

TERMENI DE REFERINȚĂ
Consultant Individual
Specialist local în evaluare
în cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)
Nr. de identificare al proiectului P161238

1. INTRODUCERE

Guvernul Republicii Moldova, în calitate de Beneficiar, la data de 17 septembrie 2018 a semnat acordul de finanțare cu Asociația Internațională pentru Dezvoltare în valoare de 30,1 milioane Euro destinat pentru implementarea Proiectului de înregistrare și evaluare funciară (PÎEF), având ca scop îmbunătățirea calității sistemului de administrare funciară și evaluarea bunurilor imobile, sporirea transparenței sistemului de impozitare a proprietății.

Proiectul constă din patru componente: (A) Înregistrarea primară a bunurilor imobile; (B) Evaluarea bunurilor imobile; (C) Consolidarea sistemului de administrare funciară; și (D) Consolidarea capacității și managementul de proiect.

Componenta A „Înregistrarea primară a bunurilor imobile” va susține înregistrarea primară/sistematică a terenurilor proprietate publică și privată din Republica Moldova și va consolida calitatea datelor deja existente în registrul bunurilor imobile. De asemenea, în cadrul acestei componente vor fi organizate prezentări publice și campanii de informare a cetățenilor pentru a asigura că cetățenii sunt implicați și informați privind procedurile, activitățile și beneficiile pe parcursul înregistrării primare masive a bunurilor imobile.

Componenta B „Evaluarea bunurilor imobile” va susține extinderea sistemului de evaluare masivă pentru a încorpora acele bunuri imobile care în prezent nu sunt evaluate, reevaluarea bunurilor imobile deja evaluate dar care nu au fost reevaluate din anul 2008.

Componenta C „Consolidarea sistemului de administrare funciară” va sprijini consolidarea sectorului funciar din Moldova prin facilitarea unui dialog de politici și realizarea unei evaluări a cadrului instituțional și de reglementare, va propune îmbunătățiri, acolo unde este posibil. De asemenea, va încuraja elaborarea proceselor simplificate de afaceri și modernizarea serviciilor de cadastru prin utilizarea Tehnologiei Informației și Comunicațiilor (TIC), și susținerea dezvoltării Infrastructurii Naționale de Date Spatiale.

Componenta D „Consolidarea capacității și managementul de proiect” va sprijini consolidarea capacităților agențiilor și instituțiilor interesate pentru a asigura derularea facilă a activităților proiectului precum și oferirea suportului pentru implementarea proiectului.

O descriere completă a Proiectului este prezentată în „Documentul de evaluare a proiectului” (PAD)¹ și Acordul de Finanțare (FA)². PAD-ul este considerat ca parte a materialelor de bază necesare pentru a fi înțelese de către consultanți.

Implementarea Proiectului se va efectua prin intermediul Unității de Implementare a Proiectului (în continuare UIP) din cadrul Agenției Servicii Publice (în continuare ASP).

ASP intenționează să angajeze 2 consultanți individuali, specialiști locali în evaluare (consultanți). Aceștia vor colabora cu Serviciul de evaluare a proprietății din cadrul Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC), după cum este necesar pentru a sprijini procesele privind componenta B a proiectului.

Consultanții își vor desfășura activitatea în conformitate cu TERMENII DE REFERINȚE prezentați în acest document și vor raporta concluziile lor ARFC prin intermediul Serviciului său de evaluare a proprietății.

2. OBIECTIV

¹<http://documents.worldbank.org/curated/en/491971535859109015/pdf/Moldova-Land-PAD-08132018.pdf>

²<http://documents.worldbank.org/curated/en/253281538510180437/pdf/ITKWB532331-20189021552.pdf>

Obiectivul general al acestei misiuni este de a oferi Serviciului de evaluare a proprietății din cadrul ARFC capacitate suplimentară de a efectua lucrări auxiliare asociate cu implementarea programului de activități de evaluare asociate cu componenta B a Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară. Consultanții vor lucra împreună și vor fi îndrumați de șeful serviciului de evaluare a proprietății al ARFC, îndeplinind anumite sarcini de lucru, după cum este necesar.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL ACTIVITĂȚII ȘI SARCINILE

Consultantul individual va asigura realizarea următoarelor sarcini:

1. Asistență tehnică către ARFC în organizarea discuțiilor publice privind modelele de evaluare pentru impozitare;
2. Asistență în organizarea activității grupului de lucru privind elaborarea standardelor naționale de evaluare;
3. Identificarea caracteristicilor de calitate ale modelelor de evaluare (din experiența internațională și standardele IAAO).
4. Revizuirea, analiza și elaborarea de propuneri pentru îmbunătățirea calității colectării datelor de piață;
5. Elaborarea proiectului ghidului cu privire la analiză pieței imobiliare pentru diferite categorii de proprietăți imobiliare (structură și caracteristici), care trebuie prezentat periodic de către Departamentul de cadastru al ASP Ministerului Finanțelor;
6. Examinarea cererilor proprietarilor de imobile pentru evaluarea (reevaluarea) imobilului lor;
7. Analiza celor mai bune practici internaționale de evaluare în scopuri de impozitare și a etapelor particulare ale procesului de evaluare;
8. Asistență tehnică pentru personalul serviciului de evaluarea a proprietății în toate etapele activității lor.

4. CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT

Experiență generală (obligatorie):

- a) Diplomă universitară sau echivalent în evaluare imobiliară, management imobiliar / funciar, cadastru, geodezie, administrație urbană, GIS, statistici, economie, construcții, geografie sau un domeniu conex;
- b) Cunoașterea fluentă a limbilor de stat și rusă.

Altă experiență (a fi considerate un avantaj):

- a) Evaluator / evaluator autorizat sau o calificare de evaluare internațională echivalentă;
- b) Master sau doctorand în domeniul evaluării proprietății, economie;
- c) O bună cunoaștere a limbii engleze (orale și scrise).

Abilități

- a) Capacitatea de a interpreta datele imobiliare, inclusiv datele pieței.
 - b) Capacitatea de a prezenta rapoarte bine scrise și prezentabile pe piața imobiliară și informații exacte despre proprietăți.
 - c) Cunoașterea computerelor, inclusiv familiarizarea cu abilitatea de a utiliza software-ul Windows și MS (Word, Excel, Power Point etc.). Utilizator de browsere de internet.
 - d) Angajamentul și abilitatea de a lucra într-un mediu de echipă cu mai multe sarcini.
- Abilitățile a), b) și c) ale solicitanților vor fi verificate de către șeful serviciului de evaluare a proprietății al ARFC.

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).

Aceasta este o sarcină cu normă întreagă. Contractul va fi semnat pe o perioadă de un an, cu o prelungire posibilă bazată pe o performanță satisfăcătoare, dar nu mai mult decât perioada de derulare a proiectului.

Condiții speciale

Consultantul nu trebuie să fie angajat al ASP sau al altei autorități publice.

5. RAPORTARE

Consultanții vor raporta șefului serviciului de evaluare a proprietății al ARFC și vor coopera cu toate departamentele relevante ale ASP, ARFC, ministere, organizații și agenții care participă la implementarea proiectului.

Consultanții vor furniza rapoarte lunare, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la sfârșitul fiecărei luni. Raportul ar trebui să conțină cel puțin starea progresului activităților atribuite, problemele întâmpinate, acțiunile corective necesare și justificarea acțiunilor.

Toate datele și alte materiale accesate în perioada de angajare sunt confidențiale..

6. RESURSE

ARFC va oferi spațiu de birou rezonabil, cu mobilier și acces la internet. Consultanților li se vor furniza versiuni electronice ale tuturor documentelor necesare disponibile la ARFC. Consultanții vor fi instruiți cu privire la procesele de lucru legate de atribuire.