

TERMENII DE REFERINȚĂ

CONSULTANT INDIVIDUAL

pentru dezvoltarea metodologiei și testarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării (sprijinirea/asistența consultanților internaționali și locali)

pentru

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.

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

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 principal este sprijinirea elaborării metodologiei și a modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Totodată, consultantul va asigura suportul consultanților internaționali și celor locali, angajați pentru elaborarea modelelor de evaluare a diferitor categorii de bunuri imobile, va participa în determinarea indicatorilor de calitate a modelelor, precum și în testarea variantelor finale ale modelelor de evaluare a diferitor tipuri de bunuri imobile în scopul impozitării.

Consultantul va presta serviciile de comun cu consultanții internaționali și locali pentru elaborarea modelelor de evaluare, în strânsă coordonare cu unitatea de evaluare a Departamentului cadastru ASP, precum și cu serviciul de evaluare a Agenției Relații Funciare și Cadastru.

3. SARCINI

Consultantul va presta serviciile în cadrul Componentei B: ”Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării” și va asigura realizarea următoarelor sarcini:

1. Oferire suport la elaborarea metodologiei de evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării pe tipuri de bunuri imobile (rezidențiale, comerciale, etc.), bazându-se pe cea mai bună experiență internațională (în comun cu consultanții internaționali și locali). Metodologia de evaluare este partea componentă a setului de materiale care urmează a fi prezentat împreună cu modelul de evaluare a categoriei respective a bunurilor imobile. Dat fiind faptului, că modelul de evaluare a apartamentelor este deja elaborat, dar metodologia lipsește, Consultantul va începe activitatea cu ajustarea rapoartelor elaborate de Consultantul internațional/național la formatul general acceptat pentru metodologie.

2. Oferire suport și ghidarea consultanților internaționali și locali la elaborarea rapoartelor privind modelele de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării pe tipuri de bunuri imobile, inclusiv: zonele valorice, factorii valorici, valorile bunurilor imobile etalon pentru fiecare localitate sau grup de localități (rurale), pentru prezentarea lor spre aprobare de către ARFC.

3. Elaborarea concluziilor finale privind rezultatele testării modelelor de evaluare pe tipuri de bunuri imobile (rezidențiale, comerciale, terenuri agricole, etc.), efectuată de către specialiștii Departamentului cadastru, ASP. Rezultatele testării se coordonează cu consultanții internaționali/locali. Rezultatele testării, precum și indicatorii de calitate a modelelor de evaluare se prezintă la ARFC în componența setului de materiale aferente modelelor de evaluare, prezentat pentru aprobare.

4. Efectuarea analizei bazelor de date a tranzacțiilor pe tipuri de bunuri imobile care se prezintă consultantului pentru elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Dat fiind că la etapa elaborării ToR actual se continuă activitatea consultanților străini/locali privind elaborarea modelor de evaluare a diferitor categorii de bunuri imobile, consultantul va începe activitatea sa cu analiza bazelor de date prezentate consultanților pentru elaborarea modelelor de evaluare.

5. Elaborarea propunerilor privind modificarea actelor normative din domeniu evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării (Hotărârea Guvernului nr.827 /2020). Sarcina va fi efectuată la etapa, când modelele de evaluare sunt elaborate și aprobate și este format/aprobat un algoritmul nou a procesului de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

6. Instruirea specialiștilor din organele cadastrale din domeniul evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării privind esența, structura și aplicarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, în vederea pregătirii lor pentru desfășurarea procedurii de contestare neformală și formală a rezultatelor evaluării. Instruirea va fi realizată în perioada de înștiințare a proprietarilor bunurilor imobile despre rezultatele evaluării.

7. Elaborarea raportului final privind activitatea desfășurată în calitate de consultant individual în cadrul PIEF.

Consultantul va elabora lunar rapoartele privind activitatea și progresul în realizarea acțiunilor menționate mai sus. Rapoartele lunare se prezintă spre coordonare șefului Serviciului evaluarea bunurilor imobile, ARFC, șefului secției de implementare a programelor de stat din cadrul Departamentului Cadastru și Managerului PIEF.

Condiții de lucru

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

4. CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT

Criteria de calificare obligatorii:

1. Studii:

- Studii universitare în economie și/sau finanțe, economie imobiliară sau evaluarea imobiliară.

2. Experiență:

- Cel puțin 10 ani de experiență în calitate de evaluator al bunurilor imobile, demonstrată/confirmată prin prezentarea *Certificatelor de calificare a evaluatorului bunurilor imobile* pe perioada corespunzătoare.

3. Cunoștințe:

- Consultantul trebuie să posede excelent limbile română, rusă și să cunoască bine engleza (înțelegere, scriere și vorbire). Nivelul de cunoaștere a limbii va fi confirmat pe baza documentelor prezentate și/sau testat în cadrul interviului personal.

Factorii de evaluare:

- a) Bună cunoaștere a MS Office: MS Word, MS Excel, MS PowerPoint sau aplicații cu funcționalități similare;
- b) Diplomă de master în evaluare imobiliară, diplomă de doctor legată de evaluarea imobilelor sau de economia agrară;
- c) Experiență anterioară în activități similare din țară sau străinătate;
- d) Abilități de analiză statistică și în elaborarea actelor normative în domeniu;
- e) Cunoașterea standardelor internaționale de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării;
- f) Cunoașterea procedurilor de operare a datelor statistice, inclusiv în scopul verificării calității rezultatelor evaluării, prin prezentarea scrisorii/lor de recomandare;
- g) Experiență în elaborarea și publicarea articolelor științifice privind problemele actuale în domeniul evaluării proprietăților imobiliare;
- h) Altă experiență relevantă, confirmată prin certificate, scrisori de recomandare a managerilor întreprinderilor/instituțiilor în care a activat anterior.

Metoda de selectare

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

5. RAPORTARE

Consultantul va fi coordonat în activitatea sa de către Agenția Relații Funciare și Cadastru, precum și de **Departamentul Cadastru, ASP**. **Consultantul va raporta** șefului secției de implementare a programelor de stat din cadrul Departamentului Cadastru și șefului serviciului evaluarea bunurilor imobile al ARFC. Consultantul va lucra îndeaproape cu consultanții internaționali și locali responsabili de modelele de evaluare, va coopera cu toate departamentele relevante ale ASP, ARFC, ministere, organizații și agenții care participă la implementarea proiectului.

Consultantul va 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 contractare sunt confidențiale.

6. RESURSE

Consultantul va fi asigurat cu un computer personal, cu software adecvat pentru utilizare și un spațiu rezonabil de birou, cu mobilier, acces la internet și echipamente necesare pentru imprimare 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.