



Ministerul Educației al Republicii Moldova
Centrul de Excelență în Construcții

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență în
Construcții



Valeriu Pelivan

" 12 " 2016

Curriculumul stagiului de practică
P.08.O.006 Practica de evaluare

Specialitatea: 73250 Evaluarea imobilului
Calificarea: Tehnician în evaluarea imobilului

Chișinău 2016

Curriculumul a fost elaborat în cadrul Proiectului *EuropeAid/133700/C/SER/MD/12*
"Asistență tehnică pentru domeniul învățământ și formare profesională
în Republica Moldova",
implementat cu suportul financiar al Uniunii Europene



Autor:

1. *Pașcan Angela*, grad didactic unu, Centrul de Excelență în Construcții.

Aprobat de:

Consiliul metodic științific al Centrului de Excelență în Construcții

Director 
Valeriu Pelivan
" 12 " 2016



Recenzenți:

1. Lucia Țurcan – grad didactic superior, Director adjunct pentru instruire și educație, I.P. "Centrul de Excelență în Construcții".
2. Gheorghe Timoftică – profesor de specialitate grad didactic doi, șef catedră "Cadastru, Evaluarea Imobilului și Științe Economice".

Adresa Curriculumului în Internet:

Portalul național al învățământului profesional tehnic
<http://www.ipt.md/ro/produse-educationale>

Cuprins

I. Preliminarii	4
II. Motivația, utilitatea stagiului de practică pentru dezvoltarea profesională	4
III. Competențele profesionale specifice stagiului de practică	5
IV. Administrarea stagiului de practică	6
V. Descrierea procesului de desfășurare a stagiului de practică	6
VI. Sugestii metodologice	9
VII. Sugestii de evaluare a stagiului de practică	9
VIII. Cerințe față de locurile de practică	10
IX. Resursele didactice recomandate elevilor	12

I. Preliminarii

Curriculum stagiului de practică "Practica de evaluare" este un document normativ și obligatoriu pentru realizarea procesului de pregătire a tehnicienilor în evaluarea imobilului din învățământul profesional tehnic postsecundar.

Practica de evaluare, se realizează în anul IV de studii și reprezintă formarea profesională a elevilor, se bazează pe cunoștințele acumulate la „Practica de cadastru”, „Teoria evaluării”, „Legislație imobilului”, „Bazele pieții imobiliare”, „Tehnologia informației”, etc. De aceea, este deosebit de important, ca elevii să conștientizeze importanța practicii în formarea lor profesională. Acest stagiul de practică reprezintă o etapă fundamentală în dezvoltarea abilităților practice viitorilor tehnicieni în evaluarea imobilului și specialiștilor în acest domeniu.

Practica de evaluare are drept scop:

- Utilizarea corectă a informației necesare elaborării unui raport de evaluare;
- Însușirea modului de apreciere a valorii de piață, valorii de reconstituire, valorii de înlocuire;
- Formarea abilităților practice în domeniul evaluării imobilului;

Practica de evaluare prevede 90 de ore și se realizează la finele semestrului VIII, se finalizează cu elaborarea unui raport de evaluare conform cerințelor legislative. Practica este reglementată de curricula elaborat și corelat cu instituțiile superioare ce practică acest domeniu de activitate.

II. Motivația, utilitatea stagiului de practică pentru dezvoltarea profesională

Instruirea practică constituie o parte integrantă a procesului de formare profesională. Fiind un element principal al procesului educațional și activității profesionale, instruirea practică asigură formarea competențelor profesionale și acumularea experienței privitor la organizarea și realizarea activităților în domeniul profesional. Instruirea practică reprezintă un element esențial și în cadrul socializării profesionale a elevilor. Succesul absolvenților pe piața muncii va depinde, în mare măsură, de gradul în care aceștia vor cunoaște specificul activității profesionale.

Evaluarea bunurilor imobiliare reprezintă utilizarea aparatului matematic pentru exprimarea monetară a dreptului de proprietate. Aplicarea calculelor matematice fără ajustarea la situația economică și fizică corespunzătoare obiectului evaluării conduce la rezultate eronate. Datorită acestei situații evaluarea corectă presupune selectarea corectă a metodelor de evaluare de către viitorul tehnician în evaluarea imobilului. Aceste abilități vor fi formate la stagiul de practică ce se bazează pe corectitudinea aplicării metodelor de evaluare și prezentarea acestora în formă reală a unui raport de evaluare. Deprinderea abilităților de apreciere a valorii presupune respectarea

procesului de evaluare a bunurilor imobiliare conform legislației și studiilor teoretice existente și însușite.

Scopul fundamental al *Practicii de evaluare* este consolidarea cunoștințelor teoretice, însușirea metodelor de evaluare (metoda cheltuielilor, metoda veniturilor și metoda analizei comparative a vânzărilor) și aplicarea lor pentru a estima valoarea unui bun imobil concret. Elevii se vor familiariza cu etapele de întocmire a raportului de evaluare, metodele și cazurile când sînt aplicabile, colectarea informației necesare evaluării.

Deci *Practica de evaluare* constituie un pas important pentru formarea viitorilor specialiști în domeniu.

III. Competențele profesionale specifice stagiului de practică

Competența profesională din descrierea calificării:

Competența de spirit de inițiativă în soluționarea problemelor înaintate tehnicianului în evaluarea imobilului;

Competența de descriere a bunului imobil, a elementelor constructive, a materialelor de construcții utilizate cu aprecierea stării fizice a acestora;

Competența de a analiza segmentele distincte a pieței imobiliare în funcție de necesitate (în funcție de amplasare, tipul imobilului, utilizarea curentă sau potențială);

Competența de a formula concluzii pe seama informației identificate și completate.

Competențe profesionale specifice stagiului de practică:

CS1. Proiectarea etapelor de elaborare a unui raport de evaluare.

CS2. Definirea misiunii evaluării bunului imobil.

CS3. Colectarea și analiza datelor specifice evaluării bunului imobiliar.

CS4. Selectarea metodelor de evaluare.

CS5. Estimarea valorii de piață prin diferite metode.

CS8. Întocmirea raportului de evaluare.

IV. Administrarea stagiului de practică

Codul stagiului de practică	Denumirea stagiului de practică	Semestrul	Numărul de săptămâni	Numărul de ore	Perioada	Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
P.08.O.006	Practica de evaluare	VIII	3	90	Aprilie - Mai	Susținerea raportului de evaluare	3

V. Descrierea procesului de desfășurare a stagiului de practică

Activități/Sarcini de lucru	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Ore
<p>AS1. Proiectarea etapelor de elaborare a unui raport de evaluare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea normelor de securitate în timpul lucrărilor la calculator; - Analiza rapoartelor de evaluare – model; - Proiectarea conținutului raportului de evaluare; - Determinarea etapelor procesului de evaluare a bunurilor imobiliare; - Colectarea actelor necesare evaluării bunului imobiliar. - Utilizarea softurilor de specialitate în elaborarea raportului (AutoCad, Word, Excel) 	<p>1.1 Prezentarea în format electronic.</p> <p>1.2 Planul elaborării raportului de evaluare.</p> <p>1.3 Copia actelor necesare elaborării raportului.</p>	<p>Comunicare</p> <p>Prezentarea planului</p> <p>Prezentarea anexelor raportului</p>	8
<p>AS2. Definirea misiunii evaluării bunului imobil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea subpozițiilor și restricțiilor evaluării; - Identificarea bunului imobiliar supus evaluării și a dreptului patrimonial; - Determinarea scopului evaluării; 	<p>2.1 Argumentare scrisă</p>	<p>Utilizarea unui limbaj adecvat, respectarea normelor de specialitate</p>	4
<p>AS3. Colectarea și analiza datelor specifice evaluării bunului imobiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Examinarea dosarului cadastral sau tehnic al bunului 	<p>1.1 Tabele cu date cantitative.</p> <p>1.2 Planul schematic.</p>		10

Activități/Sarcini de lucru	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Ore
<p>imobil;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Colectarea informației despre obiectul evaluării; - Selectarea parametrilor cantitativi ale obiectului evaluării; - Inspectarea obiectului evaluării - Verificarea corespunderii hotarelor fixe cu documentația de proiect; - Determinarea amplasării obiectului evaluării cu ajutorul fotogrametriei; - Identificarea mărimii influenței factorilor asupra valorii bunurilor imobiliare; - Examinarea paginilor Web ale ministerelor de resort (ministerul finanțelor, ministerul economiei, ministerul construcțiilor, Banca Națională a Moldovei, Biroul Național de Statistică, etc.); - Studierea pieții imobiliare; 	<p>1.3 Investigația</p> <p>1.4 Imaginea vederii de sus a amplasării obiectului.</p> <p>1.5 Prezentarea în format electronic</p>	<p>Corectitudinea și complexitatea informației</p> <p>Claritatea imaginii</p> <p>Descrierea observațiilor</p>	
<p>AS4. Selectarea metodelor de evaluare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selectarea metodelor evaluării; - Descrierea etapelor procesului de evaluare; - Stabilirea noțiunilor, termenilor și conceptelor utilizare în raportul de evaluare. 	<p>4.1 Rezumat scris în format electronic.</p>	<p>Expune tematica lucrării în cauză.</p> <p>Text format citeț, lizibil, plasare clară în pagină</p>	6
<p>AS5. Estimarea valorii de piață prin metoda cheltuielilor;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estimarea valorii terenului de sub construcție considerat liber; - Identificarea costului unei unități de construcție conform normelor ICVR / ICVI; - Determinarea devierilor de la construcțiile tipice; - Calcularea valorii construcției considerate noi - Determinarea gradului de finisare a construcției; - Aprecierea stării fizice a bunului imobiliar; - Calcularea valorii de reconstrucție; 	<p>5.1 Investigația</p> <p>5.2 Studiul de caz</p>	<p>Descrierea observațiilor</p> <p>Interpretarea personal a rezultatelor cercetării</p> <p>Aplicarea corectă a formulelor de calcul</p> <p>Capacitatea de analiză și sinteză a documentelor</p>	20

Activități/Sarcini de lucru	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Ore
<ul style="list-style-type: none"> - Estimarea valorii de piață prin metoda costului. 			
<p>AS6. Estimarea valorii de piață prin metoda analizei comparative a vânzărilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Selectarea a trei bunuri similare obiectului evaluării; - Stabilirea elementelor de comparație a obiectelor; - Determinarea metodei de aplicare a ajustărilor; - Corectarea prețurilor de vânzare sau ofertă a obiectelor similare; - Estimarea valorii de piață prin metoda analizei comparative a vânzărilor. 	<p>6.1 Investigația</p> <p>6.2 Tabelul cu date</p>	<p>Colectarea și utilizarea datelor</p> <p>Corectitudinea elaborării și întocmirii tabelului</p>	18
<p>AS7. Estimarea valorii de piață prin metoda venitului:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabilirea prețului mediu de locațiune pe piață; - Calcularea veniturilor și cheltuielilor (VBP, VON, VBE, CO); - Calcularea ratei de actualizare și ratei de capitalizare; - Calcularea reversiei; - Estimearea valorii de piață prin metoda actualizării fluxurilor de numerar. 	<p>7.1 Investigația</p> <p>7.2 Tabelul cu date</p>	<p>Colectarea și utilizarea datelor</p> <p>Corectitudinea elaborării și întocmirii tabelului</p>	16
<p>AS8. Întocmirea raportului de evaluare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinarea valorii finale de vânzare a obiectului evaluării; - Formularea concluziilor; - Indicarea surselor bibliografice; - Anexarea documentelor, fotografiilor, planelor schematice; - Elaborarea prezentării raportului în PowerPoint. 	8.1 Raportul elaborat	<p>Respectarea cerințelor legislative</p> <p>Prezentarea electronic conform cerințelor</p>	8

90

VI. Sugestii metodologice

Prin procesul de instruire reflectăm acțiunea de învățare și rezultatul ei cu cultivarea unor norme de menire instructiv-educatională spre înfăptuirea unui scop concret.

Termenul de instruire cuprinde achiziționarea și practicarea de noi metodologii, noi priceperi, noi aptitudini și noi valori necesare pentru a trăi într-o lume într-o continuă mișcare.

Pe parcursul perioadei de practică elevii vor parcurge toate etapele de întocmire a unui raport de evaluare. Vor face cunoștință cu rapoarte de evaluare întocmite la întreprinderile de evaluare, vor analiza dosarele tehnice ale bunurilor imobile, vor aplica metodele de evaluare (metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor) pentru estimarea valorii de piață .

Pentru o desfășurare cât mai eficientă a practicii, din prima zi se discută despre problemele organizatorice și administrative, efectuarea instructajului privind securitatea și sănătatea în muncă, se formează echipele de lucru. Elevii vor îndeplini sarcinile propuse de către profesor atât individual cât și în grupuri formate din 4-5 persoane .

Sarcinile propuse vor fi elaborate cu utilizarea ghidurilor de performanță și prin aplicarea diferitor tehnici moderne: Brainstorming, expunere, explicație didactică, conversație, agenda cu notițe duble, graficul conceptual, diagrama Wenn, descrierea.

VII. Sugestii de evaluare a stagiului de practică

Evaluarea este actul didactic complex, integrat întregului proces de învățămînt, care asigură evidențierea cantității cunoștințelor dobîndite și valoarea (nivelul, performanțele și eficiența) acestora la un moment dat, oferind soluții de perfecționare a actului de predare-învățare.

Prin procesul de evaluare ne pronunțăm asupra stării unui fapt sau proces la un anumit moment, din perspectiva informațiilor pe care le selectăm cu ajutorul unui instrument, ce ne permite să măsurăm în raport cu o anumită normă. Evaluarea cunoștințelor practice a elevului se face în etape:

- prezența la orele de practică și îndeplinirea cerințelor, fiind apreciat în fiecare zi de practică cu notă;
- întocmirea și oformarea raportului de evaluare, care va include descrierea etapelor conform programului, concluzii și recomandări proprii;
- susținerea raportului în format Power-Point.

La finalizarea Practicii de evaluare primară, elevul întocmește o monștră a unui raport de evaluare care va include foaie de titlu, cuprins, introducere, aplicarea metodelor de

evaluare, concluzii, bibliografie, anexă (documentația tehnică, fotografiile prezentarea Power-Point).

Nota finală pentru practică se va calcula din media a 3 note

- Media notelor curente „ x 0.2 ”
- Structura raportului de evaluare „ x 0.5 ”
- Prezentarea și susținerea raportului (întrebări teoretice) „ x 0.3 ”

Pentru o evaluare eficientă, profesorul trebuie zilnic să acorde elevului un feedback corespunzător, pentru că datorită unui feedback eficient elevul învață să-și dezvolte și să-și îmbunătățească performanța.

Verificarea raportului de evaluare precum și a întregii practici se efectizează conform tabelului de mai jos:

Descriptori de performanță	Admis	Respins
% de finalizarea a raportului de evaluare	Lucrarea este finalizată 70 %	- Nu este finisată metoda venitului; - Ne este reconcilierea valorii finale - Lipsesc fotografiile, planele schematice
Corespunderea conținutului	Conținutul raportului corespunde cerințelor și normelor legislative Precum și sunt respectate regulile de redactare	Conținutul raportului nu corespunde cerințelor și unor reguli de redactare
Prezentarea electronică	Corespunde cerințelor Include informația redusă a textului ¼ din raportul de evaluare	Nu sunt respectate cerințele Lipsesc rezultatele estimării
% frecvenței	90% frecvență	3 zile absente

VIII. Cerințe față de locurile de practică

Pentru a realiza cu succes formarea competențelor ce trebuie formate și dezvoltate în cadrul stagiului de practică "*Practica de evaluare* " trebuie asigurat un mediu de învățare autentic, relevant și centrat pe elev.

Rezultatul final al stagiului de practică fiind raportul de evaluare a ceea ce va fi realizat în format electronic în laboratoarele de informatică ale instituției. Calculele elementare sau cescetarea documentației vor fi realizate în sălile de curs. Sala de curs va fi dotată cu mobilier școlar, proiector și ecran, necesar la realizarea orelor cu

prezentări în format electronic. Deasemenea și suporturi necesare: planșe de specialitate(norme și indici.), calculatoare, rigle creioane.

Lista materialelor didactice: acte normative ale RM referitoare la elaborarea rapoartelor de evaluare , ghiduri metodologice, ghiduri de performanță.

Măsurătorile în teren se vor efectua în teren sub supravegherea nemijlocită a profesorului. Instrumentele și accesoriile, necesare măsurătorilor sunt ruletele.

XII. Resursele didactice recomandate elevilor

Nr. crt.	Denumirea resursei	Locul în care poate fi consultată/ accesată/ procurată resursa	Numărul de exemplare disponibile
1	Buzu O., Matcov A. „Evaluarea Bunurilor Imobiliare: teorie și practică”, Chișinău, 2003;	Biblioteca	10
2	Albu Svetlana, Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare / PRACTICUM, Chișinău , 2014	Biblioteca	3
3	Guțu V. Gh. „Cadastrul Bunurilor Imobiliare. Evaluarea Bunurilor Imobile”, voi. V, Chișinău, 2003;	Biblioteca	10
4	Albu Svetlana, Piața imobiliară / Lucrare științifico metodică privind analiza pieții imobiliare (exemplum un. Chișinău), Chișinău , 2014	Biblioteca	1
5	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб 1997	Biblioteca	1
6	УПВС-1969Б	Internet	
7	ICVR -1997	Internet	
8	WWW.imobile.md	Internet	
9	www. justice.md	Internet	
10	www.cadastru.md	Internet	

