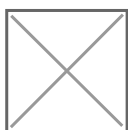


Elaborarea documentului tehnic „Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor și edificiilor, construite în Republica Moldova” (partea componentă a Standardelor Naționale de Evaluare)



Cuvernul Republicii Moldova a primit finanțare de la Banca Mondială pentru costul Proiectului de

Țara: Republica Moldova

Proiect: Proiectul de înregistrare și evaluare funciară

Nr. Creditului: 6306-MD

Titlul contractului: Elaborarea documentului tehnic „Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor și edificiilor, construite în Republica Moldova” (partea componentă a Standardelor Naționale de Evaluare)

Nr. referința: MD-PSA-307724-CS-CQS

Publicat la data de: 5 august 2022

elaborate Culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe, editate în anii 1969-1971 (Culegerile ICVR);

- o - valoarea construcțiilor și elementelor constructive noi, care au fost edificate, aplicate la extinderea, reconstruirea, modernizarea clădirilor și edificiilor în perioada după intrarea în vigoare a Culegerilor ICVR.

Dat fiind faptul că pentru elaborarea documentului tehnic complet sunt necesare eforturile mai multor specialiști din diferite domenii, precum și reieșind din volumul total de muncă, precum și în scopul organizării mai eficiente a activității de elaborare a documentului, acesta este divizat în mai multe părți. Acești termeni de referință includ activități doar pentru elaborarea următoarelor livrabile:

a. Conceptul Culegerii;

b. Volumul 1. Indicii ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a obiectelor ne locative (comerciale și industriale);

Culegerea urmează a fi o continuare logică a Culegerilor Indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și edificiilor, elaborate în anii 1969-1971 în ceea ce privește structura și modul de prezentare a acesteia, sau a Culegerii Indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare,

vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire, din 15.06.1997 (aprobat de Ministerul Finanțelor al Republicii Moldova).

Valorile de reconstituire a obiectelor pentru care se va elabora Culegerea urmează a fi exprimate în unități valorice pe o unitate de consum a obiectului evaluării (1 m², 1 m³, etc).

Prestatorul va elabora Conceptul Culegerii cu indicarea surselor de obținere a informației veridice despre costurile construcțiilor, cu indicarea elementelor valorii pe o unitate de suprafață sau volum.

În Culegerea urmează a fi incluși coeficienți, adaosuri sau reduceri la indicii ai valorii de reconstituire pentru cazuri când în construcțiile evaluate există abateri de la construcțiile tipice (standard).

Prestatorul va elabora, de asemenea, alți indicatori pe care îi consideră necesari pentru a atinge obiectivele și domeniul de aplicare al acestei sarcini. Luând în considerație dinamica dezvoltării tehnologiei construcțiilor, precum și apariția unor proiecte noi, prestatorul va elabora o metodologie de actualizare a indicatorilor ai valorii de reconstituire (înlocuire) pe viitor (surse de informații necesare, tipuri de indicatori pentru colectare, modul de actualizare a indicatorilor ai valorii de reconstituire (înlocuire). Periodicitatea actualizării indicatorilor în cauza urmează a fi stabilită de Agenția Relații Funciare și Cadastru. Proiectul Culegerii va fi coordonat la nivelul Departamentului Cadastru, ASP.

La finalizarea elaborării Culegerii (pentru volum 1) urmează a fi organizate discuții cu evaluatorii din sectorul privat și cel de stat, o discuție publică. Varianta finală a proiectului Culegerii urmează a fi coordonată cu Ministerul de Dezvoltarea regională și Infrastructură, Ministerul Finanțelor; Institutul Național de Standardizare, Centrul Național de Terminologie.

După coordonarea cu instituțiile sus-menționate, proiectul definitiv al Culegerii se prezintă către ARFC pentru aprobare.

Durata contractului urmează a fi stabilită pentru fiecare volum al Culegerii. Pentru elaborarea Conceptului Culegerii și volumului 1 durata contractului este de 5 luni de la data semnării Contractului.

2. SARCINI ȘI LIVRABILE

2.1 Elaborarea Conceptului Culegerii.

Prestatorul va dezvolta metodologia calculării indicilor ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor. Prestatorul va pregăti raportul inițial ce va prezenta o descriere detaliată a sferei misiunii și a planului propus de colectare și analiză a datelor. Raportul inițial va trebui să includă, de asemenea, un plan de lucru într-un format grafic. Raportul inițial de asemenea va descrie unitățile implicate în colectarea datelor necesare, surse de informații și modul de verificare a acesteia. Raportul inițial urmează a fi prezentat peste o lună după încheierea Contractului.

2.2 Colectarea și analiza datelor

Pe baza planului de colectare și analiză a datelor inclus în raportul inițial aprobat, Prestatorul va colecta și analiza datele despre prețurile de construcții a obiectelor cu destinație ne locativă, va examina varietatea surselor de informații, precum și veridicitatea acestora, va identifica obiecte de construcții tipice, pentru care va examina costurile și diferite elemente ale costurilor.

Un element component al etapei date va fi determinarea componenței și măririi cheltuielilor indirecte a investitorului, precum și mărimea medie a beneficiului investitorului.

De asemenea urmează a fi examinate valoarea lucrărilor de finisare pentru diferite tipuri de finisare modernă (luând în considerare tehnologiile și materialele noi de finisare).

2.3 Elaborarea proiectului Volumului 1 al Culegerii.

La finalizarea lucrărilor de colectare și analiza datelor, Prestatorul va elabora proiectul volumului 1 al Culegerii și va coordona acesta la nivelul Departamentului Cadastru, ASP.

La finalizarea lucrărilor de colectare și analiza datelor, Prestatorul va elabora proiectul volumului 1 al Culegerii și va coordona acesta la nivelul Departamentului Cadastru, ASP.

3. CALIFICĂRI OBLIGATORII

a. Întreprindere de consultanță

Prestatorul asigură că deține următoarele calificări:

- Un statut juridic care să permită organizației să îndeplinească sarcinile prevăzute în Termenii de Referință în cauză (privind prestarea serviciilor pe piața imobiliară sau/și pe piața construcțiilor);
- Experiență în efectuarea cercetărilor în domeniul evaluării și economiei imobilului, construcțiilor;
- Experiență demonstrată în elaborarea devizelor locale și generale, proiectarea clădirilor și edificiilor, evaluarea bunurilor imobile în ultimii cinci ani.
- Capacitatea de a implica și angaja experți dintr-un spectru larg de domenii din sfera construcțiilor: proiectări arhitecturale și inginerie, servicii de construcții, devizieri, , inginerie structurală, inginerie civilă, construcții, arhitectură peisagistică, știința materialelor de construcție, materialelor de construcții, evaluatori ai bunurilor imobile din întreprinderile din domeniu cu experiență de a colecta și examina datele necesare despre costurile construcțiilor, dispunere de personal administrativ de coordonare a activităților și persoanelor pentru introducerea de date.
- Capacitate demonstrată în efectuarea analizei statistice.
- Disponibilitatea personalului cheie și capacitatea de a mobiliza personal pentru realizarea sarcinilor la nivel național.
- Experiență în elaborarea proiectelor normativelor în construcții sau în evaluare a bunurilor imobile (indicarea listei de proiecte elaborate, recenzate) va fi un avantaj.

b. Echipa și personal cheie

Prestatorul va fi responsabil pentru identificarea personalului cheie care vor îndeplini sarcinile conform acest ToR și va demonstra că el are capacitatea să prezinte livrabilele solicitate, inclusiv acces la specialiști/experti necesari. Personalul cheie solicitat:

- o **Managerul responsabil cu gestionarea general?** a sarcinii în numele Prestatorului și servește ca punct unic de contact pentru orice întrebări legate de activitățile din cadrul TR. El/Ea ar trebui să aibă studii superioare sau de master în evaluarea bunurilor imobile, economia imobiliară, construcții, arhitectură, ori similar. Zece ani sau mai multă experiență în efectuarea lucrărilor din domeniile indicate mai sus în Republica Moldova. El/ea trebuie să aibă o bună cunoaștere a limbii române sau rusă.

Indicativ, următorul personal cheie se estimează să fie necesar pentru această misiune (Prestatorul este liber să propună o altă compoziție a echipei (viziunea sa), indicând numărul și profilul specialiștilor, ani de experiență - cu scopul de efectua sarcina propusă în termenii și nivelul de calitate solicitat în ToR):

- o **Evaluatori**, responsabili pentru elaborarea Conceptului și efectuarea analizei pieței imobiliare, examinarea indicilor statistice, cercetărilor în domeniul aplicării metodei cheltuielilor. Studii superioare economice sau tehnice ori similar, titularul certificatului al evaluatorului bunurilor imobile, vechimea în muncă în evaluare minim 15 ani, cunoașterea bună a bazei normative pentru aplicarea metodei cheltuielilor; experiența dovedită în evaluarea bunurilor imobile speciale, obiectelor industriale și de infrastructură.
- o **Ingineri-devizieri** Studii superioare în domeniul economiei și managementul în construcții ori similar. Este necesară o experiență minim de 10 ani în elaborarea devizelor locale, devizelor pe obiecte, devizelor generale pentru diferite tipuri de obiecte. Experiență în elaborarea devizelor pentru tipurile noi de construcții, tehnologii și materiale de construcții.
- o **Ingineri proiectanți/constructori:** studii superioare tehnice (construcții industriale și civile sau construcții arhitectonice) ori similar; experiența minimă de 15 ani în domeniul elaborării documentației de proiect; sau în domeniul construcțiilor. Experiența dovedită în domeniile respective.
- o **Arhitecți:** studii superioare tehnice (în arhitectura) ori similar; experiența minimă de 15 ani în domeniul elaborării documentației de proiect. Experiența dovedită în domeniul respectiv.

Inginer sisteme ingineresti: studii superioare tehnice (alimentarea cu căldură, apă, gaze și protecția mediului) ori similar; experiența minimă de 15 ani în domeniul elaborării documentației de proiect; sau în domeniul construcțiilor. Experiența dovedită în domeniile respective.

Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” invită companiile eligibile interesate să-și exprime interesul în prestarea serviciilor de consultanță. Consultanții interesați urmează să prezinte scrisoarea de exprimare de interes cu anexe ce conțin informații și date ce demonstrează calificările și experiența necesară pentru prestarea serviciilor de consultanță.

METODA DE SELECTARE

Procedura de selectare al Consultantului se va petrece în conformitate cu Regulamentul Băncii Mondiale privind Achizițiile pentru debitorii Proiectelor de Investiții (iulie 2016, revizuit noiembrie 2017).

Expresiile de interes trebuie depuse în forma scrisă la adresa de mai jos (personal, prin poștă, sau prin e-mail) nu mai târziu de **26 august 2022, ora 17:00**.

Institu?ia Public? „Agen?ia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru, În aten?ia: Ion B?gu,
Specialist în procur?ri MD-2005, Chi?in?u, Republica Moldova, Str. Alexandr Puskin 47, et. 3,
of.317 e-mail: pief.procurement@asp.gov.md adresa paginii web: www.asp.gov.md

TERMENII DE REFERIN??

Data limit?

26.08.2022 14:00