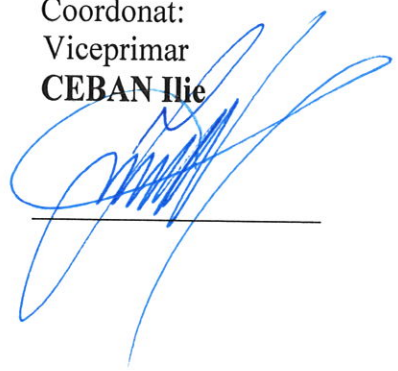


Coordonat:
Viceprimar
CEBAN Ilie



CAIET DE SARCINI

Obiectul: Elaborarea conceptului privind determinarea valorii de piață a terenurilor prin formarea unei baze de informații analitice și metodologice în scopul stabilirii redevenței/chiriei, în conformitate cu Decizia nr. 19 din 31 octombrie 2023 a Curții Constituționale privind monitorizarea constituționalității unor prevederi ale Legii nr. 1308 din 25 iulie 2023, 1997 privind prețul standard și procedura de cumpărare și vânzare a terenurilor.

Beneficiar: Direcția Generală Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare

Termen de prestare a serviciilor: 20 decembrie 2023.

INTRODUCERE

În conformitate cu decizia Curții Constituționale, „autoritățile locale vor putea încasa o chirie anuală de pe terenurile pe care sunt amplasate obiecte privatizate în quantum de cel puțin 2% din valoarea de piață a terenului, determinată de evaluator conform legii”.

În prezent, Republica Moldova nu are o infrastructură modernă pentru evaluarea imobiliară, inclusiv standarde naționale pentru activitățile de evaluare, un sistem informațional cu drepturi depline și un sistem independent de evaluări recurente.

Se impune elaborarea unui model de determinare a valorii terenurilor din Chișinău, care să se bazeze pe un sistem adecvat de analiză a pieței și să crească cognitiv eficiența gestionării terenurilor în oraș.

1. Obiect de studiu

Metodele utilizate la elaborarea raporturilor de evaluare individuale în masă, din motive obiective nu vor produce rezultatul scontat, existând riscuri majore de fluctuație a valorii de piață a terenurilor evaluate, având coeficienți zonali identici.

Prin urmare, la elaborarea modelelor de piață imobiliară se propune utilizarea metodologiei și tehnologiilor de modelare cognitivă cu implicarea comunității de experți, urmată de calibrarea acestor modele pe baza datelor verificate privind prețurile de ofertă, tranzacție și cerere.

Acest algoritm de modelare a pieței imobiliare face posibilă stabilirea de legături funcționale între prețurile analizate pe piață, piețele financiare, piețele muncii și iau în considerare o serie de factori speciali, inclusiv factorii de mediu, politici și sociali în dezvoltarea regiunii.

Scopul modelării este de a construi zonarea prețurilor, precum și de a crea baze de date cu prețuri care sunt cele mai tipice (probabile) pentru segmentele selectate ale acestei piețe.

2. Descrierea cerințelor privind serviciile contractate

Zonarea costurilor teritoriului municipiului Chișinău cu limitele zonelor de preț și valorile coeficienților zonali din fiecare zonă. La rezolvarea problemei, trebuie de luat în considerare

următoarele:

- zona de preț ar trebui să țină cont de tipul de dezvoltare al fondului construit;
- teritorii cu valoare egală, situate în locuri diferite fără hotare comune, sunt zone de preț diferite;
- împărțirea administrativă a orașului nu este un criteriu de determinare a zonelor de cost și are caracter orientativ.

Determinarea factorilor care influențează valoarea terenurilor, semnificația acestora și ordinea influenței.

Descrierea procesului de determinare promptă a valorii de piață pe baza modelului elaborat, în conformitate cu cadrul de reglementare al Republicii Moldova.

Stabilirea valorii de piață a terenurilor, procedura de calcul a acesteia, descrierea modelului de calcul al redevenței/chiriei anuale a terenurilor.

3. Modul de prezentare

În conformitate cu această sarcină, lucrarea trebuie să fie prezentată pe suport hârtie și în format electronic în limba română

4. Cerințe minime de calificare

Prestatorul care va fi implicat în această lucrare trebuie să aibă experiență practică în analiză și/sau activități în piața funciară din Chișinău.

Dacă în această misiune Beneficiarul nu a stabilit cerințele importante pe care trebuie să le îndeplinească persoanele implicate, în procesul de lucru sau alte cerințe pentru calitatea muncii, atunci executanții poartă întreaga responsabilitate pentru a se asigura că îndeplinesc pe deplin cerințele pentru finalizarea misiunii, pentru o astfel de muncă și munca în sine făcută corespunzător.

5. Condiții de desfășurare a muncii și schimb de informații în timpul lucrului

Toate comunicările și schimbul de informații se realizează prin mijloace electronice.

Beneficiarul garantează clarificarea promptă a oricăror întrebări referitoare la această lucrare.

Prestatorul garantează o raportare promptă, inclusiv prin furnizarea și explicarea rezultatelor preliminare în timpul unei întâlniri personale.

**Președintele
grupului de lucru pentru achiziții**

**Șef al Direcției Generale Arhitectură,
Urbanism și Relații Funciare**

GRIGORIȚCHI Andrian

DOGOTARU Svetlana