

TERMENI DE REFERINȚĂ
Consultant Individual
Specialist local în analiza datelor de piață
în cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF)
Număr de identificare a proiectului P161238

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 realiza prin intermediul Unității de Implementare a Proiectului (denumită în continuare UIP) din cadrul Agenției Servicii Publice (denumită în continuare ASP).

ASP intenționează să angajeze 2 consultanți individuali, specialiști locali în analiza datelor de piață (consultanți). Aceștia vor lucra în cadrul Departamentului Cadastru, ASP pentru a susține procesele referitoare la componenta B a proiectului.

Consultanții își vor desfășura activitatea în conformitate cu TERMENII DE REFERINȚĂ prezentați în acest document și vor raporta constatările prin intermediul Secției de implementare a programelor de stat în domeniul cadastrului (SIPS) din cadrul Departamentului Cadastru, ASP.

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>

2. OBIECTIV

Obiectivul general al acestei misiuni este de a oferi Departamentului Cadastru o capacitate suplimentară de a realiza analiza datelor statistice pe diferite segmente ale pieței imobiliare, introducerea noii practici de prelucrare a datelor statistice și asistența în activitățile legate de implementarea programului de activități de evaluare asociate cu componenta B a Proiectului de înregistrare și evaluare funciară. Consultanții vor lucra în cadrul personalului SIPS împreună cu specialiștii subdiviziunii specificate precum și cu specialiști din alte subdiviziuni ale domeniului.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL ACTIVITĂȚII ȘI SARCINILE

Consultantul individual va îndeplini următoarele sarcini:

1. Dezvoltarea și optimizarea procedurilor de colectare și prelucrare a datelor pieței imobiliare pentru diferite categorii de bunuri imobile;
2. Analiza statistică a datelor cadastrale și a informațiilor despre evoluția pieței imobiliare prin calcularea indicilor statistici cantitativi și calitativi stabiliți;
3. Studiarea și interpretarea evenimentelor sociale, economice și politice, precum și exprimarea influenței acestora asupra pieței imobiliare;
4. Prognoza analitică a dinamicii de dezvoltare a factorilor cantitativi și calitativi ai pieței imobiliare;
5. Elaborarea în urma analizei statistice a propunerilor de calibrare a modelelor de evaluare existente, modificarea structurii precum și participarea la calibrarea și implementarea de noi modele.
6. Crearea conceptului de elaborare a Registrului de prețuri pe piața imobiliară.
7. Revizuirea și aprecierea critică a surselor de date privind piețele imobiliare locale.
8. Pentru Raportul anual de analiză a datelor de piață, recomandări cu privire la modul de stabilire a unei baze durabile pe termen lung pentru colectarea trimestrială a datelor și elaborarea rapoartelor trimestriale.

4. CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT

Experiență generală (obligatorie):

- a) Studii superioare în domeniul statisticii și analizei matematice, econometriei, modelării matematice, ingineriei datelor, evaluării proprietăților, analizei activității economice sau domenii conexe;
- b) Cunoașterea limbilor de stat și rusă cu abilități de exprimare fluentă.

Altă experiență (considerată un avantaj):

- a) Evaluator / evaluator autorizat sau o calificare de evaluare internațională echivalentă;
- b) Masterand sau doctorand în domeniul evaluării proprietăților, econometriei, statisticii;
- c) Bună cunoaștere a limbii engleze (oral și scris);
- d) Stagiu în domeniul statisticii, analizei economice, modelării matematice.

Abilități

- a) Abilitatea de a interpreta date statistice;
- b) Abilitatea de a prezenta rapoarte bine scrise, structurate și elaborate privind analiza datelor ce țin de piața imobiliară;

- c) Cunoașterea calculatorului, inclusiv familiarizarea cu utilizarea aplicațiilor Windows și MS Office (Word, Excel, Power Point etc.). Utilizator de browser de navigare pe internet;
- d) Cunoașterea utilizării de software specializat de prelucrare a datelor statistice.

5. METODA DE SELECTARE

Procedura de selectare a Consultanților va avea loc în conformitate cu Regulamentul Băncii Mondiale privind achizițiile pentru debitorii proiectelor de investiții (iulie 2016, revizuit în noiembrie 2017).

Condiții speciale

Consultanții sunt angajați cu normă întreagă ai ASP. Nu se acceptă ca Consultantul să ocupe funcții în cadrul ASP sau ARFC sau alte funcții în cadrul PÎEF.

Acesta este un post cu normă întreagă. Contractul va fi semnat pe o perioadă de un an, cu o posibilă prelungire în baza unei performanțe satisfăcătoare, dar nu mai mare decât durata proiectului.

6. RAPORTARE

Consultanții vor raporta șefului Departamentului cadastru al ASP, cu aprobarea șefului SIPS, și vor coopera cu toate departamentele relevante ale ASP, ARFC, ministerele, organizațiile și agențiile care participă la implementarea proiectului sau îndeplinesc aceeași activitate ca și sarcinile atribuite.

Consultanții vor furniza rapoarte lunare, trimestriale și anuale în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la sfârșitul lunii de raportare.

Nu	Tipul raportului	Periodicitate	Conținut concis
1	Raport de activitate	lunar	Stadiul progresului la activitățile atribuite, problemele întâlnite, acțiunile corective necesare și justificarea acțiunilor.
2	Raport intermediar	Trimestrial 31 decembrie 30 martie 30 septembrie	Analiza situației pieței imobiliare pentru ultimul trimestru și un rezumat pentru anul curent. Al doilea raport trimestrial face parte din raportul anual (p.3)
3	Raport anual de analiză a datelor de piață	20.06.2023 (anual)	Analiza datelor de piață pentru anul curent. Dinamica prețurilor pe fiecare segment al pieței imobiliare, comentarii, prognoză.

Toate datele și alte materiale accesate de specialist în scop de muncă în decursul perioadei de angajare vor fi confidențiale.

7. RESURSE

Departamentul Cadastru va asigura un spațiu de birou dotat rezonabil cu mobilier și echipamente de calcul cu acces la internet. Consultanților li se vor furniza versiuni electronice ale tuturor documentelor necesare disponibile pe CD. Consultanții vor fi instruiți cu privire la procesele de lucru aferente misiunii.