



SNEP

Deprecierea economică Tehnicile de calcul și recomandările



DISCLAIMER

Это не научная статья, это обзор и наше видение-мнение по вопросам, неизбежно возникающих в оценочной работе. Мы не претендуем на научную новизну, ни в коем случае не претендуем на истину в последней инстанции, потому что излагаем наблюдения, взятые нами из передовых практик в оценке недвижимости с учетом нашего личного опыта решения возникающих перед нами задач в процессе повседневной работы.



External or economic obsolescence

80.2. (c) External or economic obsolescence: Any loss of utility caused by economic or locational factors external to the asset. This type of obsolescence can be temporary or permanent.

80.7 Economic obsolescence may arise when external factors affect an individual asset or all the assets employed in a business and should be deducted after **physical deterioration and functional obsolescence**. For real estate, examples of economic obsolescence include:

- (a) adverse changes to demand for the products or services produced by the asset,
- (b) oversupply in the market for the asset,
- (c) a disruption or loss of a supply of labour or raw material, or
- (d) the asset being used by a business that cannot afford to pay a market rent for the assets and still generate a market rate of return.



Deprecierea externă sau economică

80.2 (c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, **independenți de activ**. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

80.7 Deprecierea economică poate să apară atunci când un anumit activ sau toate activele utilizate într-o întreprindere sunt afectate de factori externi și ar trebui dedusă după ce se scad **deprecierea fizică și deprecierea funcțională**. Pentru proprietatea imobiliară, exemplele de depreciere economică includ:

- (a) modificarea în sens negativ a cererii pentru produsele sau serviciile generate de activ,
- (b) supraoferta de pe piață pentru acel activ,
- (c) o întrerupere sau pierdere în procurarea forței de muncă sau a materiilor prime sau
- (d) activul este utilizat de o societate care nu-și poate permite să plătească o chirie de piață pentru active și încă generează o rată de piață a rentabilității.



Внешнее или экономическое устаревание

80.2 (c) Внешнее или экономическое устаревание (любая потеря полезности, вызванная экономическими или местными условиями, **внешними по отношению к активу**). Этот вид устаревания может быть временным или постоянным.

80.7 Экономическое устаревание может быть обусловлено тем, что внешние факторы влияют на отдельный актив или все активы, задействованные в бизнесе, и корректировку на него следует делать после учета **физического износа и функционального устаревания**.

Примеры экономического устаревания недвижимого имущества включают в себя: (a) неблагоприятные изменения спроса на продукцию или услуги, произведенные или оказанные оцениваемым активом, (b) избыток предложений по этому активу на рынке, (c) срыв или нарушение поставки рабочей силы или сырья, (d) актив используется бизнесом, который не имеет возможности выплачивать рыночную арендную плату за активы и при этом обеспечивать себе рыночную ставку отдачи.

Legislația în vigoare a Republicii Moldova privind activitățile de evaluare:

- **Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile (Hotărârea Guvernului RM Nr.958 din 04.08.2003 - vezi https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=28063&lang=ro)**

33. Deprecierea economică este determinată de influența unor factori externi asupra bunului imobil. Factorii externi includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața imobiliară, schimbările în legislația națională, modificarea condițiilor de finanțare și altele.

46. Deprecierea economică se determină prin următoarele metode:

- a) capitalizarea pierderilor veniturilor datorate influenței factorilor externi;
- b) analiza comparativă a bunurilor imobile similare obiectului evaluării asupra cărora influențează factorii externi și celor asupra cărora acești factori nu influențează.

33. Экономический износ происходит в результате воздействия внешних факторов на объект недвижимости. Внешние факторы включают в себя изменения в экономике, влияющие на спрос на товары и услуги, на рентабельность предприятий; изменение ситуации на рынке недвижимости; изменения законодательства, условий финансирования и т. П.

46. Экономический износ измеряется с помощью одного из методов:

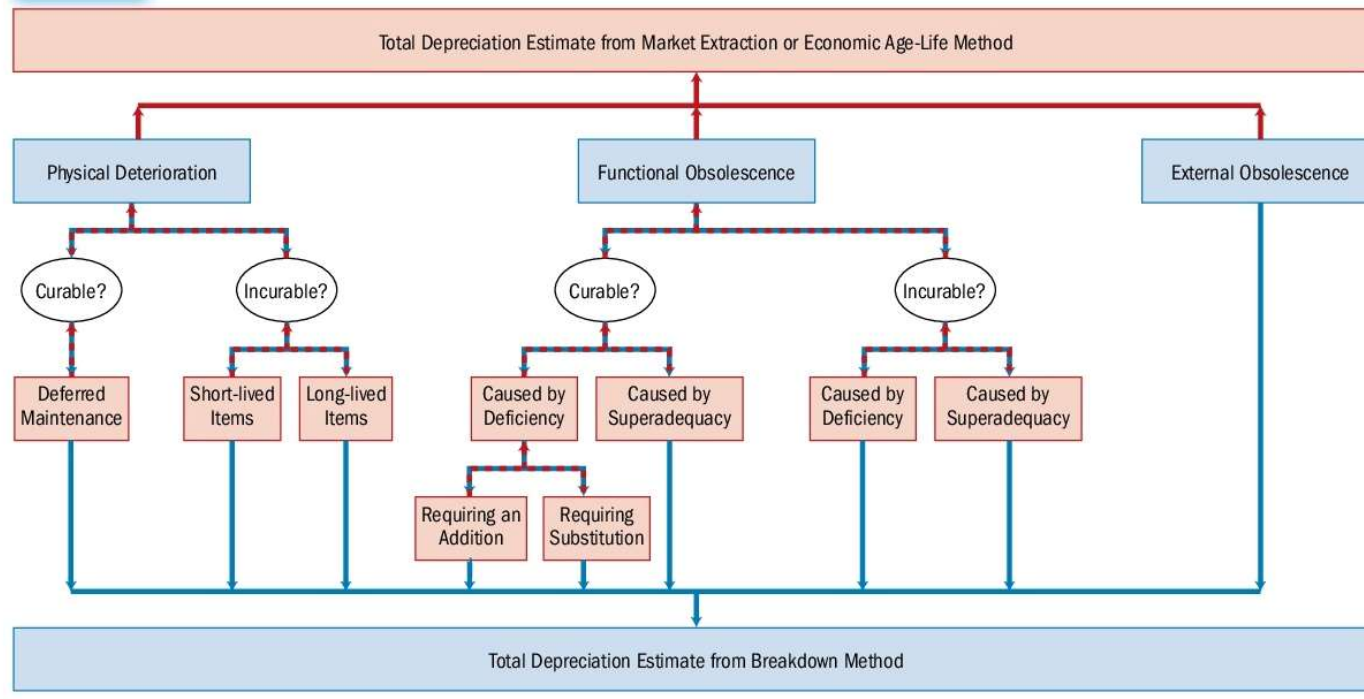
- a) капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате);
- b) сравнения продаж подобных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

- a) **Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате)** основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.
- b) **Метод сравнения продаж подобных объектов** основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой – нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

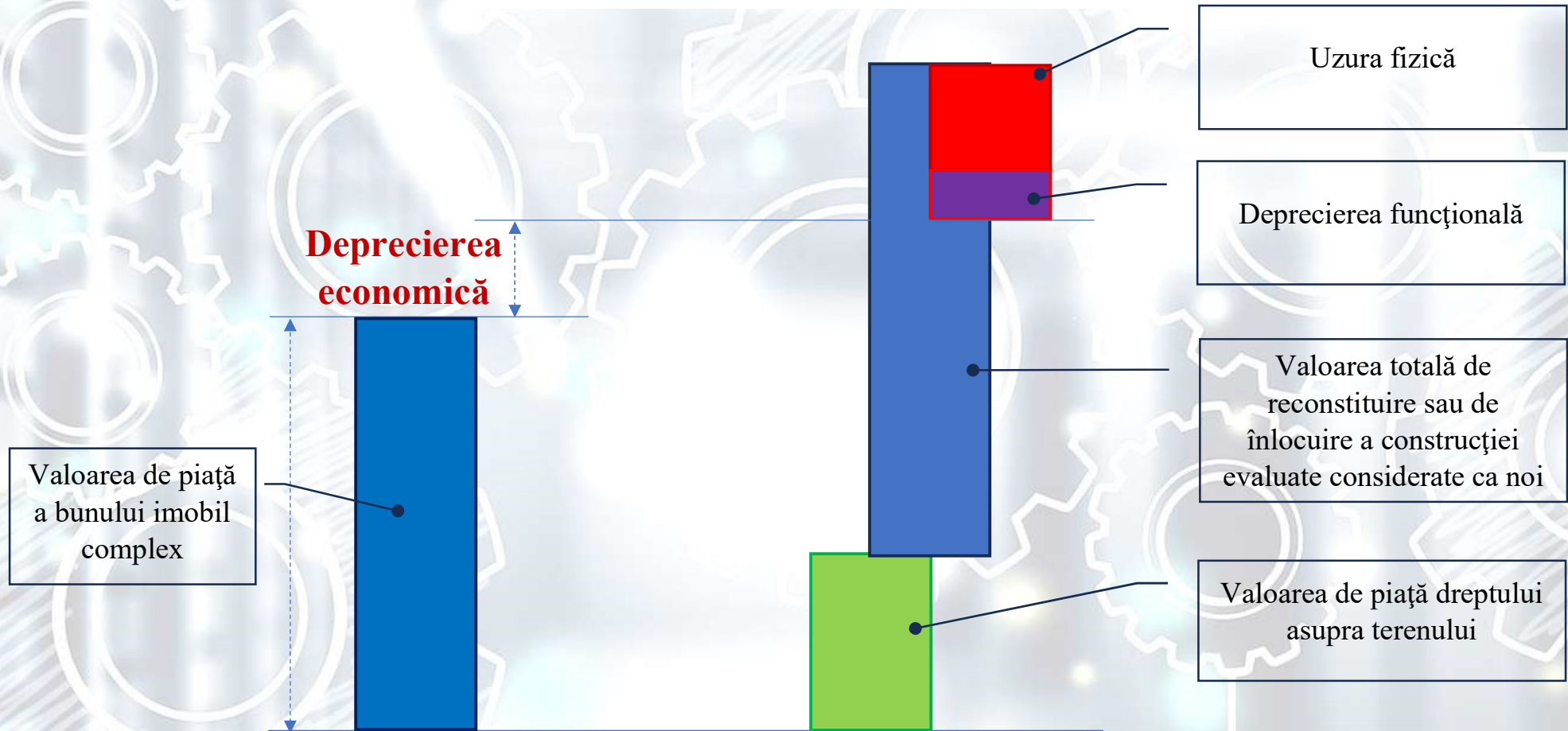
Применение данных методов для определения внешнего износа в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

Figure 31.2 Components of Depreciation



Deprecierea externă sau economică a bunurilor imobile



Методологические подходы к определению внешнего или экономического устаревания:

Наименование метода	Комментарии к методу
Метод сравнительного анализа продаж	Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок
Капитализация потерь дохода	Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания
Капитализация компенсационных затрат	Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания
По соотношению уровня загрузки	Недостатки метода: <ul style="list-style-type: none"> • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность перепрофилирования; • недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.
По соотношению уровня заработной платы	Недостатки метода: <ul style="list-style-type: none"> • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество
По соотношению цен на сопоставимую недвижимость	Недостатки метода: <ul style="list-style-type: none"> • может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость
По соотношению уровня инвестиционной привлекательности районов	Недостатки метода: <ul style="list-style-type: none"> • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы (региона), рынок недвижимости которой может быть неоднородным
По аналитическим данным	Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются

1. Metoda bazată pe raportul indicatorilor socio-economici ai amplasamentului proprietăților imobiliare (în funcție de nivelul salariilor)

Метод по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (по соотношению уровня заработной платы)

Deprecierea economică se calculează după formula:

$$D_{ec} = \left(1 - \left(\frac{CS_{amplasarea}}{CS_{Total\ pe\ țara}} \right) \times \left(\frac{CS_{activitatea\ economică}}{CS_{total\ pe\ țara}} \right) \right) \times 100\%,$$

unde

D_{ec} - %, deprecierea economică a obiectului evaluate;

$CS_{amplasarea}$ - MDL, câștigul salarial mediu lunar brut pe Raioane/Regiuni, Ani și Trimestre (pentru obiectul evaluării);

$CS_{activitatea\ economică}$ - MDL, câștigul salarial mediu lunar brut pe activitati economice, pe trimestre si sectoare (pentru obiectul evaluării);

$CS_{total\ pe\ țara}$ - MDL, câștigul salarial mediu lunar brut pe Total pe Țara, Ani și Trimestre.

Здесь сразу возникает вопрос какой будет внешний износ, если заработная плата в районе (регионе) или отрасли выше показателя Total pe Țara (mun.Chișinău). По определению устаревание (износ) - уменьшение стоимости, поэтому значение устаревания (износа) (в процентах) не может быть отрицательным, т.е. приводящим к увеличению базы расчета, стоимости нового объекта. В данной же формуле при соотношении заработной платы в регионе (или отрасли) с показателем Total pe Țara больше единицы, необходимо принять значение равное 1.

1. <https://statistica.gov.md/ro>;
2. Banca de date "Statbank";
3. Statistica socială;
4. Forta de munca si castigul salarial;
5. Castigul salarial: serii trimestriale, lunare;
6. Castigul salarial mediu lunar brut pe trimestre, in profil teritorial, 2016-2023;
7. Castigul salarial mediu lunar brut pe activitati economice, pe trimestre si sectoare, 2015-2023.

- BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA



Banca de date statistice

[/ Statistica sociala / Forta de munca si castigul salarial / Castigul salarial / serii trimestriale, lunare / Castigul salarial mediu lunar brut pe trimestre, in profil teritorial, 2016-2023](#)

Rezultat

Castigul salarial mediu lunar brut pe Raioane/Regiuni, Ani și Trimestre

Tabel: Castigul salarial mediu lunar brut pe trimestre, in profil teritorial, 2016-2023

	2023				
	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
Total pe tara	11 486,2	12 175,9	12 357,2	..	..
Municipiul Chisinau	13 645,7	14 486,9	14 598,9	..	..
Nord	8 942,5	9 470,6	9 761,1	..	..
..Municipiul Balti	10 607,3	11 293,5	11 665,7	..	..
..Briceni	6 939,6	7 200,6	7 351,7	..	..
..Donduseni	7 346,9	7 521,6	7 859,2	..	..
..Drochia	8 765,8	9 318,0	9 882,3	..	..
..Edinet	8 350,9	8 790,3	9 188,5	..	..
..Falesti	7 858,1	8 592,8	8 459,0	..	..
..Floresti	8 619,0	9 230,3	9 608,3	..	..
..Glodeni	7 833,8	8 133,8	8 360,3	..	..
..Ocnita	7 700,8	8 057,0	8 304,4	..	..

2023

	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
..Riscani	8 383,0	8 748,4	8 889,0	..	..
..Singerei	8 415,8	8 786,2	8 826,8	..	..
..Soroca	8 086,6	8 557,5	8 843,9	..	..
Centru	8 874,2	9 414,7	9 600,3	..	..
..Anenii Noi	8 293,3	8 702,0	9 121,3	..	..
..Calarasi	8 336,6	8 936,3	9 024,7	..	..
..Criuleni	9 973,6	10 330,5	10 256,4	..	..
..Dubasari	8 944,1	9 162,6	9 517,0	..	..
..Hincesti	8 526,2	8 875,1	9 037,1	..	..
..Ialoveni	9 076,1	9 528,3	10 156,6	..	..
..Nisporeni	8 541,4	8 778,7	9 036,2	..	..
..Orhei	8 775,1	9 682,6	9 466,6	..	..
..Rezina	9 239,1	9 888,1	9 838,4	..	..
..Straseni	9 196,3	9 549,9	9 845,7	..	..
..Soldanesti	8 284,1	9 830,6	8 904,1	..	..
..Telenești	8 805,0	9 072,3	9 531,0	..	..
..Ungheni	9 170,0	9 795,9	10 212,1	..	..
Sud	8 467,6	8 845,0	9 077,9	..	..
..Basarabasca	6 772,3	7 450,0	7 161,8	..	..
..Cahul	9 232,0	9 632,6	10 087,2	..	..
..Cantemir	8 793,3	8 474,9	8 543,6	..	..
..Causeni	7 925,6	8 259,6	8 449,2	..	..
..Cimislia	8 066,3	8 642,4	8 744,3	..	..
..Leova	8 282,7	8 597,1	8 916,7	..	..
..Stefan Voda	8 106,8	8 173,0	8 621,1	..	..
..Taraclia	9 220,8	10 418,8	10 391,8	..	..
U.T.A Gagauzia	7 758,8	8 236,5	8 435,7	..	..

Note generale:

Incepind cu anul 2017 datele se colecteaza trimestrial.

Datele includ unitatile economice si sociale cu 4 si mai multi salariati si toate institutiile bugetare, indiferent de numarul de salariati.

Informatia in profil teritorial este elaborata conform amplasarii sediului central al unitatii.

Informatia este prezentata fara datele raioanelor din partea stinga a Nistrului si mun. Bender.

© 2023. Biroul Național de Statistică

[Condiții de utilizare](#)

[Calendarul de actualizare al băncii de date](#)

- BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA



Banca de date statistice

/ [Statistica sociala](#) / [Forta de munca si castigul salarial](#) / [Castigul salarial](#) / [serii trimestriale, lunare](#) / [Castigul salarial mediu lunar brut pe activitati economice, pe trimestre si sectoare, 2015-2023](#)

Rezultat

Castigul salarial mediu lunar brut pe Activitati economice, Ani, Trimestre și Sector

Tabel: Castigul salarial mediu lunar brut pe activitati economice, pe trimestre si sectoare, 2015-2023

	2023				
	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare
0 ACTIVITATI ECONOMICE - total	11 486,2	12 175,9	12 357,2	..	..
A AGRICULTURA, SILVICULTURA SI PESCUIT	7 046,4	7 643,0	8 344,3	..	..
01 Agricultura, vanatoare si servicii anexe	6 846,5	7 448,3	8 116,5	..	..
02 Silvicultura si exploatare forestiera	8 594,3	9 371,1	10 651,7	..	..
03 Pescuitul si acvacultura	6 322,4	6 445,5	7 151,5	..	..
B+C+D+E INDUSTRIE	10 181,5	11 073,5	11 545,0	..	..
B INDUSTRIA EXTRACTIVA	8 900,1	9 393,9	10 497,7	..	..
06 Extractia petrolului brut si a gazelor naturale	C	C	C	..	..

	2023				
	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare
08 Alte activitati extractive	9 006,7	9 550,0	10 645,6	..	..
C INDUSTRIA PRELUCRATOARE	9 448,6	10 257,7	10 713,5	..	..
10 Industria alimentara	9 472,2	10 458,4	11 014,4	..	..
11 Fabricarea bauturilor	9 316,0	10 117,7	11 060,2	..	..
12 Fabricarea produselor din tutun	C	C	C	..	..
13 Fabricarea produselor textile	10 808,6	11 424,8	12 216,9	..	..
14 Fabricarea articolelor de imbracaminte	7 912,2	8 212,3	8 489,2	..	..
15 Tabacirea si finisarea pieilor; fabricarea articolelor de voiaj si marochinarie, harnasamentelor si incaltamintei; prepararea si vopsirea blanurilor	7 717,5	7 793,3	7 898,4	..	..
16 Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn si pluta, cu exceptia mobilei; fabricarea articolelor din paie si din alte materiale vegetale impletite	7 989,2	8 409,7	8 340,6	..	..
17 Fabricarea hartiei si a produselor din hartie	9 143,0	9 540,0	9 682,6	..	..
18 Tiparire si reproducerea pe suporti a inregistrarilor	9 687,0	10 366,1	11 339,2	..	..
19 Fabricarea produselor de coacere si a produselor obtinute din prelucrarea titeiului	C	C	C	..	..
20 Fabricarea substantelor si a produselor chimice	9 442,1	9 861,6	10 480,3	..	..
21 Fabricarea produselor farmaceutice de baza si a preparatelor farmaceutice	17 827,4	18 165,7	18 319,8	..	..
22 Fabricarea produselor din cauciuc si mase plastice	9 246,1	9 643,4	10 131,9	..	..
23 Fabricarea altor produse din minerale nemetalice	12 616,2	12 459,8	13 589,1	..	..
24 Industria metalurgica	10 402,6	11 343,3	12 590,0	..	..
25 Industria constructiilor metalice si a produselor din metal, exclusiv masini, utilaje si instalatii	8 867,0	9 687,1	10 041,8	..	..
26 Fabricarea calculatoarelor si a produselor electronice si optice	12 348,0	12 963,7	13 447,3	..	..
27 Fabricarea echipamentelor electrice	9 101,5	9 863,0	9 957,5	..	..
28 Fabricarea de masini, utilaje si echipamente n.c.a.	9 020,2	9 825,6	11 504,5	..	..
29 Fabricarea autovehiculelor, a remorcilor si semiremorcilor	10 789,6	13 055,7	12 621,9	..	..
30 Fabricarea altor mijloace de transport	C	C	C	..	..
31 Fabricarea de mobila	7 646,6	8 038,0	8 687,1	..	..
32 Alte activitati industriale n.c.a.	7 581,8	8 024,0	8 162,6	..	..
33 Repararea, intretinerea si instalarea masinilor si echipamentelor	8 462,4	8 745,2	9 215,2	..	..

	2023				
	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare
D PRODUCTIA SI FURNIZAREA DE ENERGIE ELECTRICA SI TERMICA, GAZE, APA CALDA SI AER CONDITIONAT	16 526,4	18 382,2	19 048,4	..	..
35 Productia si furnizarea de energie electrica si termica, gaze, apa calda si aer conditionat	16 526,4	18 382,2	19 048,4	..	..
E DISTRIBUTIA APEI; SALUBRITATE, GESTIONAREA DESEURILOR, ACTIVITATI DE DECONTAMINARE	9 526,6	10 120,6	10 225,1	..	..
36 Captarea, tratarea si distributia apei	8 900,8	9 428,5	9 562,3	..	..
37 Colectarea si epurarea apelor uzate	11 445,6	11 797,0	11 723,7	..	..
38 Colectarea, tratarea si eliminarea deseurilor; activitati de recuperare a materialelor reciclabile	10 087,9	10 890,6	10 973,7	..	..
F CONSTRUCTII	9 780,5	10 188,5	10 778,8	..	..
41 Constructii de cladiri	8 855,8	9 092,7	9 938,4	..	..
42 Lucrari de constructii civile	10 844,5	12 051,2	12 155,3	..	..
43 Lucrari speciale de constructii	9 717,3	9 593,8	10 358,1	..	..
G COMERT CU RIDICATA SI CU AMANUNTUL; INTRETINEREA SI REPARAREA AUTOVEHICULELOR SI A MOTOCICLETELOR	10 366,5	10 860,4	11 487,7	..	..
45 Comert cu ridicata si cu amanuntul al autovehiculelor si motocicletelor; intretinerea si repararea acestora	9 459,2	10 338,3	10 922,8	..	..
46 Comert cu ridicata, cu exceptia comertului cu autovehicule si motociclete	12 059,0	12 563,3	13 007,1	..	..
47 Comert cu amanuntul, cu exceptia autovehiculelor si motocicletelor	9 363,1	9 778,5	10 531,6	..	..
H TRANSPORT SI DEPOZITARE	10 442,6	10 684,6	11 098,6	..	..
49 Transporturi terestre si transporturi prin conducte	9 319,5	9 671,2	9 989,7	..	..
50 Transporturi pe apa	C	C	C	..	..
51 Transporturi aeriene	36 485,9	32 912,3	30 241,8	..	..
52 Depozitare si activitati auxiliare pentru transporturi	14 511,9	14 933,2	16 211,1	..	..
53 Activitati de posta si de curier	8 029,5	8 175,3	8 794,7	..	..
I ACTIVITATI DE CAZARE SI ALIMENTATIE PUBLICA	7 217,0	7 445,8	7 876,2	..	..
55 Hoteluri si alte facilitati de cazare	9 821,5	9 706,1	9 371,5	..	..
56 Restaurante si alte activitati de servicii de alimentatie	6 899,8	7 143,1	7 641,2	..	..
J INFORMATII SI COMUNICATII	29 841,8	30 521,3	30 309,5	..	..
58 Activitati de editare	31 742,3	33 197,4	30 991,9	..	..
59 Activitati de productie cinematografica, video si de programe de televiziune;	11 376,1	10 623,1	11 240,6	..	..

	2023				
	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare
inregistrari audio si activitati de editare muzicala	..	..	..	..	..
60 Activitati de productie si difuzare de programe	11 620,1	12 530,2	12 655,4	..	..
61 Comunicatii electronice	18 399,0	19 905,3	18 888,8	..	..
62 Activitati de servicii in tehnologia informatiei	39 933,9	39 970,2	39 767,0	..	..
63 Activitati de servicii informatice	22 604,8	23 811,3	24 309,4	..	..
K ACTIVITATI FINANCIARE SI DE ASIGURARI	21 711,9	24 704,0	23 463,7	..	..
64 Intermedieri financiare, cu exceptia activitatilor de asigurari si ale fondurilor de pensii	23 482,5	26 580,6	24 754,3	..	..
65 Activitati de asigurari, reasigurari si ale fondurilor de pensii, cu exceptia celor din sistemul public de asigurari sociale	14 939,1	17 482,6	20 042,2	..	..
66 Activitati auxiliare pentru intermedieri financiare si activitati de asigurare	10 823,1	12 049,2	12 212,0	..	..
L TRANZACTII IMOBILIARE	9 173,0	9 699,9	9 878,4	..	..
68 Tranzactii imobiliare	9 173,0	9 699,9	9 878,4	..	..
M ACTIVITATI PROFESIONALE, STIINTEFICE SI TEHNICE	13 467,8	13 905,8	14 330,0	..	..
69 Activitati juridice si de contabilitate	14 103,6	14 745,2	15 635,2	..	..
70 Activitati ale directiilor administrative centralizate; activitati de management si de consultanta in management	19 967,0	18 841,2	19 468,7	..	..
71 Activitati de arhitectura si inginerie; activitati de testari si analiza tehnica	11 891,3	12 581,8	12 992,2	..	..
72 Cercetare-dezvoltare	12 025,0	12 321,9	12 446,9	..	..
73 Publicitate si activitati de studiere a pietei	16 699,2	17 462,8	18 222,6	..	..
74 Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice	9 956,7	11 108,7	11 250,3	..	..
75 Activitati veterinare	10 153,6	10 670,8	10 632,4	..	..
N ACTIVITATI DE SERVICII ADMINISTRATIVE SI ACTIVITATI DE SERVICII SUPORT	9 275,9	9 546,3	9 585,6	..	..
77 Activitati de inchiriere si leasing	10 103,6	10 815,3	11 110,0	..	..
78 Activitati de servicii privind forta de munca	15 491,8	14 872,8	15 878,5	..	..
79 Activitati ale agentilor turistice si ale tur-operatorilor; alte servicii de rezervare si asistenta turistica	10 778,3	11 278,4	11 573,5	..	..
80 Activitati de investigatii si protectie	6 481,3	6 765,0	6 799,4	..	..
81 Activitati de peisagistica si servicii pentru cladiri	8 028,2	8 952,9	9 201,0	..	..

	2023				
	Trimestrul I	Trimestrul II	Trimestrul III	Trimestrul IV	Anual
	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare	Total pe sectoare
82 Servicii administrative, servicii suport și alte activități de servicii prestate în principal întreprinderilor	15 854,8	15 213,5	14 672,1	..	..
O ADMINISTRATIE PUBLICA SI APARARE; ASIGURARI SOCIALE OBLIGATORII	12 659,7	13 455,9	13 733,9	..	..
84 Administratie publica și aparare; asigurari sociale obligatorii	12 659,7	13 455,9	13 733,9	..	..
P INVATAMANT	9 577,7	9 950,1	9 662,9	..	..
85 Invatamant	9 577,7	9 950,1	9 662,9	..	..
..din care cadre didactice	11 632,6	11 898,6	11 624,2	..	..
Q SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA	12 122,0	13 585,9	13 064,8	..	..
86 Activitati referitoare la sanatatea umana	13 836,0	15 662,2	14 963,4	..	..
..din care medici	21 610,9	24 343,1	22 721,8	..	..
87 Servicii combinate de ingrijire medicala și asistenta sociala, cu cazare	8 748,7	9 379,7	9 349,1	..	..
88 Activitati de asistenta sociala, fara cazare	5 833,3	5 971,9	5 968,1	..	..
R ARTA, ACTIVITATI DE RECREERE SI DE AGREMENT	8 583,6	9 047,8	8 644,9	..	..
90 Activitati de creatie și interpretare artistica	7 924,6	8 255,2	7 637,7	..	..
91 Activitati ale bibliotecilor, arhivelor, muzeelor și alte activitati culturale	7 920,1	8 441,4	8 231,5	..	..
92 Activitati de jocuri de noroc și pariuri	12 222,9	13 470,8	12 338,7	..	..
93 Activitati sportive, recreative și distractive	10 518,6	11 154,7	10 962,0	..	..
SALTE ACTIVITATI DE SERVICII	14 337,1	14 691,7	15 550,6	..	..
94 Activitati ale organizatiilor asociative	18 465,6	18 764,4	19 853,4	..	..
95 Reparatii de calculatoare, de articole personale și de uz gospodaresc	9 019,8	9 096,1	9 517,2	..	..
96 Alte activitati de servicii personale	6 860,8	7 001,8	7 306,6	..	..

Note generale:

Datele includ unitatile economice și sociale cu 4 și mai mulți salariați și toate institutiile bugetare, indiferent de numărul de salariați.

Fara datele raioanelor din partea stinga a Nistrului și mun. Bender.

Simboluri folosite:

- = evenimentul nu a existat

C = date confidentiale

© 2023. Biroul Național de Statistică

[Condiții de utilizare](#)

[Calendarul de actualizare al băncii de date](#)

Пример расчета по Методу по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (по соотношению уровня заработной платы) приведен ниже.

2023											
Trimestrul III											
	Castigul salarial mediu lunar brut pe Raioane/Regi uni, Ani și Trimestre	Agricultura, vanatoare si servicii anexe	Depreci erea econo mică	Industria alimentara	Depre cierea econo mică	Fabricarea bauturilor	Depre cierea econo mică	Productia si furnizarea de energie electrica si termica, gaze, apa calda si aer conditionat	Depre cierea econo mică	Activitati de servicii in tehnologia informatiei	Depreci erea econo mică
	MDL	MDL	%	MDL	%	MDL	%	MDL	%	MDL	%
Total pe tara	12 357,20	8 116,50		11 014,40		11 060,20		19 048,40		39 767,00	
Municipiul Chisinau	14 598,90		34		11		10		0		0
Nord	9 761,10		48		30		29		21		21
..Municipiul Balti	11 665,70		38		16		16		6		6
..Briceni	7 351,70		61		47		47		41		41
..Donduseni	7 859,20		58		43		43		36		36
..Drochia	9 882,30		47		29		28		20		20
..Edinet	9 188,50		51		34		33		26		26
..Falesti	8 459,00		55		39		39		32		32
..Floresti	9 608,30		49		31		30		22		22
..Glodeni	8 360,30		56		40		39		32		32
..Ocnita	8 304,40		56		40		40		33		33
..Riscani	8 889,00		53		36		36		28		28
..Singerei	8 826,80		53		36		36		29		29
..Soroca	8 843,90		53		36		36		28		28
Centru	9 600,30		49		31		30		22		22
..Anenii Noi	9 121,30		52		34		34		26		26
..Calarasi	9 024,70		52		35		35		27		27
..Criuleni	10 256,40		45		26		26		17		17
..Dubasari	9 517,00		49		31		31		23		23
..Hincesti	9 037,10		52		35		35		27		27
..Ialoveni	10 156,60		46		27		26		18		18
..Nisporeni	9 036,20		52		35		35		27		27
..Orhei	9 466,60		50		32		31		23		23
..Rezina	9 838,40		48		29		29		20		20
..Straseni	9 845,70		48		29		29		20		20
..Soldanesti	8 904,10		53		36		36		28		28
..Telenesti	9 531,00		49		31		31		23		23
..Ungheni	10 212,10		46		26		26		17		17
Sud	9 077,90		52		35		34		27		27
..Basarabeasca	7 161,80		62		48		48		42		42
..Cahul	10 087,20		46		27		27		18		18
..Cantemir	8 543,60		55		38		38		31		31
..Causeni	8 449,20		55		39		39		32		32
..Cimislia	8 744,30		54		37		37		29		29
..Leova	8 916,70		53		36		35		28		28
..Stefan Voda	8 621,10		54		38		38		30		30
..Taraclia	10 391,80		45		25		25		16		16
U.T.A Gagauzia	8 435,70		55		39		39		32		32

2. Metoda bazată pe raportul indicatorilor socio-economici ai amplasamentului proprietăților imobiliare (în funcție de numărul populației și raportul nivelului salariilor în localitate)

Метод по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (по численности населения и соотношению уровня заработной платы в населенном пункте)

Deprecierea economică se calculează după formula:

$$D_{ec} = \left(1 - \left(\frac{NP_{amplasarea}}{NP_{mun.Chișinău}} \right) \times PF1 + \left(\frac{CS_{amplasarea}}{CS_{mun.Chișinău}} \right) \times PF2 \right) \times 100,$$

unde

D_{ec} - %, deprecierea economică a obiectului evaluat;

$NP_{amplasarea}$ - numărul populației pe Raioane/Regiuni (pentru obiectul evaluării);

$NP_{mun.Chișinău}$ - numărul populației pentru mun.Chișinău.

$CS_{amplasarea}$ - MDL, câștigul salarial mediu lunar brut pe Raioane/Regiuni, Ani și Trimestre (pentru obiectul evaluării);

$CS_{mun.Chișinău}$ - MDL, câștigul salarial mediu lunar brut pentru mun.Chișinău, Ani și Trimestre.

PF1(2) - Ponderea factorului.

3. Metoda este bazată pe raportare valorii unui obiect evaluat, determinată prin abordarea comparativă și/sau prin venit, la costul de înlocuire al obiectului evaluat, având în vedere uzura fizică și deprecierea funcțională.

Метод по соотношению стоимости объекта оценки, определенной сравнительным и (или) доходным подходом, к величине затрат на замещение объекта оценки с учетом физического износа и функционального устаревания

Deprecierea economică se calculează după formula:

$$D_{ec} = 1 - \left(\frac{VP}{V_{totala} \times (1 - U_{fiz}) \times (1 - D_{fnc})} \right),$$

(данная формула имеет погрешность - не учитывает стоимость участка).

Поэтому

$$D_{ec} = 1 - \left(\frac{VP - V_{teren}}{V_{totala} \times (1 - U_{fiz}) \times (1 - D_{fnc})} \right), \text{ sau}$$

$$D_{ec} = 1 - \left(\frac{VP}{V_{teren} + V_{totala} \times (1 - U_{fiz}) \times (1 - D_{fnc})} \right),$$

unde

D_{ec} - %, Deprecierea economică a obiectului evaluat;

VP - MDL, Valoarea de piață prin metoda analizei comparative a vânzărilor sau prin metoda venitului;

V_{totala} - MDL, Valoarea totală de reconstituire (de înlocuire) a obiectului evaluate prin metoda cheltuielilor;

U_{fiz} - Uzura fizică a obiectului evaluate;

D_{fnc} - Deprecierea funcțională a obiectului evaluate.

4. Metoda capitalizării pierderilor veniturilor datorate influenței factorilor externi

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия

$$D_{ec} = \left(\frac{R_{extern} - R_{fara}}{R_{extern}} \right),$$

unde

D_{ec} - %, Deprecierea economică a obiectului evaluat;

R_{extern} - rata de capitalizare (actualizare) ținând cont de influența factorilor externi;

R_{fara} - rata de capitalizare (actualizare) fără a ține cont de influența factorilor externi.

5. Metoda capitalizării pierderilor veniturilor datorate influenței factorilor externi (capitalizare pierderilor plății de arendă)

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия

(метод капитализации потерь в арендной плате)

Metoda se bazează pe următoarele formule:

a) Metoda cheltuielilor (Abordarea prin cost):

$$V = V_t + (V_c - D_{ac}) \text{ sau } V = V_t + (V_c - (U_{fiz} + D_{fnc} + D_{ec}))$$

unde

V - valoarea bunului imobil;

V_t - valoarea de piață a terenului;

V_c - valoarea totală de reconstituire sau de înlocuire a construcției evaluate considerate ca noi;

D_{ac} - deprecierea acumulată;

Mărimea deprecierei acumulate (D_a) se calculează conform formulele:

$$D_{ac} = U_{fiz} + D_{fnc} + D_{ec} \text{ sau } D_{ac} = 1 - (1 - U_{fiz}) \times (1 - D_{fnc}) \times (1 - D_{ec}),$$

unde

U_{fiz} - uzura fizică;

D_{fnc} - deprecierea funcțională;

D_{ec} - deprecierea economică (externă).

b) Metoda veniturilor (Abordarea prin venit):

Formula de bază metoda capitalizării directe:

$$V = \frac{VON}{r} \text{ sau } VON = V \times r$$

unde

V - MDL, valoarea estimată;

VON - MDL, venitul operațional net;

r - rata de capitalizare.

Exemplu, Calcul deprecierii economice, utilizând Metoda capitalizării pierderilor veniturilor datorită influenței factorilor externi (capitalizare pierderilor plății de arendă)

Nr. d/o	Denumirea indicilor	Marcare	Unitatea de masura	Mărimea	Note
1	Valoarea de piață a terenului	V_t	MDL		Conform metodelor analizei vânzărilor comparabile sau veniturilor
2	Valoarea totală de reconstituire sau de înlocuire a construcției evaluate considerate ca noi	V_c	MDL		Costul construcției; Cheltuieli indirecte; Beneficiul investitorului
3	Uzura fizică	U_{fiz}	MDL sau %		Calculul
4	Deprecierea funcțională	D_{fnc}	MDL sau %		Calculul
5	Valoarea obiectului prin metoda cheltuielilor (Fără a ține cont de influența factorilor externi)	V_{fara}	MDL		$V = V_t + V_c - U_{fiz} - D_{fnc}$ (Fără a ține cont de influența factorilor externi)
6	Rata de capitalizare	r			Vezi metoda venitului
7	Venitul operațional net	VON_{fara}	MDL / an		$VON = V \times r$
8	Chiria de piață		MDL / an		metoda analizei vânzărilor comparabile
9	Venitul brut potential (Ținând cont de influența factorilor externi)	VBP	MDL / an		Vezi metoda venitului
10	Pierderile	DSL	MDL / an		deducerea pentru spațiile libere; neachitarea plății de arendă; colectarea platii de arenda
11	Alte venituri generate de bunul imobil	AV	MDL / an		care nu provin nemijlocit din darea în arendă a spațiilor disponibile

Nr. d/o	Denumirea indicilor	Marcare	Unitatea de masura	Mărimea	Note
12	Venitul brut efectiv (Ținând cont de influența factorilor externi)	VBE	MDL / an		$VBE = VBP - DSL + AV$
13	Cheltuielile operaționale	CO	MDL / an		cheltuielile operaționale fixe; cheltuielile operaționale variabile; cheltuieli pentru reparații și menținere; cheltuielile operaționale pentru înlocuire
14	Venitul operațional net (Ținând cont de influența factorilor externi)	VON_{extern}	MDL / an		$VON = VBE - CO$
15	Pierderile în urma influenței factorilor externi (pierderilor plății de arendă)	P	MDL / an		$VON_{fara} - VON_{extern}$
16	Rata de capitalizare	r			Vezi metoda venitului
17	Deprecierea economică (externă)	D_{ec}	MDL		$\frac{VON_{fara} - VON_{extern}}{r}$
			%		sau % din Valoarea totală de reconstituire sau de înlocuire

Если потери в арендной плате будут равны нулю или принимать отрицательное значение, то это означает:

- внешний износ у объекта отсутствует;
- недостаточно учтены прибыль инвестора и косвенные издержки;
- необходимо проверить и уточнить ставку капитализации;
- завышен физический износ или функциональное устаревание.

As an alternative, an equilibrium rent can be calculated from depreciated replacement cost. Suppose the total replacement cost of the retail center is \$500,000 and entrepreneurial incentive is 10% of total cost. The shopping center has \$45,000 in deferred maintenance and the remaining physical deterioration is 12.5%, based on an effective age of 5 years and a useful life of 40 years. The shopping center has no functional obsolescence, and the land value is \$150,000. Equilibrium net operating income would be calculated as follows:

Replacement cost (direct and indirect costs)	\$500,000
Entrepreneurial incentive	+ \$50,000
Total replacement cost	\$550,000
Less deferred maintenance	- \$45,000
Remaining cost	\$505,000
Less remaining physical deterioration (12.5%)	- \$63,125
Cost of physically depreciated improvements	\$441,875
Plus land value	+ \$150,000
Total depreciated cost without external obsolescence	\$591,875
Multiplied by capitalization rate (7%)	× 0.07
Equilibrium <i>NOI</i>	\$41,431

The income loss and corresponding amount of external obsolescence can then be calculated using the new equilibrium net operating income.

Equilibrium <i>NOI</i>	\$41,431
Less actual <i>NOI</i>	- \$30,375
Income loss	\$11,056
Capitalized at 7%	+ 0.07
External obsolescence	\$157,943

Finally, the indicated value by the cost approach can be calculated by adjusting the previously calculated depreciated cost for all sources of depreciation other than external obsolescence.

Total depreciated cost without external obsolescence	\$591,875
Less external obsolescence	- \$157,943
Indicated value by cost approach	\$433,932

