

## TERMENI DE REFERINȚĂ

### Servicii de consultanță pentru efectuarea evaluării finale și a evaluării impactului Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)

#### 1. Descrierea Proiectului

Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (în continuare, PÎEF) este implementat în conformitate cu Acordul de finanțare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională de Dezvoltare (ratificat prin Legea nr. 240/2018). Acesta a fost inițiat pentru a asigura implementarea următoarelor programe de stat:

- Programul de stat pentru crearea cadastrului imobiliar pentru anii 2020–2026 (HG 1030/1998, versiunea 2020, modificată la 29.09.2024),
- Programul de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor publice, pentru anii 2019-2026 (HG 80/2019, modificat la 25.09.2024),
- Program de măsuri pentru implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopuri fiscale (HG 670/2003, modificat la 17.04.2018).

Obiectivul de dezvoltare a PÎEF este de a îmbunătăți calitatea și transparența sistemelor de administrare a terenurilor și de evaluare a proprietăților.

Proiectul este format din patru componente:

**Componenta A. Înregistrarea primară a bunurilor imobile** – suporturi pentru înregistrarea proprietăților imobiliare private (~320.000 proprietăți) și imobile publice (~100.000 proprietăți), finalizând astfel cadastrul imobiliar în Moldova și îmbunătățind calitatea datelor cadastrale pentru proprietățile deja înregistrate (~130.000).

**Componenta B. Evaluarea bunurilor imobile** – evaluarea în masă pentru toate categoriile de proprietăți imobiliare (locuințe în mediul rural, terenuri agricole) și reevaluarea activelor evaluate anterior (locuințe urbane, livezi, garaje, imobile comerciale și industriale), contribuind la o piață imobiliară transparentă și menținând un sistem de evaluare actualizat.

**Componenta C. Consolidarea sistemului de administrare funciară** – sprijinirea dezvoltării sectorului, inclusiv guvernanta, TIC și gestionarea datelor.

**Componenta D. Consolidarea capacității și managementul de proiect** (inclusiv unitatea de implementare a proiectului, cu sediul în IP CBI) – consolidarea capacităților autorităților locale și a agențiilor de administrare a terenurilor și sprijinirea managementului eficient al proiectelor.

O descriere completă a proiectului este prezentată în "Documentul de evaluare a proiectului" (PAD)<sup>1</sup> și în Acordul de finanțare (FA).<sup>2</sup> PAD este considerat parte a materialelor de bază necesare pentru a fi înțelese de consultanți.

Inițial, PÎEF a fost implementat de Agenția Servicii Publice (ASP) în calitate de agenție de implementare, cu sprijinul următoarelor:

- Agenția Proprietății Publice (delimitarea terenurilor publice),
- Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (evaluare și dezvoltarea infrastructurii naționale de date spațiale).

---

<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>

Au fost semnate acorduri de colaborare cu agențiile de sprijin și ~890 autorități publice locale pentru organizarea eficientă a activităților cadastrale la nivel local.

În urma restructurării ASP prin Hotărârea Guvernului nr. 959/2023, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile (IP CBI) a devenit agenția de implementare a PÎEF.

## **2. Contextul actual:**

PÎEF a intrat recent în faza finală, finalizarea completă fiind programată pentru 30 aprilie 2026. În conformitate cu prevederile Acordului de Împrumut și Finanțare al Grupului Băncii Mondiale, precum și cu prevederile Manualului Operațional al PÎEF, vor fi contractate servicii de consultanță pentru evaluarea finală și evaluarea impactului proiectului pentru evaluarea rezultatelor și eficacității generale a acestuia.

## **3. Obiectivele misiunii**

**Obiectivul general** al evaluării finale și al evaluării impactului este de a oferi o evaluare independentă, bazată pe dovezi, a PÎEF, măsurând relevanța, eficiența, eficacitatea, impactul și sustenabilitatea acestuia și de a genera lecții practice pentru viitoarele administrări funciare și programele de guvernare aferente.

### **Obiective specifice:**

1. Să evalueze măsura în care PÎEF și-a atins realizările, rezultatele și obiectivele de dezvoltare planificate.
2. Evaluarea impactului economic, financiar, social, instituțional și de mediu al intervențiilor proiectului, cu un accent deosebit pe analiza financiară și economică a progreselor realizate.
3. Evaluarea eficienței și eficacității proiectului, a aranjamentelor de implementare, a capacității instituționale și a utilizării resurselor.
4. Identificarea principalelor realizări, lacune, provocări și riscuri întâlnite în timpul implementării.
5. Să tragă lecții învățate și să ofere recomandări pentru extinderea, susținerea și îmbunătățirea viitoarelor reforme și proiecte de administrare a terenurilor.

## **4. Sarcini**

Consultantul va îndeplini următoarele sarcini:

### **Sarcina 1. Faza de început și cadrul de evaluare**

- Cercetare documentară pentru revizuirea documentelor proiectului (Document de evaluare a proiectului, Acord de finanțare, Manual operațional al proiectului, Cadru de rezultate, rapoarte de progres, date financiare).
- Consultarea cu părțile interesate cheie, prin interviuri și discuții de grup (agenții guvernamentale, agenția de implementare a proiectelor și unitatea de implementare, agenții de sprijin, autorități publice naționale și locale, sectorul privat, beneficiari etc.).
- Dezvoltarea metodologiei de evaluare, inclusiv instrumente de colectare a datelor (sondaje, interviuri, cercetare documentară), strategia de eșantionare și abordarea de analiză economică care urmează să fie aplicată. În plus, consultantul poate lua în considerare încorporarea unei matrice de evaluare, sub forma unui cadru de tip Logframe, pentru a conecta în mod clar întrebările, indicatorii, sursele de date și metodele de evaluare, asigurând astfel o evaluare sistematică și transparentă a rezultatelor și impactului proiectului.

Metodologia propusă ar trebui să colecteze atât date calitative, cât și cantitative, asigurând consultarea unui grup reprezentativ și divers de părți interesate în timpul procesului de evaluare.

Metodologia de evaluare ar trebui să țină seama de următoarele principii de bază:

- transparență și responsabilitate pe tot parcursul procesului de cercetare și evaluare față de toate organizațiile și persoanele implicate;
- confidențialitatea trebuie păstrată, iar numele și informațiile de identificare personală nu trebuie colectate sau, dacă sunt necesare, trebuie codificate și criptate în mod corespunzător;
- Consimțământul și consimțământul informat: ar trebui solicitate de la toți participanții, inclusiv furnizarea de informații despre obiectivul cercetării și modul în care vor fi utilizate datele, precum și asigurarea oportunității de a pune și confirma întrebări înainte de a accepta să participe.

Livrabil: **Raport inițial cu plan de lucru, metodologie, matrice de evaluare și instrumente de colectare a datelor.**

### **Sarcina 2. Evaluarea performanței proiectului**

- Evaluarea eficacității proiectului în obținerea rezultatelor și obținerea rezultatelor dorite.
- Evaluarea eficienței în ceea ce privește utilizarea resurselor financiare, umane și tehnice.
- Evaluarea relevanței aranjamentelor de management de proiect LRPV; să identifice avantajele, blocajele și lecțiile învățate în ceea ce privește mecanismele de gestionare.

Rezultat: **Raport preliminar de evaluare a performanței.**

### **Sarcina 3. Analiza financiar-economică a progreselor înregistrate**

O analiză financiară și economică a PÎEF a fost efectuată în etapa de dezvoltare a proiectului și, deși demonstrează viabilitatea proiectului în conformitate cu ipotezele modelului, este esențial să se repete analiza la finalizarea proiectului folosind date reale. Analiza ex ante s-a bazat pe creșterile proiectate ale valorii proprietăților, câștigurile estimate din înregistrarea terenurilor și beneficiile necuantificate ale NSDI. O evaluare ex post va valida aceste ipoteze, va surprinde abaterile în ceea ce privește costurile și veniturile, va reflecta schimbările de politică sau de piață în timpul implementării și va furniza dovezi ale randamentelor financiare și economice reale ale proiectului. Acest lucru va asigura responsabilitatea, va consolida transparența și va genera lecții pentru viitoarele inițiative de administrare și evaluare a terenurilor.

În cadrul acestei sarcini, consultantul:

- Efectuați o analiză cost-beneficiu (CBA) și/sau o analiză cost-eficacitate (CEA) a intervențiilor proiectului.
- Comparați indicatorii economici (de exemplu, costurile tranzacțiilor cu terenurile, activitatea pieței funciare, intrările de investiții, productivitatea agricolă, colectarea veniturilor din impozitul/taxele funciare) înainte și după implementarea proiectului.
- Evaluarea impactului financiar și economic mai larg, cum ar fi creșterea veniturilor din reevaluare și impactul asupra finanțelor administrației locale (financiare) și a siguranței proprietății, îmbunătățirea transparenței pieței funciare (economică).

Rezultat: **Raport de analiză financiară și economică** (cu beneficii cuantificate, rate de rentabilitate financiare/economice, impacturi distribuționale acolo unde este posibil).

### **Sarcina 4. Raportul final de evaluare și schimbul de cunoștințe**

- Sintetizarea rezultatelor tuturor sarcinilor într-un raport cuprinzător **de evaluare finală și de evaluare a impactului**.
- Furnizați un rezumat executiv, evaluare în funcție de următoarele criterii: relevanță, eficacitate, eficiență, impact, sustenabilitate.
- Prezentați recomandări cheie pentru viitoarele reforme ale administrației funciare.
- Desfășurarea atelierului de diseminare cu Consiliul de proiect, agențiile de implementare, donatorul, alte părți interesate și agențiile guvernamentale.

## 5. Livrabile și calendar

Rezultatele așteptate și calendarele în cadrul acestei sarcini sunt cele specificate în tabelul de mai jos:

| Nu. | Livrabile  | Interval de timp / termen provizoriu           |
|-----|--|--|
| 1.  | Raport inițial cu plan de lucru, metodologie, matrice de evaluare și instrumente de colectare a datelor. | Două săptămâni de la data contractării         |
| 2.  | Raport preliminar de evaluare a performanței.  | Patru săptămâni de la data contractării        |
| 3.  | Raport de analiză financiar-economică  | Opt săptămâni de la data contractării          |
| 4.  | Proiect de evaluare PÎEF și raport de evaluare a impactului  | Zece săptămâni de la data contractării         |
| 5.  | Raportul final de evaluare și evaluare a impactului PÎEF   | Douăsprezece săptămâni de la data contractării |

## 6. Calendarul

Aceasta este o misiune pe termen scurt care se așteaptă să fie îndeplinită în perioada **decembrie 2025 – martie 2026**.

## 7. Aranjamente instituționale

Consultantul va lucra în tandem cu Agențiile de Implementare PÎEF și Unitatea de Implementare a Proiectelor, asigurând finalizarea calitativă și la timp a sarcinilor așteptate și prezentarea rezultatelor preconizate.

Unitatea de implementare a proiectului PÎEF va facilita accesul consultantului la documentele, materialele și părțile interesate cheie necesare.

## 8. Calificările consultantului

### 8.1 Calificări obligatorii (Companie de consultanță)

- Cel puțin trei (3) ani de experiență în efectuarea de evaluări de programe, proiecte sau politici publice la nivel național sau internațional.
- Minim două (2) sarcini finalizate în ultimii trei ani s-au concentrat pe:
  - evaluări finale sau la jumătatea perioadei ale proiectelor finanțate de donatori.
  - evaluări ale impactului socioeconomic sau ale performanței.
  - dezvoltarea și aplicarea metodologiilor mixte de evaluare (cantitativă și calitativă).
- Cel puțin o (1) sarcină finalizată, inclusiv analiza financiară sau economică a programelor din sectorul public, guvernantă sau administrare a terenurilor.

- Disponibilitatea experților calificați (evaluare, economie, statistică/științe sociale), susținută de o capacitate adecvată de colectare și analiză a datelor
- Capacitate IT și logistică adecvată, inclusiv acces la instrumente de colectare și analiză a datelor (de exemplu, software de sondaj, pachete statistice, stocare securizată a datelor) și mijloace de organizare și coordonare a muncii pe teren.

## **8.2 Calificări care vor fi un avantaj**

- Experiență anterioară cu Banca Mondială sau alte proiecte finanțate de IFI (evaluare, analiză financiară sau guvernantă).
- Experiență în administrarea terenurilor, evaluarea proprietăților sau proiecte de e-guvernare.
- O bună înțelegere și cunoaștere a transformării și modernizării e-guvernării sectoarelor serviciilor publice.

*Acestea se referă la experiența instituțională și punctele forte organizaționale ale firmei de consultanță dincolo de calificările obligatorii enumerate mai sus.*

## **8.3 Personal cheie**

### **Expert 1 – Specialist în evaluare și metodologie**

Cerințe minime:

- Diplomă universitară în științe sociale, economie, administrație publică, studii de dezvoltare sau domenii conexe.
- Minim cinci (5) ani de experiență profesională în evaluarea programelor sau proiectelor.
- Participarea la cel puțin trei (3) evaluări externe ale proiectelor finanțate de donatori în ultimii cinci ani.
- Experiență demonstrată în dezvoltarea metodologiilor de evaluare, a instrumentelor de colectare a datelor și a matricelor de evaluare.
- Experiență în efectuarea analizei calitative și cantitative a datelor și redactarea rapoartelor de evaluare.
- Abilități excelente de analiză, comunicare și scriere a rapoartelor în limba engleză.
- Fluență în limba română (vorbită și scrisă). Cunoașterea practică a limbii ruse va fi considerată un atu pentru implicarea părților interesate și activitățile de lucru pe teren.

### **Expert 2 – Analist financiar și economic/Specialist în evaluarea impactului**

Cerințe minime:

- Diplomă universitară în economie, finanțe, statistică sau domenii conexe.
- Minim cinci (5) ani de experiență profesională în analiza financiară/economică sau evaluarea impactului proiectelor din sectorul public.
- Experiență dovedită în cel puțin două (2) analize economice sau financiare (ex-post) pentru programe finanțate de donatori sau guvernamentale.
- Expertiză în analiza cost-beneficiu (CBA) sau cost-eficacitate (CEA) și în interpretarea indicatorilor de performanță financiară și economică.
- Experiență în utilizarea software-ului analitic (Excel, SPSS, Stata, Power BI etc.).
- Abilități excelente de sinteză, raportare și prezentare în limba engleză. Cunoașterea practică a limbii ruse va fi considerată un atu pentru implicarea părților interesate și activitățile de lucru pe teren.

## **9. Selecție:**

Selecția va fi efectuată în conformitate cu metoda de selecție a calificării consultantului (CQS) în conformitate cu Regulamentul privind achizițiile publice al Băncii Mondiale (iulie 2016, revizuit în noiembrie 2017).

*Aceasta este o traducere neoficială a Termenilor de Referință. În caz de discrepanțe sau neconcordanțe, versiunea originală în limba engleză va prevala.*