



**Ministerul Educației al Republicii Moldova**  
**Centrul de Excelență în Construcții**

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență în  
Construcții



Valeriu Pelivan

" 12 " 2016

**Curriculumul modular**  
**S.06.O.018 Evaluarea terenurilor**

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



**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 modulului pentru dezvoltarea profesională .....	4
III. Competențele profesionale specifice modulului .....	5
IV. Administrarea modulului .....	5
V. Unitățile de învățare .....	6
VI. Repartizarea orientativă a orelor pe unități de învățare .....	8
VII. Studiu individual ghidat de profesor .....	8
VIII. Lucrările practice recomandate .....	9
IX. Sugestii metodologice .....	9
X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale .....	10
XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studii .....	11
XII. Resursele didactice recomandate elevilor .....	12

## I. Preliminarii

Curriculumul modular "Evaluarea terenurilor" este un document normativ și obligatoriu pentru realizarea procesului de pregătire a tehnicienilor în evaluarea imobilului din învățământul profesional tehnic postsecundar, care vor efectua sub îndrumare lucrări de estimare a valorii loturilor de teren pentru efectuarea operațiunilor de vânzare-cumpărare, înstrăinare și excudere din circuitul agricol.

*Scopul studierii acestui modul* constă în formarea și dezvoltarea competenței profesionale specifice de determinare a factorilor ce influențează valoarea de piață a terenurilor, aplicarea metodelor de evaluare și elaborarea raportului de evaluare a terenului. Pentru studierea modului elevii trebuie să stăpânească cunoștințe în organizarea procesului de evaluare, definirea misiunii de evaluare și abilități în analiza economică a pieții funciare.

*Unitățile de curs ce în mod obligatoriu trebuie certificate* până la demararea procesului de instruire la modulul în cauză: teoria economică, bazele pieții imobiliare, topografie, teoria evaluării.

## II. Motivația, utilitatea modului pentru dezvoltarea profesională

Pământul reprezintă toate elementele naturale ale bogăției unei națiuni și o sursă majoră de bunăstare care în termeni economici este cuantificată în bani sau în valoare de schimb. Datorită situației că terenurile sunt de diferite tipuri, cu sau fără amenajări acestea nemijlocit sunt estimate individual în dependență de caracteristici similare.

Practic în fiecare zi sunt înstăinite drepturile de proprietate asupra unor sectoare de teren care duc la necesitatea valorificării acestora și stabilirea prețului de către specialiștii "evaluatori". Volumul mare de lucrări permite îndeplinirea acestora prin implicarea în activitatea de evaluare a *tehnicienilor în evaluarea imobilului*.

Studierea modului "*Evaluarea terenurilor*" va contribui la formarea și dezvoltarea de competențelor profesionale ce corespund nivelului patru de calificare:

- cunoștințe factice, principii, factori și abordări de estimare a valorii de piață a loturilor de teren;
- abilități cognitive și practice necesare pentru selectarea datelor necesare evaluării, calcularea valorii de piață și actualizarea fluxurilor de numerar.

Ca disciplină aplicativă *Evaluarea terenurilor* are drept obiect de studiu metodele de estimare a valorii, organizarea și evaluarea propriu zisă a unui lot de teren individual sau ca parte integrată a unui bun imobil complex. Ca domeniu de activitate *Evaluarea terenurilor* include prelucrarea, sistematizarea și utilizarea datelor în procesului de evaluare a unui lot de teren agricol.

Scopul principal al evaluării terenurilor este estimarea prețului cel mai probabil cu care poate fi vândut terenul de un vânzător hotărât să vândă unui cumpărător hotărât să cumpere într-o tranzacție liberă. Prețul inițial de vânzare va fi valoarea de piață estimată de specialistul în domeniu care pe parcursul tranzacției poate diminua sau crește.

Competențele formate și dezvoltate în cadrul acestui modul vor fi necesare pentru studierea unităților de curs orientate spre estimarea valorii de piață a bunurilor imobiliare locative, comerciale, industriale, cu destinație specială și calcularea impozitului funciar. De asemenea, ele vor fi de un real folos în activitatea profesională a tehnicianului în evaluarea imobilului, în special, în elaborarea rapoartelor de evaluare a terenurilor.

### III. Competențele profesionale specifice modului

Competența profesională din descrierea calificării: Competența de a *analiza segmentelor distincte a peții imobiliare în funcție de necesitate (în funcție de amplasare, tipul imobilului, utilizarea curentă sau potențială)*.

Competențe profesionale specifice modului:

CS1. Identificarea elementelor misiunii de evaluare conform legislației

CS2. Estimarea valorii terenului prin analiza caracteristicilor calitative și cantitative.

CS3. Estimarea valorii de piață a terenului prin analiza comparativă a prețurilor.

CS4. Determinarea mărimii impozitului funciar utilizat la estimarea valorii de piață.

CS5. Estimarea valorii de piață a terenului în baza venitului generat sau preconizat.

### IV. Administrarea modului

Semestrul	Numărul de ore				Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
	Total	Contact direct		Studiul individual		
		Prelegeri	Practică/ Seminar			
VI	150	55	20	75	Examen	5

## V. Unitățile de învățare

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
<b>1. Definirea misiunii de evaluare a terenurilor</b>		
UC1. Identificarea elementelor misiunii de evaluare conform legislației.	<p>1. Fondul funciar al Republicii Moldova. Componenta fondului funciar. Caracteristicile lotului de teren</p> <p>2. Scopurile evaluării terenurilor. Scopul evaluării determinat de tipul tranzacției. Scopul evaluării pentru asigurare și impozitare. Tipul valorilor estimate</p> <p>3. Principii de bază în procesul evaluării terenurilor.</p> <p>4. Factorii ce influențează valoarea terenurilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- factorii generali;</li> <li>- factorii locali.</li> </ul>	<p>A1. Descrierea lotului de teren.</p> <p>A2. Identificarea informației tehnice necesare.</p> <p>A3. Stabilirea scopului și destinației evaluării</p> <p>A4. Determinarea principiilor ce stau la baza evaluării.</p> <p>A5. Aprecierea mărimii factorilor ce influențează valoarea terenurilor.</p>
<b>2. Determinarea prețului normativ a terenului</b>		
UC2. Estimarea valorii terenului prin analiza caracteristicilor calitative și cantitative.	<p>1. Cadrul metodologic al evaluării terenurilor. Reglementarea juridică a cadrului metodologic.</p> <p>2. Metoda prețului normativ. Esența și domeniile de aplicare a metodei. Formula de calcul.</p> <p>3. Prețul normativ a terenurilor agricole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- în baza tipurilor de sol;</li> <li>- în baza gradului de bonitate mediu pe republică sau localitate.</li> </ul> <p>4. Prețul normativ al terenurilor aferente.</p>	<p>A6. Alegerea metodei de evaluare a unui teren concret.</p> <p>A7. Explicarea formulei de calcul.</p> <p>A8. Calcularea prețului normativ.</p> <p>A9. Selectarea caracteristicilor cantitative și calitative din documentația tehnică și normativă</p> <p>A10. Alegerea tarifului normativ corespunzător domeniului de aplicare.</p>
<b>3. Abordarea prin piață a valorii terenului</b>		
UC3. Estimarea valorii de piață a terenului prin analiza comparativă a prețurilor.	<p>1. Metoda comparației directe. Algoritmul metodei. Elementele de comparație.</p> <p>2. Metodele și ordinea aplicării ajustărilor.</p> <p>3. Metoda comparației directe aplicată la estimarea valorii terenurilor agricole.</p>	<p>A11. Selectarea metodei de evaluare.</p> <p>A12. Descrierea algoritmului metodei.</p> <p>A13. Determinarea elementelor de comparație.</p> <p>A14. Identificarea metodei optime de ajustare a valorilor.</p>

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
	<p>4. Metoda comparației directe aplicată la estimarea valorii terenurilor aferente și fără construcții.</p> <p>5. Metoda alocației aplicată la estimarea valorii terenului cu construcție</p> <p>6. Metoda extracției aplicată la estimarea valorii terenului cu construcție</p>	<p>A15. Analiza pieții funciare</p> <p>A16. Selectarea prețurilor terenurilor similare terenului evaluării.</p> <p>A17. Estimarea valorii de piață a terenului</p> <p>A18. Argumentarea valorii estimate.</p> <p>A19. Selectarea prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile bunului imobil complex.</p> <p>A20. Calcularea valorii de reconstituire sau înlocuire a bunului imobil.</p>
<b>4. Stabilirea Impozitului funciar</b>		
UC4. Determinarea mărimii impozitului funciar utilizat la estimarea valorii de piață.	<p>1. Cotele impozitului funciar.</p> <p>2. Contribuabilii și regulile impinerii terenurilor.</p> <p>3. Mărimea impozitului funciar.</p> <p>4. Impozitul pe fînețe și pășune.</p>	<p>A21. Explicarea notiunilor și formulelor de calcul.</p> <p>A22. Identificarea cotei impozitului funciar.</p> <p>A23. Calcularea impozitului funciar.</p> <p>A24. Aplicarea în evaluare a impozitului funciar</p>
<b>5. Abordarea prin venit a valorii terenului</b>		
UC5. Estimarea valorii de piață a terenului în baza venitului generat sau preconizat.	<p>1. Metodele de evaluare în cadrul abordării prin venit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Metoda capitalizării directe;</li> <li>– Metoda capitalizării veniturilor potențiale.</li> </ul> <p>2. Metoda actualizării fluxurilor de numerar aplicată în baza a două surse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- venitul din prelucrarea terenului agricol;</li> <li>- venitul din locațiune.</li> </ul> <p>3. Metoda reziduală aplicată la estimarea valorii terenurilor aferente.</p> <p>4. Metoda parcelării.</p>	<p>A25. Operarea cu metodele de evaluare în baza veniturilor.</p> <p>A26. Selectarea cheltuielilor și veniturilor pe culturi din actele normative.</p> <p>A27. Determinarea ratei de capitalizare și actualizare.</p> <p>A28. Analiza plății de arendă a unui ar/ha. de teren.</p> <p>A29. Calcularea valorii de reconstituire sau înlocuire a bunului imobil.</p> <p>A30. Estimarea venitului operațional net a bunului imobil complex.</p> <p>A31. Estimarea valorii finale a terenului.</p>



## VI. Repartizarea orientativă a orelor pe unități de învățare

Nr. crt.	Unități de învățare	Numărul de ore			
		Total	Contact direct		Studiul individual
			Prelegeri	Practică/ Seminar	
1.	Definirea misiunii de evaluare a terenurilor	22	10	2	10
2.	Determinarea prețului normativ a terenului	28	8	4	16
3.	Abordarea prin piață a valorii terenului	44	18	6	20
4.	Stabilirea Impozitului funciar	14	5	2	7
5	Abordarea prin venit a valorii terenului	42	14	6	22
	<b>Total</b>	<b>150</b>	<b>55</b>	<b>20</b>	<b>75</b>

## VII. Studiu individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
<b>1. Definirea misiunii de evaluare a terenurilor</b>			
1.1. Principiile și factorii de influență asupra valorii terenului agricol și terenului aferent amplasat în localitate urbană, și rurală	Investigația	Prezentarea observațiilor	Săptămâna 3
<b>2. Determinarea prețului normativ a terenului</b>			
2.1. Determinarea prețului normativ a loturilor de teren agricole (arabile, livezi, vii), terenurilor aferente	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 5
<b>3. Abordarea prin piață a valorii terenului</b>			
3.1. Analiza prețurilor de vânzare a terenurilor	Prezentarea electronică	Derularea prezentării	Săptămâna 7
3.2. Estimarea valorii de piață a loturilor de teren prin metodele: comparației directe, extracției și alocației	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 9
<b>4. Stabilirea Impozitului funciar</b>			
4.1. Calcularea impozitului funciar	Problemă rezolvată	Prezentarea rezultatelor	Săptămâna 11



Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
<b>5. Abordarea prin venit a valorii terenului</b>			
5.1. Analiza plății de arendă a loturilor de teren	Prezentarea electronică	Derularea prezentării	Săptămâna 13
3.2. Estimarea valorii de piață a loturilor de teren prin metodele: actualizarea fluxului de numerar și reziduală	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 15

### VIII. Lucrările practice recomandate

Nr. crt.	Unități de învățare	Lista lucrărilor practice
1	Definirea misiunii de evaluare a terenurilor	Stabilirea a trei principii de evaluare și determinarea factorilor de influență asupra valorii terenului.
2	Determinarea prețului normativ a terenului	Calcularea prețului normativ în baza tipului de sol. Calcularea prețului normativ în baza gradului de bonitate a terenului.
3	Abordarea prin piață a valorii terenului	Estimarea valorii de piață a terenurilor agricole prin metoda comparației directe. Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente prin metoda comparației directe. Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente prin metoda extracției și alocației.
4	Stabilirea Impozitului funciar	Calcularea impozitului funciar.
5	Abordarea prin venit a valorii terenului	Estimarea valorii de piață a terenurilor agricole prin metoda actualizării fluxurilor de venit din prelucrarea terenului. Estimarea valorii de piață a terenurilor agricole prin metoda actualizării fluxurilor de numerar. Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente prin metoda reziduală.

### IX. Sugestii metodologice

Competențele de bază ale tehnologiei didactice pentru predarea-învățarea disciplinei de specialitate *Evaluarea terenurilor* sunt formarea competențelor specifice și utilizarea metodelor active de instruire, centrate pe elev. Învățarea centrată pe elev presupune un stil de învățare activ și înțelegerea programelor de învățare în funcție de ritmul propriu de învățare al elevului. Metodele de învățare centrate pe elev fac lecțiile interesante, ajută elevii să realizeze judecăți de substanță și fundamente, sprijină elevii

în înțelegerea conținuturilor pe care să fie capabili să le aplice în viața reală și la locul de muncă.

Datorită specificului specialității de a lucra cu echipa de lucru și a comunica cu beneficiarii serviciilor de evaluare este necesar de a dezvolta abilitatea de colaborare și ajutor reciproc prin aplicarea tehnicilor interactive de învățare. Se recomandă orientarea către metode bazate pe rezolvarea unor sarcini de lucru, utilizându-se cu precădere rezolvarea unei game cât mai variate de aplicații practice și punându-se accent pe rezolvarea cu exactitate și la timp a cerințelor sarcinilor de lucru.

Se vor alege cele mai potrivite metode didactice pentru învățarea în grup sau individual caracteristice unităților de învățare. Metodele recomandate pentru a fi utilizate în procesul de predare învățare a unităților de conținut sunt prezentate în tabelul de mai jos.

**Tabelul 1 Metodele de predare învățare utilizate în cadrul unităților de curs**

Nr. crt.	Unități de învățare	Lista lucrărilor practice
1	Definirea misiunii de evaluare a terenurilor	Brainstorming, discuția ghidată, gîndește-perechi-prezintă, graficul conceptual, zigzag, mozaic, SINELG.
2	Determinarea prețului normativ a terenului	Harta de idei, studiu de caz, exercițiu de calculare a prețului normativ, lucru cu documentația tehnică, graficul T.
3	Abordarea prin piață a valorii terenului	Studiu de caz, explicația, activitatea în grup, analiza, completarea tabelului, GPP, prezentare PowerPoint .
4	Stabilirea Impozitului funciar	Brainstorming, exercițiu de calculare a impozitului funciar, studiu de caz, graficul conceptual, cubul, harta de idei.
5	Abordarea prin venit a valorii terenului	Studiu de caz, explicația, activitatea în grup, analiza, completarea tabelului, GPP, prezentare PowerPoint .

Se recomandă orientarea către metode bazate pe rezolvarea unor sarcini de lucru, utilizându-se cu precădere rezolvarea unei game cât mai variate de aplicații practice și punându-se accent pe situațiile de caz autentice.

#### **X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale**

Competențele disciplinare constituie unul din vectorii competenței profesionale a viitorului specialist. Evaluarea în dinamică a elevilor descrie nivelul de pregătire pentru integrarea sa în activitate profesională. Activitățile de evaluare vor fi orientate spre motivarea elevilor și obținerea de feedback.

În cazul modulului dat, un element inovator al evaluării este utilizarea situațiilor de integrare. Aplicarea situațiilor de integrare elaborate corect în contextul disciplinei, lucrării, practicii poate fi considerată ca o strategie de dezvoltare continuă a

competențelor. Dezvoltă încrederea elevilor în posibilitățile proprii, constituie un factor de stimulare a curiozității, a aspirațiilor către perfecționare, a dorinței de a fi util, ce favorizează o motivație intrinsecă a învățării. Aplicarea situațiilor de integrare nu doar la evaluările sumative ci și la evaluările curente este o soluție de formare a specialiștilor competenți. Situația de integrare verifică diferite capacități de gândire a elevilor.

Metodele folosite pentru evaluarea continuă presupun chestionarea orală sau scrisă, studiile de caz, lucrările practice.

Unități de învățare	Procese și produse pentru măsurarea nivelului de formare a competenței
Definirea misiunii de evaluare a terenurilor	Teste rezolvate Metoda R.A.I Studiu de caz cu stabilirea factorilor de influență asupra valorii. Harta conceptuală
Determinarea prețului normativ a terenului	Exercițiu de calculare a prețului normativ Fișe de lucru Argumentarea scrisă Teste cu răspuns dual
Abordarea prin piață a valorii terenului	Investigația prețurilor de vânzare a terenurilor Fișe de lucru Studiu de caz cu estimarea valorii de vânzare
Stabilirea Impozitului funciar	Harta conceptuală Chestionarea orală Fișe de lucru Problemă pentru rezolvare
Abordarea prin venit a valorii terenului	Investigația plății de arendă a loturilor de teren Fișe de lucru Teste rezolvate Studiu de caz cu estimarea valorii de piață

Evaluarea sumativă se realizează la finele fiecărui modul în baza simulării în atelier a unei situații de problemă, care solicită elevului demonstrarea competenței profesionale. Cadrele didactice vor elabora sarcini prin care vor orienta comportamentul profesional al elevului spre demonstrarea sistemului de cunoștințe și abilități. În acest scop vor fi clar stabiliți indicatorii și descriptorii de performanță ai procesului și produsului realizat de către elev.

## XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studii

**Cerințe față de sălile de curs:** Câte un loc pentru fiecare elev, tablă, proiector multimedia, ecran, retroproiector, pinboard, calculator.

**Cerințe față de materiale didactice:** Mape de lucru, coli format A1/A2, marchere, GP.

## 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., Botnarenco I. „Metodologia evaluării terenurilor cu destinație agricolă”, Chișinău, 2000;	Bibliotecă	11
2	Cristian A. „Terenuri: juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan”, București: Matrixrom, 1997;	Bibliotecă	1
3	Uțică O., Teacă I. „Ghid practic cu privire la tranzacțiile cu terenurile agricole proprietate privată”, Chișinău, 2004;	Bibliotecă	1
4	Buzu O., Matcov A. „Evaluarea Bunurilor Imobiliare: teorie și practică”, Chișinău, 2003;	Bibliotecă	10
5	Guțu V. Gh. „Cadastrul Bunurilor Imobiliare. Evaluarea Bunurilor Imobile”, voi. V, Chișinău, 2003;	Bibliotecă	10
6	Albu Svetlana, Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare / PRACTICUM, Chișinău , 2014	Bibliotecă	3
7	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб 1997	Bibliotecă	1
8	<a href="https://ru.scribd.com/document/114004491/Evaluarea-terenurilor">https://ru.scribd.com/document/114004491/Evaluarea-terenurilor</a>	Internet	
9	<a href="http://www.justice.md">www. justice.md</a>	Internet	
10	<a href="http://www.cadastru.md">www.cadastru.md</a>	Internet	