

TERMENI DE REFERINȚĂ
Consultant Individual
pentru colectarea datelor de piață și evaluarea bunurilor imobile
în cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)
Nr. de identificare al proiectului

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 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).

ASP intenționează să contracteze 2 (doi) consultanți individuali calificați în colectarea datelor de piață și evaluarea bunurilor imobile (în continuare consultanți), pentru a furniza procesele referitoare la componenta B a proiectului.

Consultanții își vor desfășura activitatea în conformitate cu TERMENII DE REFERINȚE prezentați în acest document și vor raporta concluziile lor Agenției Servicii Publice prin Departamentul cadastru și respectând programul stabilit și convenit cu 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 general al Serviciilor este de a oferi colectarea corectă de date despre piața imobiliară, estimarea valorii bunurilor imobile și soluționarea proceselor de contestare după publicarea datelor.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL ACTIVITĂȚII ȘI SARCINILE

Consultantul individual va asigura realizarea următoarelor sarcini:

1. Colectarea datelor de piață imobiliară pentru tipurile de bunuri imobile stabilite în localitățile (zonele) stabilite. Datele colectate se referă la nivelurile de activitate ale pieței, factori care influențează activitatea și prețurile pieței, prețurile tranzacțiilor / ofertelor, chiriei / arendei, datele despre venituri și cheltuieli generate de bunurile imobile analizate, precum și ratele de capitalizare – relevante pentru evaluarea masivă a unuia sau mai multor tipuri de bunuri imobile;
2. Colectarea de date tehnice și economice pentru obiectele imobile care nu sunt înregistrate în sistemul cadastral, precum și pentru obiectele înregistrate, care au suferit schimbări după înregistrare. Datele colectate se referă la caracteristicile relevante pentru evaluarea bunurilor imobile, cum ar fi cantitative (număr de niveluri, suprafață, etc.) și calitative (starea construcției, uzură etc.). Introducerea datelor în sistemul de evaluare masivă;
3. Introducerea și prelucrarea datelor de piață în baza de date cadastrală. Analiza preliminară a datelor și prezentarea concluziilor privind îmbunătățirea procedurilor de colectare a datelor de piață;
4. Elaborarea hărților zonelor valorice pentru noi tipuri de bunuri imobile, revizuirea și ajustarea hărților zonelor valorice existente;
5. Testarea modelelor elaborate în scopul evaluării / reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării;
6. Evaluarea masivă a bunurilor imobile, folosind instrumentele și tehnicile stabilite. Consultanții vor efectua evaluarea bunurilor imobile în scopuri de impozitare, pentru regiuni/localități/zone atribuite, sub supravegherea unui profesionist superior;
7. Analiza datelor de evaluare – analiza rezultatelor evaluării bunurilor imobile, inclusiv verificarea exactității și integrității datelor introduse, precum și a coerenței datelor de evaluare.
8. Examinarea contestațiilor cu privire la valorile bunurilor imobile, analiza internă a datelor de evaluare a bunurilor imobile, definirea problemei și propunerea de soluții, urmărirea și raportarea privind starea contestației, crearea de rapoarte la finalizarea perioadei de contestare;
9. Comunicarea, consilierea și lucru îndeaproape cu autoritățile locale pentru a colecta datele privind bunurile imobile și desfășurarea de activități care duc la îndeplinirea obiectivelor proiectului. Suport autorităților publice în procesul de examinare / soluționare a contestațiilor. Colectarea și sistematizarea datelor despre contestațiile privind rezultatele evaluării, examinate de autoritățile publice locale.

Toate sarcinile vor fi efectuate conform Planului de implementare a proiectului și în conformitate cu actele normative în vigoare.

4. CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT

Experiență generală (obligatorie):

- a) Studii universitare/de colegiu finalizate/nefinalizate cu cel puțin 3 ani absolviți, în una din specialități: economie, evaluare imobiliară, management de bunuri imobile/management funciar, cadastru sau un domeniu strâns legat în mediul de administrare a terenurilor;
- b) Cunoașterea fluentă a limbilor de stat și rusă.

Altă experiență (a fi considerate un avantaj):

- a) Mai mult de un an de experiență de muncă în relații imobiliare, cadastru, evaluare sau un domeniu strâns legat;
- b) evaluator autorizat sau calificare sau experiență de evaluare internațională echivalentă ca agent imobiliar sau realtor.

Abilități

- a) Abilitatea de a accesa datele privind piața imobiliară;
- b) Abilitatea de a prezenta rapoarte bine scrise și prezentate pe piața imobiliară și informații exacte despre bunuri imobile;
- c) Abilitatea de utilizare a computerului, inclusiv familiaritatea cu utilizarea programelor Windows și MS (Word, Excel, etc.). Utilizator de browser-e de internet;
- d) Angajamentul și capacitatea de a presta servicii în mediul echipei cu mai multe sarcini.

5. 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).

Contractul va fi semnat, pînă la data de 31.05.2024, cu posibilitatea de prelungire în baza performanțelor satisfăcătoare, dar nu mai mult decât perioada de derulare a Proiectului.

Zone

Proiectul va fi realizat pe întreg teritoriul Republicii Moldova. Raza de activitate a consultantului nu se va delimita prin unitățile administrativ teritoriale și se va referi pe întreg teritoriul țării. După caz Consultantul va ieși la fața locului pentru examinare și studiere în detalii a unor condiții speciale a pieței imobiliare.

Condiții speciale

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

6. RAPORTARE

Consultantul va raporta șefului secției de implementare a programelor de stat din cadrul Departamentului cadastru al ASP și va coopera cu toate departamentele relevante din ASP, ministerele, organizațiile și agențiile care participă la implementarea proiectului.

Consultantul va furniza rapoarte lunare, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la sfârșitul fiecărei luni. Raportul trebuie să conțină cel puțin stadiul progresului activităților alocate, problemele întâmpinate, acțiunile corective necesare și justificarea acțiunilor.

7. 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 și în acest sens se va întocmi un act de predare-primire a bunurilor, care urmează a fi semnat de către Consultant. Consultantul va primi versiunea electronică a tuturor documentelor necesare disponibile la ASP. Consultantul va fi instruit pe toate procesele legate de misiune.