

# PROIECTUL DE ÎNREGISTRARE ȘI EVALUARE FUNCİARĂ

---

## TERMENI DE REFERINȚĂ

pentru

**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)**

### 1. CONTEXT

Guvernul Republicii Moldova a primit un împrumut în valoare de 30.1 milioane euro de la Grupul Băncii Mondiale - Asociația Internațională pentru Dezvoltare pentru implementarea Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (în continuare Proiectul). Proiectul are ca scop îmbunătățirea calității sistemului de administrare funciară și evaluarea bunurilor imobile și 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 proiectului.

Componenta A „Înregistrarea primară a bunurilor imobile” va susține înregistrarea primară a terenurilor în 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 în cadrul înregistrării primare a bunurilor imobile. În plus, la Cadastru va fi înființat un mecanism cuprinzător de soluționare a contestațiilor/petițiilor pentru a monitoriza feedback-ul primit de la beneficiari și pentru a oferi o cale formală de recurs. Componenta este formată din trei subcomponente: (i) înregistrarea sistematică a terenurilor private - inclusiv publicarea documentației cadastrale, campanii de informare și sensibilizare a publicului și un mecanism de soluționare a contestațiilor/petițiilor; (ii) înregistrarea sistematică a terenurilor publice; și (iii) îmbunătățirea calității și fiabilității datelor cadastrale.

Componenta B „Evaluarea bunurilor imobile” va sprijini extinderea evaluării masive pentru a include bunurile imobile care nu au fost evaluate până în prezent și pentru a efectua reevaluarea bunurilor imobile pentru a contribui la îmbunătățirea transparenței pieței imobiliare și pentru a menține sistemul de evaluare a bunurilor imobile actual și utilizabil, printre altele prin: (i) evaluarea primară a bunurilor imobile; (ii) reevaluarea bunurilor imobile care nu au fost reevaluate din 2008; și (iii) înființarea unei infrastructuri de evaluare a bunurilor imobile și a unui sistem independent de contestații pentru a contesta evaluările.

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 de afaceri simplificate și modernizarea serviciilor de cadastru prin utilizarea TIC, și susținerea dezvoltării Infrastructurii Naționale de Date Spațiale. Componenta va sprijini: (i) dezvoltarea sectorului funciar și a politicilor de sustenabilitate a sectorului funciar care acoperă guvernanta, sistemele organizaționale, rolurile diferiților participanți la proces, notarii și sectorul privat, precum și procesele de înregistrare și evaluare și

inclusiv, dacă este cazul, pregătirea proceselor juridice sau reformei de reglementare; (ii) consolidarea capacităților tehnologiilor informaționale și comunicațiilor; și (iii) consolidarea INDS, inclusiv pregătirea unui plan de afaceri, extinderea geoportalului și organizarea activităților de consolidare a capacității pentru agențiile responsabile de furnizarea de seturi de date de referință de bază privind standardele de date, menținerea metadatelor și crearea de seturi de date interoperabile.

Componenta D „Consolidarea capacității și managementul proiectului” va sprijini consolidarea capacităților agențiilor și instituțiilor interesate pentru a asigura derularea facilă a activităților proiectului precum și oferirea suportului pentru implementarea proiectului printre altele prin: formarea și consolidarea capacităților și echiparea personalului APL, după cum este necesar, pentru a sprijini înregistrarea și evaluarea sistematică la nivel local; (ii) activități de formare și consolidare a capacităților la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru pentru a-și îmbunătăți orientarea către clienți și abilitățile de deservire; (iii) proiectarea și implementarea unei evaluări sociale cuprinzătoare (inclusiv un plan de management social) și a trei sondaje de satisfacție a clienților; (iv) monitorizarea și evaluarea (ME) a proiectului; și (v) funcționarea Unității de Implementare a Proiectului (UIP).

## **2. OBIECTIV / DOMENIU DE ACTIVITATE**

Prestatorul va elabora documentul tehnic „Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor și edificiilor, construite în Republica Moldova” (mai departe – *Culegere*). Scopul acestei Culegeri este de a asigura pe evaluatori ai bunurilor imobile, care efectuează atât evaluarea individuală a bunurilor imobile, cât și evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării cu informația (normativele) actuală privind:

- valoarea construcțiilor noi, edificați după anii 90 secolului XX. Clădirile și edificiile noi se construiesc după proiecte noi, cu aplicarea materialelor noi de construcții, care diferă după proiect, destinație și materialele utilizate de clădiri și construcții, pentru care au fost elaborate Culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe, editate în anii 1969-1971 (Culegerile ICVR);

- 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.

Culegerea urmează a fi compusă din următoarele volume:

Volumul 1. Indicii ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor rezidențiale pentru proiecte noi și individuale (clădiri rezidențiale și apartamente);

Volumul 2. Indicii ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a obiectelor nelocative (comerciale și industriale);

Volumul 3. Indicii ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a obiectelor cu destinație agricolă (de producere, depozite, frigidere, etc);

Volumul 4. Indicii ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a obiectelor speciale și de infrastructura.

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, scimb, donație, gaj, moștenire, din 15.06.1997 (aprobată de Ministerul Finanțelor ai 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 m<sup>2</sup>, 1 m<sup>3</sup>, 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 suprafața sau volum. În Culegerea urmează a fi incluși coeficienții, adausuri 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 (inlocuire) pe viitor (surse de informații necesare, tipuri de indicatori pentru colectare, modul de actualizare a indicatorilor ai valorii de reconstituire (inlocuire). 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 (fiecărui volum în parte) 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 definitivat 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 6 luni de la data semnării Contractului.. Durata contractului pentru elaborarea volumelor 2-4 este de 12 luni.

### **3. SARCINI ȘI LIVRABILE**

**3.1. *Elaborarea Conceptului Culegerii.*** Prestatorul va dezvolta metodologia calculării indicilor ai valorii de reconstituire a clădurilor și construcțiilor. Raportul inițial 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 acestora. Raportul inițial urmează a fi prezentat peste o lună după încheierea Contractului.

#### **3.2. *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 locativă, va examina varietatea surselor de informații, precum și veridicitatea acestora, va identifică obiecte de construcții tipice, pentru care va examina costurile și diferite elemente ale costurilor.

Un element component al etapei 2 va fi determinarea componentei și mărimii cheltuielilor indirecte a investitorului, precum și mărimea medie a beneficiului investitorului.

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

#### **3.3. *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. Coordonarea finală a proiectului urmează a fi efectuată conform compartimentului 2 al prezentelor Termeni de referință.

### **3.4. Elaborarea proiectului volumelor 2-4**

Se va efectua la etapa a doua a contractului, pe parcursul anului 2022. Pentru elaborarea fiecărui volum urmează a fi efectuate lucrările indicate în punctele 3.2 și 3.3. al Termenilor de referință în cauză.

Prestatorul urmează să prezintă toate livrabilele în formă electronică în două limbi (română și rusă). Proiectele definitive ale Culegerilor trebuie să fie transmise pe suport de hârtie și în versiune electronică.

## **4. CALIFICĂRI OBLIGATORII**

### **4.1 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.
- Posibilitatea de a implica pe experți în domeniul proiectării, construcțiilor, materialelor de construcții, divizieri, 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 puternică 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.

### **4.2 Echipa și personal cheie**

Prestatorul asigură că următorul personal cheie este disponibil pentru această misiune:

- **Managerul responsabil cu gestionarea generală** 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. 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.
- **Evaluator**, responsabil pentru elaborarea Conceptului și efectuarea analizei pieței imobiliare, examinarea indicilor statistice, cercetărilor în domeniul aplicării metodei cheltuielilor. Studii superioare economice sau tehnice, 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.

- **Inginer-devizier:** Studii superioare în domeniul economiei și managementul în construcții. 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.
- **Inginer proiectant/constructor:** studii superioare tehnice ( construcții industriale și civile sau construcții arhitectonice); experiența minimă de 15 ani în domeniul elaborării documentației de proiect; sau în domeniul construcțiilor. Experiența dovedită în domeniile respective.

## **METODA DE SELECTARE**

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