

## TERMENII DE REFERINȚĂ

### CONSULTANT INDIVIDUAL

**pentru dezvoltarea metodologiei și modelelor de evaluare a terenurilor agricole în scopul impozitării (conducătorul echipei)**

**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)<sup>1</sup> și Acordul de Finanțare (FA)<sup>2</sup>. 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

---

<sup>1</sup><http://documents.worldbank.org/curated/en/491971535859109015/pdf/Moldova-Land-PAD-08132018.pdf>

<sup>2</sup><http://documents.worldbank.org/curated/en/253281538510180437/pdf/ITKWB532331-20189021552.pdf>

Obiectivul principal este elaborarea metodologiei de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă (cu plantații perene (vii, livezi) și fără)(mai departe – terenurilor agricole) în scopul impozitării. Totodată, consultantul va participa în analiza pieței terenurilor cu destinație agricolă, precum și va contribui metodologic la elaborarea și verificarea calității modelelor de evaluare ale bunurilor imobile respective.

Unul din obiectivele consultantului este conducerea, organizarea activității a unei echipei de consultanți în scopul elaborării metodologiei de evaluare a terenurilor agricole și a modelelor de evaluare ale acestora în scopul impozitării.

La prima etapă, Consultantul va fi responsabil pentru efectuarea unui studiu inițial al situației pe piața terenurilor agricole, pentru determinarea factorilor de bază de influență asupra valorii de piață a terenurilor agricole, examinarea surselor de informații veridice despre caracteristicile tehnico-economice ale terenurilor agricole. Apoi ar trebui elaborată metodologia de evaluare în masă a terenurilor agricole, precum și formarea structurii modelelor de evaluare ale acestora în scopul impozitării. 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
a) Efectuarea analizei pieței terenurilor agricole ( terenuri cu/fără plantații perene) în perioada 2021-2022	Raportul privind analiza pieței
b) Analiza factorilor de influență asupra valorii de piață a terenurilor agricole. Determinarea caracteristicilor de bază ale terenurilor agricole care urmează a fi colectate pentru evaluarea ulterioară a acestora în scopul impozitării ( în comun cu alți membrii ai echipei)	Proiectul instrucțiunii privind colectarea datelor de piață privind terenurile agricole
c) Elaborarea metodologiei de evaluare a terenurilor agricole în scopul impozitării. Identificarea surselor de informație necesară pentru evaluarea terenurilor agricole	Proiectul instrucțiunii privind colectarea masivă a datelor despre terenurile agricole
d) Elaborarea criteriilor și instrucțiunii pentru stabilirea zonelor valorice pentru terenurile agricole	Proiectul instrucțiunii aprobat
e) Organizarea activității echipei consultanților în vederea elaborării : <ul style="list-style-type: none"> <li>- metodologiei de evaluare în scopul impozitării</li> <li>- structurii modelelor de evaluare,</li> </ul>	Proiectul metodologiei de evaluare prezentat spre aprobare către ARFC Structura modelului aprobată de DC
f) Efectuarea studiului de evaluare a calității modelelor de evaluare,	Raport de evaluare a calității pentru fiecare model de evaluare remis
g) Organizarea și supravegherea colectării și validării datelor de vânzare, orice alte date de proprietate reală necesare pentru dezvoltarea modelului de evaluare.	Rapoarte lunare

Elaborarea propunerilor privind îmbunătățirea procesului de colectare a datelor de piață	
h) Desfășurarea instruirii personalului ASP implicat în evaluarea masivă a bunurilor imobiliare, precum și părților interesate externe ale proiectului.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planul de instruire remis spre aprobare,</li> <li>• Materiale de instruire pregătite,</li> <li>• Instruire petrecută</li> </ul>
i) 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
j) Pregătirea raportului final privind rezultatele de evaluare	Raport remis

### **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.

### **4. PRODUSE / LIVRABILE OBȚINUTE**

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

- a) metodologia evaluării terenurilor cu destinație agricolă (inclusiv cu plantații perene);
- b) instrucțiunea cu privire la colectarea informației de piață despre terenuri agricole
- c) instrucțiunea cu privire la colectarea masivă a datelor despre terenurile agricole pentru evaluarea în scopul impozitării
- d) raport privind structura modelelor de evaluare ;
- c) instrucțiunea privind stabilirea zonelor valorice pentru terenurile agricole ( criteriile de stabilire)
- f) rapoarte de evaluare la sfârșitul elaborării modelului fiecărui tip de terenuri agricole;
- j) rapoarte asupra datelor de piață (inclusiv, date despre vânzări ) și alte date despre obiecte de evaluare;
- h) planuri de instruire și materiale de instruire pentru instruirile necesare;
- i) raportul privind contestările și reclamațiile revizuite, propuneri privind îmbunătățirea sistemului

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:**

- a) Studii universitare economie și finanțe, economie în agricultură / economie imobiliară; evaluarea imobiliară;

#### **Experiență și cunoștințe specifice:**

- a) Cel puțin 10 ani de experiență în analiza economică sau în economia agrară . Desfășurarea de programe educaționale universitare în evaluarea imobilelor sau în domenii conexe va fi considerată un avantaj;

- b) Experiența managerială, conducerea echipelor de lucru în domeniul cercetărilor, activitatea analitică și de implementare cel puțin 10 ani;
- c) 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 doctor legată de evaluarea imobilelor sau de economia agrară vor fi considerată un avantaj.
- b) Experiență anterioară în activități similare din țară sau străinătate;
- c) Abilități de analiză statistică;
- d) 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;

### **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.