

TERMENII DE REFERINȚĂ
CONSULTANT INDIVIDUAL
pentru dezvoltarea modelelor de evaluare funciară
pentru
PROIECTUL DE ÎNREGISTRARE ȘI EVALUARE FUNCİARĂ
Nr. de identificare al proiectului P161238

1. ÎNTRUDUCERE

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 Spațiale.

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).

2. OBIECTIV

Obiectivul principal este să elaboreze modele adecvate de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Obiectivul pentru perioada de scurta durata constă în elaborarea (inclusiv și revizuirea, actualizarea) modelelor de evaluare pentru reevaluarea bunurilor imobile rezidențiale,

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>

loturi din întovârșiri pomicole cu/ fără case sezoniere, garaje pentru transport individual, care au fost estimate în scopul impozitării în perioada anilor 2005-2011.

Obiectivul pentru perioada anilor 2022 -2023 constă în elaborarea modelelor de evaluare în scopul impozitării a bunurilor imobile, care nu au fost evaluate anterior (casele de locuit individuale din localitățile rurale).

La prima etapă, Consultantul va fi responsabil pentru un studiu inițial al calității modelelor existente de evaluare a bunurilor imobile, care au fost evaluate anterior, examinarea situației existente pe piața imobiliară, abordărilor privind evaluarea masivă. Apoi ar trebui stabilite metodologiile pentru modelele de evaluare masivă potrivite pentru diferite tipuri de proprietăți imobiliare din Republica Moldova. Dacă este necesar, metodologiile existente trebuie modificate. Metodologiile stabilite trebuie descrise în proiecte de norme și acte juridice, care după examinarea de către echipa de evaluatori din Departamentul cadastru, ASP și Coordonatorul Proiectului vor fi trimise Agenției Relații Funciare și Cadastru spre adoptare.

Consultantul va lucra îndeaproape cu unitatea de evaluare a Departamentului cadastru, ASP, precum și Serviciul de evaluare a Agenției Relații Funciare și Cadastru.

3. SARCINI

Consultantul va fi executant pentru Componenta B: Evaluarea proprietății. Sarcinile consultantului sunt să elaboreze rapoarte lunare de activitate și de progres privind următoarele acțiuni:

Sarcina	Livrabile	Data (luni de la semnarea contractului)	Ponderea din valoarea contractului
a) Dezvoltarea modelelor de evaluare pentru diferite tipuri de proprietate imobiliară – casele de locuit individuale din orașe, loturi din întovârșirile pomicole cu/fără case sezoniere, garaje pentru transport individual,	- Modele de evaluare pentru fiecare tip de proprietate imobiliară remise spre aprobare, însoțite de raportul de testare a calității modelelor elaborate. Model pe: - casele de locuit individuale din orașe; - loturi din întovârșirile pomicole cu/fără case sezoniere; - garaje pentru transport individual;	4 luni 6 luni 9 luni	20% 20% 20%
b) Definitivarea hărților zonelor valorice pentru fiecare tip de proprietate imobiliară în baza modelelor de evaluare	Raport cu Hărțile cu zone valorice pentru fiecare model de evaluare în fiecare localitate.	1 lună după acceptare raportului pe model	15% (5% pentru fiecare model)
c) Organizarea și supravegherea colectării și validării datelor de vânzare, orice alte date de proprietate reală necesare pentru dezvoltarea modelului de evaluare. Elaborarea propunerilor privind	Rapoarte de progres cu detalizarea activităților și sarcinilor executate (11 rapoarte)	lunar	nu se aplică

îmbunătățirea procesului de colectare a datelor de piață			
d) Desfășurarea instruirii personalului ASP implicat în evaluarea masivă a bunurilor imobiliare, precum și părților interesate externe ale proiectului.	• Planul de instruire remis spre aprobare, • Materiale de instruire pregătite, • Instruire petrecută	• 1 lună după aprobarea de către ARFC a raportului pe fiecare model	nu se aplică
e) Asistență furnizată pentru susținerea și apărarea rezultatelor evaluării, modelelor de evaluare și altor produse ale proiectului în timpul procedurilor de contestații și litigii. Analiza contestațiilor și a reclamațiilor primite după publicarea rezultatelor evaluării. Revizuirea și ajustarea modelelor de evaluare.	Raport privind contestațiile procesate și reclamațiile revizuite, propuneri de îmbunătățiri ale sistemului, Modele de evaluare revizuite	2 săptămâni după finalizarea perioadei de apel	nu se aplică
f) Pregătirea raportului final privind rezultatele de evaluare	Raport remis	2 săptămâni până la finalizarea contractului	25%

Condiții de lucru

Durata de prestare a Serviciilor este de 12 luni, cu posibilitatea extinderii contractului, în dependență de performanțe satisfăcătoare și nevoile proiectului, dar care nu poate depăși durata proiectului.

Se planifică semnarea unui contract de tip forfetar cu distribuirea plăților conform tabelului de mai sus.

4. PRODUSE / LIVRABILE OBȚINUTE

Produsele rezultate în urma serviciilor care urmează să fie prestate de către consultant includ:

- Hărțile zonelor valorice pentru fiecare tip de bunuri imobile și pentru fiecare localitate
- Modele de evaluare pentru fiecare tip de proprietate imobilă;
- Rapoarte de evaluare la sfârșitul elaborării modelului fiecărui tip de proprietatea imobiliară;
- Rapoarte privind îmbunătățirea bazei datelor de piață (inclusiv, date despre vânzări) și alte date despre obiecte de evaluare;
- Planuri de instruire și materiale de instruire pentru instruirile necesare.
- Raport final

Toate livrabilele vor fi furnizate în timp util, în conformitate cu calendarul aprobat de șeful Departamentului Cadastru, în conformitate cu planul de implementare a proiectului.

5. CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT

Calificări generale:

- Studii universitare economie și finanțe, economie în construcție / economie imobiliară; inginer constructor, matematică aplicată și statistică;

Experiență și cunoștințe specifice:

- a) Cel puțin 3 ani de experiență relevantă în modelarea economică sau evaluarea bunurilor imobile. Desfășurarea de programe educaționale universitare în evaluarea imobilelor sau în domenii conexe va fi considerată un avantaj;
- b) Bună cunoaștere a MS Office: MS Word, MS Excel MS PowerPoint sau aplicații cu funcționalități similare;

Cunoașterea limbilor

Candidatul trebuie să posede excelent limba română sau rusă și să vorbească fluent în engleză (înțelegere, scriere și vorbire). Nivelul de cunoaștere a limbii va fi testat pe baza documentelor prezentate și a interviului personal.

Alte abilități și experiență care vor fi considerate un avantaj

- a) Diplomă de master în evaluare imobiliară, diplomă de doctorat legată de evaluarea imobilelor vor fi considerată un avantaj.
- b) Experiență anterioară în activități similare din țară sau străinătate;
- c) Abilități de analiză statistică;
- d) Cel puțin un an de experiență în poziția de conducere a echipei, ceea ce presupune instruirea și supravegherea membrilor echipei. Cunoașterea standardelor internaționale de evaluarea imobilelor;
- e) Cunoașterea procedurilor de operare a datelor statistice, inclusiv în scopul verificării calității rezultatelor evaluării (;
- f) Experiență în elaborarea și publicarea articolelor științifice privind problemele actuale în domeniul evaluării proprietăților imobiliare;
- g) Experiență în lucrul cu software specializat de analiză statistică (ex. SPSS sau NCSS sau altele similare);

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).

6. RAPORTARE

Consultantul va raporta șefului direcției responsabile de implementarea programelor de stat, Departamentul cadastru al ASP.

7. RESURSE

Consultantului se va oferi un computer personal cu software adecvat pentru propria utilizare și un spațiu rezonabil de birou, cu mobilier, acces la internet și echipamente necesare pentru tipărire și copiere. Consultantul va primi versiunea electronică a tuturor documentelor necesare disponibile la ASP. Locul de prestare a serviciilor va fi în mun. Chișinău, sediul Departamentului Cadastru al ASP.