



Ministerul Educației al Republicii Moldova
Centrul de Excelență în Construcții

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență în
Construcții



Valeriu Pelivan

12 2016

Curriculumul modular
S.08.O.022 Evaluarea imobilului comercial

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

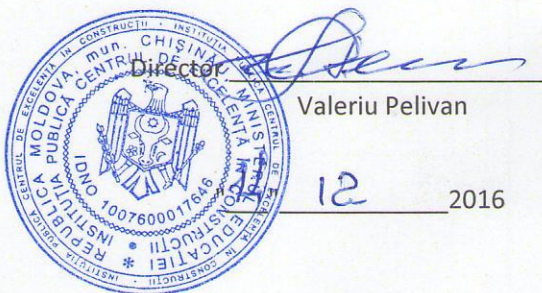


Autor:

1. *Pașcan Angela*, grad didactic unu, Centru 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	7
VII. Studiu individual ghidat de profesor.....	8
VIII. Lucrările practice recomandate	8
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	11

I. Preliminarii

Curriculumul modular "Evaluarea imobilului comercial" 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 bunurilor imobiliare cu destinație comercială pentru efectuarea operațiunilor de vânzare-cumpărare, ipotecare și asigurare.

Scopul studierii acestui modul constă în formarea și dezvoltarea competenței profesionale specifice de determinare a factorilor ce influențează valoarea de piață a bunurilor imobiliare, aplicarea metodelor de evaluare și elaborarea raportului de evaluare a unui bun imobil comercial. Pentru studierea modulului elevii trebuie să stăpânească cunoștințe vaste în diverse domenii atât economice, juridice cât și ingineresti.

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 și evaluarea terenurilor.

II. Motivația, utilitatea modulului pentru dezvoltarea profesională

Activitatea de evaluare în aparență este un lucru simplu, care poate fi efectuat, cu ușurință de către orice economist. În practică acest lucru este departe de realitate. Cunoașterea bunului imobil este o precondiție absolută necesară evaluării acestora. Procesul de evaluare cuprinde câteva etape standard iar activitățile exercitate în cadrul fiecărei etape diferă de tipul obiectului evaluării. Întreprinderea în calitate sa de complex patrimonial include toate tipurile de bunuri necesare activității sale: terenuri, clădiri și edificii, mașini și utilaje, materie primă și producție finită, active nemateriale, datorii și creanțe.

Evaluarea întreprinderii presupune determinarea în formă bănească a costului care poate deveni preț de vânzare. Evaluatorul va determina valoarea de pe poziția conceptului economic al întreprinderii (firmei). Obiect al întreprinderii poate fi atât întreprinderea integral, cât și separat imobilul (bunul imobiliar comercial) în dependență de scopul și necesitatea proprietarului.

Tehnicienii în evaluarea imobilului vor fi pregătiți în estimarea valorii doar a bunului imobil comercial care este parte integrată a întreprinderii. În evaluarea bunurilor imobiliare comerciale sunt cointeresate și organelle de control, structurile de conducere, organizațiile de creditare, companiile de asigurare, organelle fiscal, proprietarii întreprinderii și investitori.

Studierea modulului "Evaluarea imobilului comercial" 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 bunurilor imobile comerciale
- abilități cognitive și practice necesare pentru selectarea datelor necesare evaluării, calcularea valorii de piață și actualizarea fluxurilor de numerar.

Ca disciplină aplicativă *Evaluarea imobilului comercial* are drept obiect de studiu metodele de estimare a valorii de piață, valorii de reconstituire, valorii de înlocuire și valorii de lichidare a bun imobil comercial complex.

Scopul principal al evaluării imobilului comercial este estimarea prețului cel mai probabil cu care poate fi vândută construcția sau clădirea comercială de un vânzător hotărât să vândă unui cumpărător hotărât să cumpere într-o tranzacție liberă.

Competențele formate și dezvoltate în cadrul acestui modul vor fi de un real folos în activitatea profesională a tehnicianului în evaluarea imobilului, în special, în elaborarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobiliare cu destinație comercială.

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 valorii estimate în conformitate cu scopurile evaluării imobilelor comerciale.

CS2. Analiza punctelor forte și punctelor slabe în procesul evaluării întreprinderii.

CS3. Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii pentru vânzare-cumpărare.

CS4. Estimarea valorii imobilului în cazul lichidării întreprinderii.

IV. Administrarea modului

Semestrul	Numărul de ore				Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
	Total	Contact direct		Studiul individual		
		Prelegeri	Practică/ Seminar			
VIII	150	50	25	75	Examen	5

V. Unitățile de învățare

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
1. Specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării		
UC1. Identificarea valorii estimate în conformitate cu scopurile evaluării imobilelor comerciale.	1. Necesitatea și scopurile evaluării bunurilor imobile comerciale. 2. Tipul valorii estimate în procesul evaluării bunurilor imobile comerciale. 3. Principiile ce stau la baza evaluării imobilelor comerciale. 4. Factorii ce influențează valoarea imobilelor comerciale.	A1. Determinarea scopului evaluării imobilului comercial. A2. Identificarea tipului valorii estimate. A3. Stabilirea principiilor ce stau la baza evaluării. A4. Aprecierea mărimii factorilor ce influențează valoarea imobilelor comerciale
2. Diagnosticul întreprinderii în scopul cunoașterii laturilor activității		
UC2. Analiza punctelor forte și punctelor slabe în procesul evaluării întreprinderii.	1. Diagnosticul comercial al întreprinderii. 2. Diagnosticul juridic al întreprinderii. 3. Diagnosticul operațional al întreprinderii. 4. Diagnosticul resurselor umane și al managementului întreprinderii.	A5. Estimarea pieței actuale și potențiale a întreprinderii și a locului ei pe piață. A6. Verificarea aspectelor legale privind activitatea firmei sau a activului evaluat. A7. Identificarea factorilor tehnici de producție, a tehnologiilor de fabricație și a produselor. A8. Caracterizarea potențialului uman.
3. Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii		
UC3. Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii pentru vânzare-cumpărare.	1. Procesul de apreciere a valorii imobilului comercial. 2. Valoarea construcției considerate noi și valoarea terenului aferent. 3. Mărimea deprecierii acumulate a imobilului comercial. 4. Metodele de estimare a valorii de reconstituire și valorii de înlocuire. 5. Metodele aplicate pentru determinarea ajustărilor prețurilor imobilelor	A9. Selectarea metodei de evaluare. A10. Descrierea algoritmului metodei. A11. Determinarea valorii construcției considerate noi. A12. Calcularea mărimii deprecierii acumulate a imobilului. A13. Estimarea valorii de reconstituire sau de înlocuire a clădirii sau edificiului evaluat. A14. Corectarea prețurilor bunurilor imobile comparabile.

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
	comparabile. 6. Metoda analizei comparative a vânzărilor pentru estimarea valorii de piață. 7. Venitul operațional net al imobilului comercial. 8. Metoda actualizării fluxurilor de numerar. 9. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale	A15. Estimarea valorii de piață a imobilului prin abordarea de piață A16. Calcularea venitului operațional net obținut din locațiune sau exploatare comercială. A17. Estimarea valorii de piață prin metoda actualizării fluxurilor de numerar. A18. Stabilirea valorii de piață pentru vânzare cumpărare.
4. Valoarea de lichidare a întreprinderii		
UC4. Estimarea valorii imobilului în cazul lichidării întreprinderii	1. Domeniile aplicării valorii de lichidare. 2. Creditul ipotecar. 3. Situația de faliment a afacerii. 3. Valoarea de lichidare. 4. Raportul de evaluare a afacerii.	A19. Descrierea aspectelor legislative a valorii de lichidare. A20. Calcularea valorii de piață în scop de ipotecă. A21. Identificarea cazurilor de faliment al întreprinderii. A22. Estimarea valorii de lichidare a imobilului. A23. Întocmirea raportului de evaluare a imobilului comercial.

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.	Specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării	24	8	6	10
2.	Diagnosticul întreprinderii în scopul cunoașterii laturilor activității	24	10	4	10
3.	Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii	70	24	10	36
4.	Valoarea de lichidare a întreprinderii	32	8	5	19
	Total	150	50	25	75

VII. Studiu individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
1. Specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării			
1.1. Principiile și factorii de influență asupra valorii imobilului comercial	Investigația	Prezentarea observațiilor	Săptămâna 3
2. Diagnosticul întreprinderii în scopul cunoașterii laturilor activității			
2.1. Determinarea diagnosticului întreprinderii (firmei)	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 5
3. Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii			
3.1. Estimarea valorii de piață a imobilului comercial prin metoda costului	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 7
3.2. Estimarea valorii de piață a imobilului comercial prin metoda analizei comparative a vânzărilor	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 9
3.3. Estimarea valorii de piață a imobilului commercial prin metoda actualizării fluxurilor de numerar	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 11
4. Valoarea de lichidare a întreprinderii			
4.1. Calcularea valorii de lichidare	Problemă rezolvată	Prezentarea rezultatelor	Săptămâna 13
4.2 întocmirea unui raport de evaluare a unui bun imobil comercial	Prezentare electronică	Derularea prezentării	Săptămâna 15

VIII. Lucrările practice recomandate

Nr. crt.	Unități de învățare	Lista lucrărilor practice
1	Specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării	Stabilirea a trei principii de evaluarea imobilelor comerciale diferite
		Determinarea factorilor de influență asupra valorii imobilului comercial
2	Diagnosticul întreprinderii în scopul cunoașterii laturilor activității	Analiza situației diagnosticului întreprinderii.
3	Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii	Aplicarea metode costului la estimarea valorii imobilului comercial
		Aplicarea metode analizei comparative a vânzărilor la estimarea valorii imobilului comercial
		Aplicarea metode actualizării fluxurilor de numerar la estimarea valorii imobilului

Nr. crt.	Unități de învățare	Lista lucrărilor practice
		comercial
4	Valoarea de lichidare a întreprinderii	Calcularea valorii de lichidare pentru neonorarea obligațiunilor contractuale Calcularea valorii de lichidare pentru cazurile de faliment

IX. Sugestii metodologice

Competențele de bază ale tehnologiei didactice pentru predarea-învățarea disciplinei de specialitate *Evaluarea imobilului comercial* 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	Specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării	Brainstorming, discuția ghidată, gîndește-perechi-prezintă, graficul conceptual, linia valorilor, masa rotundă, mozaic, SINELG.
2	Diagnosticul întreprinderii în scopul cunoașterii laturilor activității	Harta de idei, studiu de caz, creioanele la mijloc, lucru cu documentația, graficul conceptual.
3	Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii	Studiu de caz, explicația, activitatea în grup, analiza, completarea tabelului, GPP, prezentare PowerPoint, exercițiu de calculare a valorii de reconstituire sau înlocuire.
4	Valoarea de lichidare a întreprinderii	Brainstorming, exercițiu de calculare a valorii de lichidare, studiu de caz, graficul conceptual, harta de idei, utilizarea programelor de calcul, raportul.

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.

Se vor evalua abilitățile de comunicare; gradul de integrare: acceptare și respect; gradul de sociabilitate: relaționare și interacționare socială, activități pe grupe; gradul de participare, cooperare; gradul de implicare, inițiativă și creativitate în oferta de soluții; capacități de autoevaluare obiectivă.

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
Specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării	Teste rezolvate Metoda R.A.I Studiu de caz Harta conceptuală Exercițiu de calculare Fișe de lucru Argumentarea scrisă Investigația prețurilor de vânzare Chestionarea orală Jocuri didactice evaluative Autoevaluarea Evaluarea reciprocă
Diagnosticul întreprinderii în scopul cunoașterii laturilor activității	
Estimarea valorii de piață a imobilului întreprinderii	
Valoarea de lichidare a întreprinderii	

Evaluarea sumativă se realizează la finele fiecărui modulul 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., 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	Albu Svetlana, Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie), Chișinău , 2009	Biblioteca	1
4	Albu Svetlana, Evaluarea patrimoniului, Chișinău , 2009	Biblioteca	5
5	Guțu V. Gh. „Cadastrul Bunurilor Imobiliare. Evaluarea Bunurilor Imobile”, voi. V, Chișinău, 2003;	Biblioteca	10
6	Albu Svetlana, Piața imobiliară / Lucrare științifico metodică privind analiza pieții imobiliare (exemplum un. Chișinău), Chișinău , 2014	Biblioteca	1
7	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб 1997	Biblioteca	1
8	WWW.imobile.md	Internet	
9	www.justice.md	Internet	
10	www.cadastru.md	Internet	