

TERMENII DE REFERINȚĂ
CONSULTANT INDIVIDUAL
PENTRU DEZVOLTAREA MODELELOR DE EVALUARE
PROIECTUL DE ÎNREGISTRARE ȘI EVALUARE FUNCİARĂ
Nr. de identificare al proiectului P161238

1. ÎNTRODUCERE

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.

- (i) Consolidarea statului de drept și responsabilizarea instituțiilor prin sporirea securității drepturilor de proprietate, creșterea transparenței datelor de proprietate și îmbunătățirea eficienței serviciului cadastru;
- (ii) Îmbunătățirea eficienței calității, accesul la serviciile publice, cadastrale și efectuarea evaluării proprietății pentru a îmbunătăți echitatea și corectitudinea sistemului de impozitare de proprietate și să asigure șanse egale pentru toți să-și exercite drepturile lor de proprietate.

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 agenților 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.

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>

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

1. OBIECTIV

Obiectivul principal este de a stabili modele adecvate de evaluare în masă a proprietăților reale non-rezidențiale care sunt în prezent în cadrul sistemului de evaluare în masă (în special, proprietăți cu destinație specială și proprietăți din sectorul public) să revizuiască și să actualizeze modelele utilizate în prezent în evaluarea în masă a proprietăților reale comerciale și industriale, pentru a susține procesul de reevaluare.

La prima etapă, Consultantul va fi responsabil pentru un studiu inițial a regulamentelor și mitologiilor de evaluare în masă, de stabilirea principiilor și normelor pentru evaluarea tipurilor selectate de proprietăți. Totodată metodologiile pentru modele de evaluare în masă adecvate tipurilor selectate de proprietăți, urmează a fi elaborate sau modificate, actualizate cele existente.

Consultantul va colabora cu unitatea de implementare a programelor de stat din cadrul Departamentului Cadastru, cu Echipa de Implementare a Proiectului și cu unitatea de evaluarea Agenției pentru Relații Funciare și Cadastru.

2. SARCINI

Consultantul va fi angajat ca executant pentru Componenta B: Evaluarea proprietății. Consultantul va elabora rapoarte lunare de activitate și de progres privind următoarele acțiuni:

Sarcina	Livrabile
a) Revizuirea și propunerea de modificări la metodologia existentă pentru evaluarea bunurilor imobile comerciale și industriale, proprietate publică și cu destinație specială	Raport privind constatările și propunerile
b) Revizuirea și dezvoltarea modelelor de evaluare pentru evaluarea în masă a bunurilor imobile comerciale și industriale, proprietate publică și cu destinație specială.	Modele de evaluare prezentate spre aprobare
c) Organizarea și supravegherea procesului de colectare a datelor despre tranzacții și validarea acestor date, orice alte date despre proprietăți imobiliare, inclusiv datele privind veniturile și costurile necesare dezvoltării modelului de evaluare	Rapoarte lunare
d) Pregătirea hărții zonelor valorice pentru fiecare tip de bun imobil.	Hărți cu zone valorice pentru fiecare tip de bunuri imobiliare
e) Efectuarea studiului ratelor, verificării calității pentru fiecare evaluare și reevaluare	Raport de evaluare a calității pentru fiecare atribuire de evaluare și reevaluare depusă
f) Desfășurarea instruirii personalului ASP implicat în evaluarea masivă a bunurilor imobiliare, precum și părților interesate externe ale proiectului.	• Planul de instruire prezentat spre aprobare • Pregătirea

	materialului de instruire, • Instruire oferită
g) 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.	Raportul privind contestațiile procesate și reclamațiile revizuite, propunerile de îmbunătățire a sistemului, modele de evaluare revizuite
h) Pregătirea rapoartelor finale care explică pe deplin rezultatele evaluării și descriu metodele utilizate.	Raport trimis

Condiții de lucru

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

3. PRODUSE / LIVRABILE OBȚINUTE

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

- a) Modele de evaluare pentru fiecare tip de proprietate imobiliară: proprietăți comerciale, industriale, cu destinație specială și din sectorul public;
- b) Hărțile zonelor valorice pentru fiecare tip de proprietate;
- c) Rapoarte de evaluare a performanței la finalul procesului de evaluare pentru fiecare tip de bunuri;
- d) Rapoarte privind analiza datelor de piață (vânzări, venituri, costuri) și alte date privind obiectele de evaluare;
- e) Planuri de formare și materiale de instruire pentru training-uri necesare.

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.

4. CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT

Experiență generală:

- a) Studii universitare în economie, finanțe, construcții /economie în construcții, inginerie construcții civile, matematică aplicată, statistică sau alte domenii relevante;

Experiență și cunoștințe specifice:

- b) Cel puțin 10 ani de experiență dovedită de lucru pe piața imobiliară: ca evaluator al proprietăți imobiliare sau în calitate de analist imobiliar;
- c) Experiența în modelare econometrică și programe educaționale universitare în evaluarea proprietăților imobiliare sau domenii relevante vor fi considerate un avantaj;
- d) Bună cunoaștere a MS Office: MS Word, MS Excel, MS PowerPoint sau aplicații cu funcționalități similare.
- e) Cel puțin un an de experiență în conducerea unei echipe, care presupune instruirea și supravegherea membrilor echipei;

- f) Abilități excelente de scriere și comunicare în limba română și/sau Rusa. Nivelul cunoștințelor lingvistice va fi testat pe baza documentelor depuse și a interviului personal.

Alte abilități și experiență care vor fi considerate un avantaj

- a) Diplomă de master în evaluarea proprietăților imobiliare, studii de doctorat în domeniul evaluării proprietăților imobiliare;
- b) Experiență anterioară în activități similare în țară sau în străinătate;
- c) Participarea la programe de instruire în analiza statistică;
- d) Experiența în lucru cu cadrul legal (să înțeleagă și să aplice toate aspectele legate de cadrul legal, inclusiv legile, reglementările și standardele);
- e) Cunoașterea standardelor internaționale de evaluare a imobilelor;
- f) Cunoștințe de lucru cu volume mari de date (verificarea datelor de intrare, verificarea rezultatelor de evaluare/analiza raportului);
- g) Experiență în abordarea și documentarea la nivel de politici relevante pentru evaluarea proprietății imobiliare;
- h) Experiență în lucru cu software specializat de analiză statistică (ex. SPSS, NCSS sau similar);
- i) Cunoștințe bune de limbă Engleză.

Metoda de selectare

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

5. RAPORTARE

Consultantul va raporta șefului subdiviziunii responsabile de implementarea programelor de stat al Departamentului cadastru, ASP.

6. RESURSE

Consultantului i 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 realizării misiunii, disponibile la ASP. Locul de muncă va fi în Chișinău, sediul Departamentului cadastru sau în alt sediu agreat de părți.