

TERMENII DE REFERINȚĂ

CONSULTANT INDIVIDUAL

**pentru dezvoltarea modelelor de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă
(statistician)**

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

Obiectivul principal este elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile cu destinație agricolă (terenurile agricole și terenuri cu plantații perene) – mai departe – terenurile cu destinație

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>

agricolă) în scopul impozitării. Dat fiind faptul că sistemul actual de impozitare a terenurilor cu destinație agricolă se bazează pe aria și bonitate a terenurilor, în Republica Moldova lipsește experiența în evaluarea de piață a acestor bunuri imobile în scopul impozitării. Referitor la plantațiile perene, sistemul existent de impozitare se bazează pe valoarea de bilanț (sau de investiții) a acestora. Prin urmare, la prima etapă de activitate, consultantul în componența unei echipe de consultanți pentru elaborarea metodologiei de evaluare și a modelelor de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă va participa la elaborarea metodologiei de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă în scopul impozitării.

Consultantul va fi responsabil pentru elaborarea metodologiei de elaborare a modelelor de evaluare masivă pentru diferite subtipuri ale terenurilor cu destinație agricolă, precum și a modelelor de evaluare a bunurilor imobile respective.

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)Elaborarea metodologiei de elaborare a modelelor de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă	Proiectul metodologiei coordonat cu DC, ASP și prezentat pentru aprobare către ARFC
b)Dezvoltarea modelelor de evaluare pentru diferite subtipuri ale terenurilor cu destinație agricolă	Modele de evaluare pentru fiecare subtip de terenuri cu destinație agricolă remise spre aprobare, însoțite de raportul de testare a calității modelelor elaborate
c)Definitivarea hărților zonelor valorice pentru fiecare tip de proprietate imobiliară (în comun cu echipa pentru elaborarea metodologiei de evaluare și a modelelor de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă în scopul impozitării	Hărți de zone valorice pentru fiecare tip de imobil și pentru fiecare localitate (prezentate de către echipa menționată mai sus))
d)Efectuarea studiului de evaluare a calității modelelor de evaluare, precum și rezultatelor evaluării.	Raport de evaluare a calității pentru fiecare model de evaluare - remis
a) Organizarea și supravegherea colectării și validării datelor de vânzare, orice alte date de terenuri cu destinație agricolă pentru dezvoltarea modelului de evaluare. Elaborarea propunerilor privind îmbunătățirea procesului de colectare a datelor de piață	Rapoarte lunare
b) Desfășurarea instruirii personalului ASP implicat în evaluarea masivă a bunurilor imobiliare, precum și părților interesate externe ale proiectului.	<ul style="list-style-type: none"> • Planul de instruire remis spre aprobare, • Materiale de instruire pregătite, • Instruire petrecută
c) 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

d) 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) Proiectul metodologiei de elaborare a modelelor de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă;
- b) Hărțile zonelor valorice pentru fiecare tip de bunuri imobile și pentru fiecare localitate
- c) Modele de evaluare pentru fiecare tip de proprietate imobilă, elaborate și calibrate;
- d) Rapoarte de evaluare la sfârșitul elaborării modelului fiecărui subtip de terenuri cu destinație agricolă;
- e) Rapoarte privind datele de piață (inclusiv, date despre vânzări) și alte date despre obiecte de evaluare;
- f) Planuri de instruire și materiale de instruire pentru instruirile necesare;
- j) Raport final.

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 construcție / economie imobiliară; inginer constructor, matematică aplicată, statistică, în domenii de știință fundamentală;

Experiență și cunoștințe specifice:

- a) Cel puțin 5 ani de experiență relevantă în modelarea economică sau evaluarea bunurilor imobile. Desfășurarea de programe educaționale universitare în evaluarea imobilelor sau în domenii conexe va fi considerată un avantaj;
- b) Experiență anterioară în activități similare din țară sau străinătate confirmată;
- c) Abilități de analiză statistică confirmate;
- d) Bună cunoaștere a MS Office: MS Word, MS Excel, MS PowerPoint, MapInfo, MatLab, sau aplicații cu funcționalități similare.
- e) Experiență în lucrul cu software specializat de analiză statistică (ex. SPSS sau NCSS sau altele 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 în domeniul științelor fundamentale, tehnice sau economice vor fi considerată un avantaj.
- b) Cel puțin un an de experiență în poziția de conducere a echipei, ceea ce presupune instruirea și supravegherea membrilor echipei. Cunoașterea standardelor internaționale de evaluare a bunurilor imobile;
- c) Cunoașterea procedurilor de operare a datelor statistice, inclusiv în scopul verificării calității rezultatelor evaluării;
- d) Experiență în elaborarea și publicarea articolelor științifice privind problemele actuale în domeniul evaluării proprietăților imobiliare;
- e) Desfășurarea de programe educaționale universitare în evaluarea imobilelor sau în domenii conexe.

6. 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).

7. RAPORTARE

Consultantul va raporta șefului direcției responsabile de implementarea programelor de stat, Departamentul cadastru al ASP.

8. 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.