterea individuală_Aind
	1	2	3=1/2	4	5=3-4
1	445 000	1 300 000	0,342	0,871	-0,529
2	548 000	1 150 000	0,477	0,871	-0,394
3	423 000	850 000	0,498	0,871	-0,373
4	672 000	1 232 400	0,545	0,871	-0,326
5	510 000	860 000	0,593	0,871	-0,278
6	537 000	900 000	0,597	0,871	-0,274
7	651 000	1 076 000	0,605	0,871	-0,266
8	564 000	915 000	0,616	0,871	-0,254
9	608 000	967 000	0,629	0,871	-0,242
10	514 000	800 000	0,643	0,871	-0,228
11	637 000	950 000	0,671	0,871	-0,200
12	813 000	1 187 000	0,685	0,871	-0,186
13	687 000	980 000	0,701	0,871	-0,170
14	861 200	1 200 000	0,718	0,871	-0,153
15	784 000	1 000 000	0,784	0,871	-0,087
16	614 200	780 000	0,787	0,871	-0,083
17	684 600	814 000	0,841	0,871	-0,030
18	597 000	695 000	0,859	0,871	-0,012
19	640 900	726 000	0,883	0,871	0,012
20	614 000	650 000	0,945	0,871	0,074
21	689 000	700 000	0,984	0,871	0,113
22	803 000	802 000	1,001	0,871	0,130
23	1 023 800	1 005 000	1,019	0,871	0,148
24	619 200	600 000	1,032	0,871	0,161
25	693 000	650 000	1,066	0,871	0,195
26	798 000	698 000	1,143	0,871	0,272
27	494 300	425 000	1,163	0,871	0,292
28	538 000	460 000	1,170	0,871	0,299
29	1 046 300	850 000	1,231	0,871	0,360
30	600 100	482 000	1,245	0,871	0,374
31	748 500	588 000	1,273	0,871	0,402
32	994 200	759 000	1,310	0,871	0,439
33	1 158 000	880 000	1,316	0,871	0,445
34	810 000	608 000	1,332	0,871	0,461
35	1 469 100	1 086 000	1,353	0,871	0,482
36	1 210 500	888 000	1,363	0,871	0,492
Total	26 099 900	30 513 400	32,418	-	-

b) Calcularea abaterii individuale absolute prin calculul modulului abaterii individuale;

$$AA_{ind\ n} = |A_{ind\ n}|,$$

unde: $AA_{ind\ n}$ – abaterea absolută care corespunde observației "n" dintr-un eșantion;

$A_{ind\ n}$ – abaterea individuală care corespunde observației "n" dintr-un eșantion.

Tabelul 3 – Calculul abaterii individuale absolute

Nr. d/o	Valoarea estimată_VE, MDL	Prețul de vânzare_PV, MDL	Rata valorii_R, (R = VE / PV)	Mediana_ Me	Abaterea individuală_ Aind	Abaterea individuală absolută_AAind
	1	2	3=1/2	4	5=3-4	6= 5
1	445 000	1 300 000	0,342	0,871	-0,529	0,529
2	548 000	1 150 000	0,477	0,871	-0,394	0,394
3	423 000	850 000	0,498	0,871	-0,373	0,373
4	672 000	1 232 400	0,545	0,871	-0,326	0,326
5	510 000	860 000	0,593	0,871	-0,278	0,278
6	537 000	900 000	0,597	0,871	-0,274	0,274
7	651 000	1 076 000	0,605	0,871	-0,266	0,266
8	564 000	915 000	0,616	0,871	-0,254	0,254
9	608 000	967 000	0,629	0,871	-0,242	0,242
10	514 000	800 000	0,643	0,871	-0,228	0,228
11	637 000	950 000	0,671	0,871	-0,200	0,200
12	813 000	1 187 000	0,685	0,871	-0,186	0,186
13	687 000	980 000	0,701	0,871	-0,170	0,170
14	861 200	1 200 000	0,718	0,871	-0,153	0,153
15	784 000	1 000 000	0,784	0,871	-0,087	0,087
16	614 200	780 000	0,787	0,871	-0,083	0,083
17	684 600	814 000	0,841	0,871	-0,030	0,030
18	597 000	695 000	0,859	0,871	-0,012	0,012
19	640 900	726 000	0,883	0,871	0,012	0,012
20	614 000	650 000	0,945	0,871	0,074	0,074
21	689 000	700 000	0,984	0,871	0,113	0,113
22	803 000	802 000	1,001	0,871	0,130	0,130
23	1 023 800	1 005 000	1,019	0,871	0,148	0,148
24	619 200	600 000	1,032	0,871	0,161	0,161
25	693 000	650 000	1,066	0,871	0,195	0,195
26	798 000	698 000	1,143	0,871	0,272	0,272
27	494 300	425 000	1,163	0,871	0,292	0,292
28	538 000	460 000	1,170	0,871	0,299	0,299
29	1 046 300	850 000	1,231	0,871	0,360	0,360
30	600 100	482 000	1,245	0,871	0,374	0,374
31	748 500	588 000	1,273	0,871	0,402	0,402
32	994 200	759 000	1,310	0,871	0,439	0,439
33	1 158 000	880 000	1,316	0,871	0,445	0,445
34	810 000	608 000	1,332	0,871	0,461	0,461
35	1 469 100	1 086 000	1,353	0,871	0,482	0,482
36	1 210 500	888 000	1,363	0,871	0,492	0,492
Total	26 099 900	30 513 400	32,418	-	-	9,239

c) Calcularea sumei abaterilor individuale absolute;

$$TAA_{ind} = \left(\sum_{n=1}^n AA_{ind} \right);$$

unde: TAA_{ind} – suma abaterilor individuale absolute;

AA_{ind} – abaterea individuală absolută pentru o anumită observație dintr-un eșantion.

Exemplu: $TAA_{ind} = 9,239$ (vezi: Tabelul 3)

d) Calcularea abaterii medii absolute prin raportul sumei abaterilor individuale absolute la numărul de observații;

$$AM = TAA_{ind} / n$$

unde: AM – abaterea medie absolută;

TAA_{ind} – suma abaterilor individuale absolute;

n – numărul de observații.

Exemplu: $AM = 9,239 / 36 = 0,257$

e) Calcularea coeficientului de dispersie prin raportul abaterii medii absolute la mediană;

$$CD = AM / Me$$

unde: CD – coeficientul de dispersie;

AM – abaterea medie absolută;

Me – mediana.

Exemplu: $CD = 0,257 / 0,871 = 0,295$

f) Calcularea coeficientului de dispersie exprimat în formă procentuală.

$$CD_{\%} = CD \times 100$$

unde: $CD_{\%}$ – coeficientul de dispersie exprimat în formă procentuală;

CD – coeficientul de dispersie.

Exemplu: $CD_{\%} = 0,295 \times 100 = 29,5\%$

Exemplu 5. Calculul indicatorului de inechitate verticală aferentă prețului - coeficientul diferențierii prețurilor C_{dif_p} :

$$C_{dif_p} = Ma / Mp$$

unde: C_{dif_p} – coeficientul diferențierii prețurilor;

Ma – media aritmetică;

Mp – media ponderată.

Exemplu: $C_{dif_p} = 0,855 / 0,901 = 1,05$

Exemplu 6. Calculul indicatorului de inechitate verticală aferentă prețului – coeficientul devierii prețurilor C_{dev_p} :

Algoritmul de calcul al coeficientului devierii prețurilor este următorul:

a) Calcularea unei "valori" reprezentative exprimată prin următoarea ecuație: (50% de la prețul de vânzare plus 50% de la valoarea estimată; iar pentru asigurarea faptului că valoarea estimată și prețul de vânzare primesc o pondere egală, valoarea estimată se va diviza la mediană):

$$\text{"Valoare"} = 0,50 \times (VE/Me) + 0,50 \times PV,$$

unde: "Valoare" – valoarea reprezentativă;

VE – valoarea estimată în scopul impozitării;

Me – mediana (vezi pct.2.2: Me = 0,871);

PV – prețul de vânzare.

Tabelul 4 – Calculul "valorii" reprezentative

Nr. d/o	Valoarea estimată_VE, MDL	Prețul de vânzare_PV, MDL	Rata valorii_R, (R=VE/PV)	"Valoare"= 0,5*(VE/Me)+0,5*(PV)
	1	2	3=1/2	4=0,5x(1/Me)+0,5x2
1	445 000	1 300 000	0,342	905 486
2	548 000	1 150 000	0,477	889 622
3	423 000	850 000	0,498	667 856
4	672 000	1 232 400	0,545	1 002 013
5	510 000	860 000	0,593	722 805
6	537 000	900 000	0,597	758 306
7	651 000	1 076 000	0,605	911 757
8	564 000	915 000	0,616	781 308
9	608 000	967 000	0,629	832 569
10	514 000	800 000	0,643	695 101
11	637 000	950 000	0,671	840 719
12	813 000	1 187 000	0,685	1 060 265
13	687 000	980 000	0,701	884 425
14	861 200	1 200 000	0,718	1 094 438
15	784 000	1 000 000	0,784	950 115
16	614 200	780 000	0,787	742 629
17	684 600	814 000	0,841	800 047
18	597 000	695 000	0,859	690 254
19	640 900	726 000	0,883	730 958
20	614 000	650 000	0,945	677 514
21	689 000	700 000	0,984	745 573
22	803 000	802 000	1,001	862 024
23	1 023 800	1 005 000	1,019	1 090 291
24	619 200	600 000	1,032	655 499
25	693 000	650 000	1,066	722 870
26	798 000	698 000	1,143	807 153
27	494 300	425 000	1,163	496 291
28	538 000	460 000	1,170	538 880
29	1 046 300	850 000	1,231	1 025 709
30	600 100	482 000	1,245	585 534
31	748 500	588 000	1,273	723 734
32	994 200	759 000	1,310	950 297
33	1 158 000	880 000	1,316	1 104 839
34	810 000	608 000	1,332	769 043
35	1 469 100	1 086 000	1,353	1 386 450
36	1 210 500	888 000	1,363	1 138 981
Total	26 099 900	30 513 400	32,418	30 241 355

b) Calcularea variabilei independente prin următoarea ecuație (algoritmul natural de la "valoarea" reprezentativă raportată la numărul 0,693):

$$V_{\text{indp}} = \ln ("Valoare") / 0,693,$$

unde: V_{indp} - variabilă independentă;

$\ln ("Valoare")$ – logaritm natural de la "valoarea" reprezentativă.

Calcularea logaritmului natural convertește "valoarea" reprezentativă la o bază procentuală, care substanțial va micșora impactul mărimilor extreme în analiza statistică. Raportarea la 0,693 permite fiecărei creșteri de o unitate să fie percepută ca 100%. (Exemplu: $\ln(100000)/0,693=16,613$ și $\ln(200000)/0,693=17,613$).

Tabelul 5 – Calculul valorii independente

Nr. d/o	Valoarea estimată_VE, MDL	Prețul de vânzare_PV, MDL	Rata valorii_R, (R=VE/PV)	"Valoare"= 0,5*(VE/Me)+0,5*(PV)	$V_{\text{indp}} = \ln("Valoare")/0,693$
	1	2	3=1/2	4=0,5x(1/Me)+0,5x2	5=ln (4) / 0,693
1	445 000	1 300 000	0,342	905 486	19,7925
2	548 000	1 150 000	0,477	889 622	19,7670
3	423 000	850 000	0,498	667 856	19,3533
4	672 000	1 232 400	0,545	1 002 013	19,9387
5	510 000	860 000	0,593	722 805	19,4674
6	537 000	900 000	0,597	758 306	19,5366
7	651 000	1 076 000	0,605	911 757	19,8025
8	564 000	915 000	0,616	781 308	19,5797
9	608 000	967 000	0,629	832 569	19,6714
10	514 000	800 000	0,643	695 101	19,4110
11	637 000	950 000	0,671	840 719	19,6854
12	813 000	1 187 000	0,685	1 060 265	20,0202
13	687 000	980 000	0,701	884 425	19,7586
14	861 200	1 200 000	0,718	1 094 438	20,0660
15	784 000	1 000 000	0,784	950 115	19,8620
16	614 200	780 000	0,787	742 629	19,5064
17	684 600	814 000	0,841	800 047	19,6139
18	597 000	695 000	0,859	690 254	19,4009
19	640 900	726 000	0,883	730 958	19,4836
20	614 000	650 000	0,945	677 514	19,3740
21	689 000	700 000	0,984	745 573	19,5121
22	803 000	802 000	1,001	862 024	19,7216
23	1 023 800	1 005 000	1,019	1 090 291	20,0605
24	619 200	600 000	1,032	655 499	19,3263
25	693 000	650 000	1,066	722 870	19,4675
26	798 000	698 000	1,143	807 153	19,6267
27	494 300	425 000	1,163	496 291	18,9248
28	538 000	460 000	1,170	538 880	19,0436
29	1 046 300	850 000	1,231	1 025 709	19,9724
30	600 100	482 000	1,245	585 534	19,1635
31	748 500	588 000	1,273	723 734	19,4692
32	994 200	759 000	1,310	950 297	19,8622
33	1 158 000	880 000	1,316	1 104 839	20,0797
34	810 000	608 000	1,332	769 043	19,5569
35	1 469 100	1 086 000	1,353	1 386 450	20,4073
36	1 210 500	888 000	1,363	1 138 981	20,1236
Total	26 099 900	30 513 400	32,418	30 241 355	-

c) Calculul variabilei dependente exprimată ca abatere procentuală de la mediană, prin următoarea ecuație:

$$V_{dp} = (R - Me) / Me;$$

unde: V_{dp} – variabila dependentă;

R – rata valorii;

Me – mediana.

Tabelul 6 – Calculul variabilei dependente

Nr. d/o	Valoarea estimată_VE, MDL	Prețul de vânzare_PV, MDL	Rata valorii_R, (R=VE/PV)	"Valoare"= 0,5*(VE/Me)+0,5*(PV)	$V_{indp} = \ln("Valoare") / 0,693$	$V_{dp} = (R-Me)/Me$
	1	2	3=1/2	4=0,5x(1/Me)+0,5x2	5=ln (4) / 0,693	6=(3-Me)/Me
1	445 000	1 300 000	0,342	905 486	19,7925	-0,6069
2	548 000	1 150 000	0,477	889 622	19,7670	-0,4528
3	423 000	850 000	0,498	667 856	19,3533	-0,4286
4	672 000	1 232 400	0,545	1 002 013	19,9387	-0,3739
5	510 000	860 000	0,593	722 805	19,4674	-0,3191
6	537 000	900 000	0,597	758 306	19,5366	-0,3149
7	651 000	1 076 000	0,605	911 757	19,8025	-0,3053
8	564 000	915 000	0,616	781 308	19,5797	-0,2922
9	608 000	967 000	0,629	832 569	19,6714	-0,2780
10	514 000	800 000	0,643	695 101	19,4110	-0,2622
11	637 000	950 000	0,671	840 719	19,6854	-0,2301
12	813 000	1 187 000	0,685	1 060 265	20,0202	-0,2135
13	687 000	980 000	0,701	884 425	19,7586	-0,1951
14	861 200	1 200 000	0,718	1 094 438	20,0660	-0,1759
15	784 000	1 000 000	0,784	950 115	19,8620	-0,0998
16	614 200	780 000	0,787	742 629	19,5064	-0,0958
17	684 600	814 000	0,841	800 047	19,6139	-0,0343
18	597 000	695 000	0,859	690 254	19,4009	-0,0137
19	640 900	726 000	0,883	730 958	19,4836	0,0137
20	614 000	650 000	0,945	677 514	19,3740	0,0847
21	689 000	700 000	0,984	745 573	19,5121	0,1302
22	803 000	802 000	1,001	862 024	19,7216	0,1497
23	1 023 800	1 005 000	1,019	1 090 291	20,0605	0,1697
24	619 200	600 000	1,032	655 499	19,3263	0,1850
25	693 000	650 000	1,066	722 870	19,4675	0,2242
26	798 000	698 000	1,143	807 153	19,6267	0,3128
27	494 300	425 000	1,163	496 291	18,9248	0,3355
28	538 000	460 000	1,170	538 880	19,0436	0,3430
29	1 046 300	850 000	1,231	1 025 709	19,9724	0,4134
30	600 100	482 000	1,245	585 534	19,1635	0,4296
31	748 500	588 000	1,273	723 734	19,4692	0,4617
32	994 200	759 000	1,310	950 297	19,8622	0,5041
33	1 158 000	880 000	1,316	1 104 839	20,0797	0,5110
34	810 000	608 000	1,332	769 043	19,5569	0,5297
35	1 469 100	1 086 000	1,353	1 386 450	20,4073	0,5533
36	1 210 500	888 000	1,363	1 138 981	20,1236	0,5653
Total	26 099 900	30 513 400	32,418	30 241 355		

d) Calculul regresiei variabilei dependente (coloana 6 din tabelul 6) la variabila independentă (coloana 5 din tabelul 6) prin funcția de analiză a datelor din fișier excel – regresie (Data=» Analisis=»Data Analisis=»Regression):

$$V_{dp} = b_0 + b_1 \times V_{indp}$$

Tabelul 7 – Calculul regresiei variabilei dependente la variabila independentă

SUMMARY OUTPUT								
<i>Regression Statistics</i>								
Multiple R	0,027							
R Square	0,001							
Adjusted R Square	-0,029							
Standard Error	0,345							
Observations	36							
ANOVA								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>			
Regression	1	0,003	0,003	0,025	0,876			
Residual	34	4,044	0,119					
Total	35	4,047						
	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	<i>Lower 95,0%</i>	<i>Upper 95,0%</i>
Intercept	-0,534	3,609	-0,148	0,883	-7,868	6,800	-7,868	6,800
X Variable 1	0,029	0,184	0,157	0,876	-0,344	0,402	-0,344	0,402

Prin urmare, $C_{dev_p} = 0,029$ indică că ratele valorilor se vor mări cu 2,9% când valorile se dublează (și vor descrește cu 2,9% când valorile se înjumătățesc).

Exemplu 7. Determinarea intervalului de încredere al mediane

Pentru datele inițiale din tabelul 1 (număr par de observații) obținem următoarea ecuație:

$$j = \frac{1.96 * \sqrt{n}}{2} + 0.5,$$

unde: j – numărul de observații într-un eșantion care se exclud;

n – numărul de observații într-un eșantion;

$$\text{Exemplu: } j = [(1,96 \times \sqrt{36}) / 2] + 0,5 = 6,38.$$

Rezultatul obținut se rotunjește până la numărul întreg 6. Prin urmare, 6 observații de la începutul eșantionului și 6 observații de la sfârșitul eșantionului se exclud din numărul total de observații. Respectiv obținem următorul diapazon de valori:

- $L_{inf(Me)} = 0,605$ – observația nr.7;
- $L_{sup(Me)} = 1,245$ – observația nr.30.

Deci, intervalul de încredere al mediane va fi diapazonul de valori cuprins în limitele: $0,605 \div 1,245$.

Exemplu 8. Eliminarea mărimilor extreme

Tabelul 8 – Date inițiale

Nr. d/o	Rata valorii_R
	1
1	0,078
2	0,142
3	0,377
4	0,629
5	0,723
6	0,785
7	0,817
8	0,832
9	0,859
10	0,887
11	0,902
12	0,907
13	0,912
14	0,947
15	0,964
16	0,985
17	1,012
18	1,029
19	1,178
20	1,318
21	1,357
22	1,468
23	1,784
24	2,819
25	3,156
26	2,819

Mărimile mediane și coeficientului de dispersie sunt următoarele:

- Mediana $Me=0,93$;
- Coeficientul de dispersie $CD = 29,5\%$

Algoritmul de identificare a mărimilor extreme:

- Determinăm logaritmul natural de la rata valorii ($\ln(R)$).

Tabelul 9 – Transformarea logaritmică a ratelor valorilor

Nr. d/o	Rata valorii_R	$\ln(R)$
	1	2
1	0,078	-2,5510
2	0,142	-1,9519
3	0,377	-0,9755
4	0,629	-0,4636
5	0,723	-0,3243
6	0,785	-0,2421
7	0,817	-0,2021
8	0,832	-0,1839
9	0,859	-0,1520
10	0,887	-0,1199
11	0,902	-0,1031

12	0,907	-0,0976
13	0,912	-0,0921
14	0,947	-0,0545
15	0,964	-0,0367
16	0,985	-0,0151
17	1,012	0,0119
18	1,029	0,0286
19	1,178	0,1638
20	1,318	0,2761
21	1,357	0,3053
22	1,468	0,3839
23	1,784	0,5789
24	2,369	0,8625
25	2,819	1,0364
26	3,156	1,1493

b) Determinăm poziția Cuartilei inferioare după formula:

$$Q1_{poz} = \frac{1}{4} \times (n + 1);$$

unde: $Q1_{poz}$ – poziția cuartilei inferioare;

n – numărul de observații.

$$\text{Exemplu: } Q1_{poz} = \frac{1}{4} \times (26+1) = 6,75$$

Rezultatul indică faptul că $Q1$ se situează între pozițiile 6 și 7 sau mai exact, pe poziția 6 plus 75% din diferența dintre observațiile aflate la pozițiile 7 și 6, adică:

$$Q1 = \ln(PP_6) + 0,75 \times (\ln(PP_7) - \ln(PP_6)),$$

unde: $Q1$ – cuartila inferioară;

$\ln(PP_6)$ – logaritm natural de la rata valorii ce corespunde observației nr.6;

$\ln(PP_7)$ – logaritm natural de la rata valorii ce corespunde observației nr.7.

$$\text{Exemplu: } Q1 = -0,2421 + 0,75 \times (-0,2021 - (-0,2421)) = -0,2121$$

c) Determinăm poziția Cuartilei superioare după formula:

$$Q3_{poz} = \frac{3}{4} \times (n + 1),$$

unde: $Q3_{poz}$ – poziția cuartilei superioare;

n – numărul de observații.

$$\text{Exemplu: } Q3_{poz} = \frac{3}{4} \times (26+1) = 20,25$$

Rezultatul indică faptul că $Q3$ se situează între pozițiile 20 și 21 sau mai exact, pe poziția 20 plus 25% din diferența dintre observațiile aflate la pozițiile 21 și 20, adică:

$$Q3 = \ln(PP_{20}) + 0,25 \times (\ln(PP_{21}) - \ln(PP_{20})),$$

unde: $Q3$ – cuartila superioară;

$\ln(PP_{20})$ – logaritm natural de la rata valorii ce corespunde observației nr.20;

$\ln(PP_{21})$ – logaritm natural de la rata valorii ce corespunde observației nr.21.

$$\text{Exemplu: } Q_3 = 0,2761 + 0,25 \times (0,3053 - 0,2761) = 0,2834$$

d) Determinăm intervalul intercuartilic ca diferența între cuartila superioară și cuartila inferioară:

$$IQR = Q_3 - Q_1,$$

unde: IQR -intervalul intercuartilic;

Q_1 – cuartila inferioară;

Q_3 – cuartila superioară.

$$\text{Exemplu: } IQR = 0,2834 - (-0,2121) = 0,4955$$

e) Determinăm limita inferioară și limita superioară a mărimilor extreme:

- Limita inferioară se calculează prin următoare formulă:

$$L_{\inf} = Q_1 - 1,5 \times IQR;$$

unde: $L_{\inf}$ – limita inferioară;

Q_1 – cuartila inferioară;

IQR – intervalul intercuartilic.

$$\text{Exemplu: } L_{\inf} = -0,2121 - 1,5 \times 0,4955 = -0,9554$$

- Limita superioară se calculează prin următoare formulă:

$$L_{\sup} = Q_3 + 1,5 \times IQR;$$

unde: $L_{\sup}$ – limita superioară;

Q_3 – cuartila superioară;

IQR – intervalul intercuartilic.

$$\text{Exemplu: } L_{\sup} = 0,2834 + 1,5 \times 0,4955 = 1,0267$$

Prin urmare, mărimile extreme identificate pentru datele inițiale din tabelul 8 în număr de 26 observații sunt: observația nr.1 – 0,078, observația nr.2 – 0,142, observația nr.3 – 0,377, observația nr.25 – 2,819 și observația nr.26 – 3,156.

Efectele excluderii mărimilor extreme sunt următoarele:

Tabelul 10 – Datele din eșantion după excluderea mărimilor extreme

Nr. d/o	Rata valorii_R
	1
1	0,629
2	0,723
3	0,785
4	0,817
5	0,832
6	0,859
7	0,887
8	0,902
9	0,907
10	0,912
11	0,947
12	0,964
13	0,985

14	1,012
15	1,029
16	1,178
17	1,318
18	1,357
19	1,468
20	1,784
21	2,369

Astfel, mărimile medianei și coeficientului de dispersie sunt următoarele:

- Mediana $Me=0,947$;
- Coeficientul de dispersie $CD_{\%} = 26,2\%$.

Lista indicatorilor nivelului de calitate al modelului de evaluare
pe apartamente elaborat în anul 2022
(Tipul / subtipul de bunuri imobile)

Tabelul 1 – Exemplu de analiza statistică a datelor pentru testare (pe apartamente):

Nr. d/o	Valoarea estimată VE, MDL	Prețul de vânzare PV, MDL	Rata valorii R, (R = VE / PV)
	1	2	3=1/2
1	445 000	1 300 000	0,342
2	548 000	1 150 000	0,477
3	423 000	850 000	0,498
4	672 000	1 232 400	0,545
5	510 000	860 000	0,593
6	537 000	900 000	0,597
7	651 000	1 076 000	0,605
8	564 000	915 000	0,616
9	608 000	967 000	0,629
10	514 000	800 000	0,643
11	637 000	950 000	0,671
12	813 000	1 187 000	0,685
13	687 000	980 000	0,701
14	861 200	1 200 000	0,718
15	784 000	1 000 000	0,784
16	614 200	780 000	0,787
17	684 600	814 000	0,841
18	597 000	695 000	0,859
19	640 900	726 000	0,883
20	614 000	650 000	0,945
21	689 000	700 000	0,984
22	803 000	802 000	1,001
23	1 023 800	1 005 000	1,019
24	619 200	600 000	1,032
25	693 000	650 000	1,066
26	798 000	698 000	1,143
27	494 300	425 000	1,163
28	538 000	460 000	1,170
29	1 046 300	850 000	1,231
30	600 100	482 000	1,245
31	748 500	588 000	1,273
32	994 200	759 000	1,310
33	1 158 000	880 000	1,316
34	810 000	608 000	1,332
35	1 469 100	1 086 000	1,353
36	1 210 500	888 000	1,363
Total	26 099 900	30 513 400	32,418

Tabelul 2 - Lista indicatorilor nivelului de calitate al modelului de evaluare și corespunderea lor pct. 14 al prezentei instrucțiuni:

Lista indicatorilor nivelului de calitate	Rezultate obținute *	Corespunderea pct.14 al Instrucțiunii privind aprobarea modelelor de evaluare a bunurilor în scopul impozitării *
Numărul de observații în eșantion	41	x
Numărul de observații a mărimilor extreme excluse din analiza statistică a datelor	4	x
Numărul de observații analizat:	36	x
Total valori estimate în scopul impozitării	26 099 900 MDL	x
Total prețuri de vânzare a bunurilor imobile	30 513 400 MDL	x
Media aritmetică _Ma a ratelor valorilor	0,901	Corespunde
Mediana_Me ratelor valorilor	0,871	Relativ corespunde
Media ponderată _Mp	0,855	Corespunde
Coeficientul de dispersie CD	29,5%	Relativ corespunde
Coeficientul diferențierii prețurilor C _{dif_p}	1,05	Relativ corespunde
Coeficientul devierii prețurilor C _{dev_p}	0,029	Corespunde
Intervalul de încredere al medianei	0,605 ÷ 1,245	Corespunde

Notă: * - Rezultatele obținute corespund datelor din eșantionul utilizat pentru testarea modelului din tabelul 1.

Calculul detaliat al analizei statistice a datelor pentru testare se va anexa în fișier excel.

Clasificarea localităților din Republica Moldova

Localitate mare – o autoritate administrativă din Republica Moldova cu numărul populației mai mare de 300 000 locuitori.

Localitate medie – o autoritate administrativă din Republica Moldova cu numărul populației de la 15 000 până la 300 000 de locuitori.

Localitate rurală sau mică – o autoritate administrativă din Republica Moldova cu numărul populației de până la 15 000 de locuitori.

Nr.	Localități mari	Localități medii	Localități rurale sau mici
	1	2	3
1	or. Chișinău	or. Cahul	Localitățile care nu se regăsesc în categoria localităților mari și medii fac parte din categoria localităților rurale sau mici
2	or. Bălți	or. Codru	
3		or. Durești	
4		or. Comrat	
5		or. Edineț	
6		or. Orhei	
7		or. Soroca	
8		or. Strășeni	
9		or. Ungheni	

Clasificarea pieței imobiliare din Republica Moldova

Piață imobiliară dezvoltată – este o piață activă care în mod obișnuit înregistrează volum mare de tranzacții.

Piață imobiliară mediu dezvoltată – este o piață mediu dezvoltată care înregistrează un volum mediu de tranzacții, prețurile disponibile variază între participanții la piață.

Piață imobiliară slab dezvoltată – este o piață slab dezvoltată sau inactivă care include o scădere semnificativă a volumului de tranzacții sau lipsa ei, prețurile disponibile variază semnificativ în timp sau între participanții la piață sau prețurile nu sunt actuale.

Nr.	Localități cu piață imobiliară dezvoltată	Localități cu piață imobiliară mediu dezvoltată	Localități cu piață imobiliară slab dezvoltată
	1	2	3
1	or. Bălți	or. Anenii Noi	Localitățile care nu se regăsesc în categoria localităților cu piață imobiliară dezvoltată sau mediu dezvoltată fac parte din categoria localităților cu piață imobiliară slab dezvoltată
2	or. Chișinău	or. Basarabeasca	
3	or. Codru	or. Cahul	
4	or. Durlești	or. Călărași	
5	or. Ialoveni	or. Căușeni	
6		or. Comrat	
7		or. Dondușeni	
8		or. Drochia	
9		or. Edineț	
10		or. Glodeni	
11		or. Hâncești	
12		or. Leova	
13		or. Nisporeni	
14		or. Ocnița	
15		or. Orhei	
16		or. Rezina	
17		or. Rîșcani	
18		or. Sîngerei	
19		or. Soroca	
20		or. Ștefan Vodă	
21		or. Ungheni	

Criteriile de clasificare a localităților pe categorii de piață imobiliară a fost efectuată în baza raportului volumului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare la numărului bunurilor imobile înregistrate și la numărului populației pe localitate:

Localități cu piață imobiliară dezvoltată – raportul volumului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare la numărului bunurilor imobile înregistrate și la numărului populației pe localitate mai mare de 2,00;

Localități cu piață imobiliară mediu dezvoltată – raportului volumului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare la numărului bunurilor imobile înregistrate și la numărului populației pe localitate de la 1,00 până la 2,00;

Localități cu piață imobiliară slab dezvoltată – raportului volumului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare la numărului bunurilor imobile înregistrate și la numărului populației pe localitate de până la 1,00.

Glosar român-englez

Valoare estimată în scopul impozitării – assessed value (AV)
Preț de vânzare – sale price (SP)
Eșantion – sample
Observație – observation
Rata valorii – ratio (R)
Media aritmetică – arithmetic mean ratio
Mediana – median ratio
Media ponderată – weighted mean ratio
Coeficient de dispersie – coefficient of dispersion (COD)
Coeficientul diferențierii prețurilor – price-related differential (PRD)
Coeficientul devierii prețurilor – coefficient of price-related bias (PRB)
Cuartile – quartiles
Interval de încredere al mediane – median confidence interval
Mărimi extreme - outliers