



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

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență în  
Construcții



Valeriu Pelivan

12 2016

**Curriculumul disciplinar**  
**F.04.O.011 Bazele pieții imobiliare**

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



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 disciplinei pentru dezvoltarea profesională.....	4
III. Competențele profesionale specifice disciplinei.....	5
IV. Administrarea disciplinei .....	5
V. Unitățile de învățare.....	5
VI. Repartizarea orientativă a orelor pe unități de învățare .....	7
VII. Studiu individual ghidat de profesor .....	8
VIII. Lucrările practice/de laborator recomandate.....	9
IX. Sugestii metodologice .....	9
X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale .....	10
XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studiu .....	11
XII. Resursele didactice recomandate elevilor .....	12

## **I. Preliminarii**

Scopul unității de curs fundamentale „Bazele pieții imobiliare” este studierea mecanismelor prin intermediul cărora se transmit drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare și interesele legate de acestea. Studiarea acestei unități de curs se bazează pe cunoștințele elevilor acumulate în cadrul unității de curs “Teoria economică” ce în mod obligatoriu trebuie certificată pînă la demararea procesului de instruire la unitatea de curs în cauză. Conform planului de învățămînt SC- 43/46 din 05.06.2016 numărul total de ore este de 90.

Un element component a procesului reformei economice a Republicii Moldova este piața imobiliară. Dezvoltarea căreia este importantă pentru statornicirea unui stat din punct de vedere economic. Disciplina „Bazele pieții imobiliare” include studierea formării pieții imobiliare în Moldova, particularitățile acestea și ansamblul procedurilor care au drept scop să-i adune la un loc pe participanții acestea.

Esența disciplinei date este în cunoașterea noțiunilor și conceptelor esențiale pentru a putea descrie în complexitatea lumii financiare și a putea aprofunda selectiv tipurile de probleme care preocupă sau cu care se confruntă în general și în particular specialiștii activității de evaluare pe piața imobiliară.

## **II. Motivația, utilitatea disciplinei pentru dezvoltarea profesională**

Fără o piață imobiliară avansată nu este posibilă dezvoltarea proceselor investiționale, dinamizarea activităților administrativ-gospodărești, creșterea producției și sporirea nivelului de trai al populației țării. Pentru o funcționare eficientă a pieții imobiliare este importantă activitatea evaluatorilor care sunt intermediarii de bază a subiecților pieții imobiliare. Valoarea estimată a bunurilor imobiliare plasate pe piața imobiliară depinde de corelația dintre cererea și oferta cumpărătorilor și vânzătorilor. Această valoare este estimată de către specialistii - evaluatori, care sunt pregătiți și în cadrul Centrului de Excelență în Construcții.

Activitatea de evaluare a proprietății imobiliare este un domeniu absolut nou de activitate profesională în Republica Moldova, care necesită din partea evaluatorului un complex întreg de cunoștințe și deprinderi. Evaluatorul trebuie să aibă acces la informația sigură și completă privind piața imobiliară.

Pe parcursul studierii acestei discipline viitorii specialiști vor cunoaște componentele, starea și tendințele de dezvoltare a segmentelor pieții imobiliare precum și analiza factorilor ce afectează cererea și oferta de bunuri imobile.

Pentru a activa în întreprinderi de evaluare atît de stat cît și private fiecare specialist va trece o testare în primul rînd asupra cunoașterii modului de analiză a pieții imobiliare ca element a procesului de estimare a valorii de piață.

### III. Competențele profesionale specifice disciplinei

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

*Competențe profesionale specifice disciplinei:*

CS1. Descrierea pieții imobiliare pentru realizarea procesului de evaluare

CS2. Identificarea serviciilor prestate pe piața imobiliară.

CS3. Determinarea nivelului de dezvoltare a localității unde este amplasat obiectul evaluării în baza analizei tranzacțiilor imobiliare.

CS4. Stabilirea strategiei de negociere în scopul satisfacerii necesităților părților implicate în tranzacțiile imobiliare.

CS5. Analiza cererii și ofertei de bunuri imobiliare prin prisma prețului de vânzare - cumpărare.

CS6 Determinarea gradului de concurență a imobilului respectând indicatorii criteriilor de evaluare.

### IV. Administrarea disciplinei

Semestrul	Numărul de ore				Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
	Total	Contact direct		Studiul individual		
		Prelegeri	Practică/ Seminar			
IV	90	30	15	45	examen	3

### V. Unitățile de învățare

Unități de competență	Unități de conținut
<b>1. Piața imobiliară noțiuni generale</b>	
1. Descrierea pieții imobiliare pentru realizarea procesului de evaluare: <ul style="list-style-type: none"><li>- Specificarea tipului de bun imobil, piață imobiliară, teren;</li><li>- Descrierea etapelor de dezvoltare a pieții imobiliare și a ciclului de viață;</li><li>- Explicarea particularităților imobilului ca marfă;</li><li>- Caracteristica bazei organizatorico – juridice;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>1.1. Definirea pieții imobiliare și a bunului imobil.</li><li>1.2. Particularitățile imobilului ca marfă.</li><li>1.3. Istoricul formării pieții imobiliare a Republicii Moldova.</li><li>1.4. Baza organizatorico-juridică în dezvoltarea pieții imobiliare.</li><li>1.5. Ciclul de viață a pieții imobiliare și a bunului imobil.</li></ul>

Unități de competență	Unități de conținut
<b>2. Piața serviciilor de evaluare</b>	
<p>2. Identificarea serviciilor prestate pe piața imobiliară.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recunoașterea componentelor de bază a pieții serviciilor de evaluare: evaluator, intermediar, realtor;</li> <li>- Identificarea subiecților pieții imobiliare;</li> <li>- stabilirea cerințelor față de nivelul de pregătire profesională a specialiștilor în evaluarea imobilului;</li> <li>- determinarea funcțiilor realterilor pe piața imobiliară.</li> </ul>	<p>2.1. Piața serviciilor imobiliare – concept, particularități.</p> <p>2.2. Componentele pieții serviciilor imobiliare.</p> <p>2.3. Subiecții pieții imobiliare.</p> <p>2.4. Asigurarea pieții imobiliare cu specialiști.</p> <p>2.5. Serviciile de realtor pe piața imobiliară</p>
<b>3. Tranzacțiile cu bunurile imobiliare</b>	
<p>3. Determinarea nivelului de dezvoltare a localității unde este amplasat obiectul evaluării în baza analizei tranzacțiilor imobiliare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stabilirea segmentului pieții imobiliare;</li> <li>- Caracterizarea tranzacțiilor imobiliare;</li> <li>- Determinarea metodei de analiză a pieții imobiliare;</li> <li>- Analiza tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, moștenire, schimb, locațiune, donație;</li> <li>- Crearea avizului publicitar pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare.</li> </ul>	<p>3.1 Segmentarea pieții imobiliare</p> <p>3.2 Principalele tranzacții cu bunurile imobiliare.</p> <p>3.3 Orientări de perspectivă a dezvoltării pieții imobiliare</p> <p>3.4 Metodele de analiză a pieții imobiliare.</p> <p>3.5 Analiza tranzacțiilor la nivel de localitate.</p> <p>3.6 Publicitatea imobiliară.</p>
<b>4. Negocierile în tranzacțiile imobiliare</b>	
<p>4. Stabilirea strategiei de negociere în scopul satisfacerii necesităților părților implicate în tranzacțiile imobiliare.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinarea reacțiilor spontane în procesul de negociere;</li> <li>- Respectarea pașilor într-o negociere;</li> <li>- Înțelegerea și aplicarea tehnicilor de bază pentru aplanarea conflictelor într-o negociere.</li> </ul>	<p>4.1. Strategia de negociere și reacția părților.</p> <p>4.2. Crearea unei filozofii de tip câștig- câștig.</p> <p>4.3. Pașii unei negocieri.</p>

Unități de competență	Unități de conținut
<b>5. Cererea pe piața imobiliară</b>	
<b>5. Analiza cererii și ofertei de bunuri imobiliare prin prisma prețului de vânzare</b> - cumpărare. - Stabilirea corelației dintre cerere și consumator; - Determinarea relației dintre preț și cantitatea de bunuri imobile cerută; - Identificarea factorilor ce influențează cererea de bunuri imobile locative, comerciale, terenuri, etc.	5.1.Cererea pe piața imobiliară. 5.2.Comportamentul consumatorului. 5.3.Factorii ce afectează cererea de spații locative, comerciale, administrative
<b>6. Oferta pe piața imobiliar</b>	
<b>6. Analiza cererii și ofertei de bunuri imobiliare prin prisma prețului de vânzare - cumpărare.</b> -Determinarea relației dintre preț și cantitatea de bunuri imobile oferită; -Identificarea factorilor ce influențează oferta de bunuri imobile locative, comerciale, terenuri, etc.; -Analiza prețului mediu de ofertă a bunurilor imobiliare, locative, comerciale, industriale și cu alte destinații.	4.1. Oferta pe piața imobiliară. 4.2. Factorii care determină elasticitatea ofertei. 4.3. Analiza ofertei de bunuri imobile locative. 4.4. Analiza ofertei de bunuri imobile comerciale, industriale, și cu alte destinații.
<b>7. Concurența pe piața imobiliară</b>	
<b>7. Determinarea gradului de concurență a imobilului respectând indicatorii criteriilor de evaluare.</b> - Descrierea concurenței imobiliare; - Stabilirea criteriilor pentru o piață imobiliară cu concurență perfectă; - Determinarea gradului de concurență pe piața imobiliară.	8.1 Definirea concurenței. 8.2 Indicatorii gradului de concurență

#### 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	Piața imobiliară noțiuni generale	4	4	-	-



Nr. crt.	Unități de învățare	Numărul de ore			
		Total	Contact direct		Studiul individual
			Prelegeri	Practică/ Seminar	
2	Piața serviciilor de evaluare	12	4	2	6
3	Tranzacțiile cu bunurile imobiliare	22	6	4	12
4	Negocierile în tranzacțiile imobiliare	6	4	2	-
5	Cererea pe piața imobiliară	16	4	2	6
6	Oferta pe piața imobiliar	21	6	3	16
7	Concurența pe piața imobiliară	9	2	2	5
<b>Total</b>		<b>90</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>45</b>

#### VII. Studiu individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
<b>1. Piața serviciilor de evaluare</b>			
Dezvoltarea segmentului pieței imobiliare	Prezentare Power Point	Prezentarea schemei	Săptămâna 2
<b>1. Tranzacțiile cu bunurile imobiliare</b>			
Înregistrarea tranzacțiilor cu bunurile imobiliare	Baza de date	Prezentarea în formă scrisă și electronică	Săptămâna 4
<b>2. Cererea pe piața imobiliară</b>			
Factorii ce afectează cererea bunurilor imobiliare	Harta de idei	Prezentarea rezultatelor	Saptamina 7
<b>3. Oferta pe piața imobiliar</b>			
Analiza prețurilor de ofertă a imobilelor locative	Raport de investigare	Comunicare scrisă Prezentare	Saptamina 9
Analiza prețurilor de ofertă a imobilelor comerciale	Raport de investigare	Comunicare scrisă Prezentare	Saptamina 11
<b>4. Concurența pe piața imobiliară</b>			
Concurența pe piața imobiliară a mărfurilor și serviciilor	Prezentare PowerPoint	Prezentarea rezultatelor	Saptamina 13



### VIII. Lucrările practice/de laborator recomandate

Nr.	Unități de învățare	Lista lucrărilor practice/de laborator	Ore
1.	Piața serviciilor de evaluare	1.Elaborarea schemei subiecțiilor pieții imobiliare	2
2.	Tranzacțiile cu bunurile imobiliare	2. Descrierea tranzacției imobiliare 3. Analiza tranzacțiilor cu bunurile imobiliare	4
3.	Negocierile în tranzacțiile imobiliare	4. Negocierea vânzării unui bun imobil	2
4.	Cererea pe piața imobiliară	5. Determinarea factorilor ce influențează cererea la spațiile locative și comerciale	2
5.	Oferta pe piața imobiliar	6. Analiza prețurilor de ofertă a bunurilor imobiliare locative și comerciale	3
6.	Concurența pe piața imobiliară	7. Stabilirea bunurilor imobiliare concurente unui bun imobil concret	2

**Total 15**

### IX. Sugestii metodologice

Competențele de bază ale tehnologiei didactice pentru predarea-învățarea disciplinei fundamentale *Bazele pieții imobiliare* 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 conlucra 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 utiliza 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	Tehnici recomandate
1	Piața serviciilor de evaluare	Harta de idei, discuția ghidată, gîndește-perechi-prezintă, cubul, zigzag..
2	Tranzacțiile cu bunurile imobiliare	Studiu de caz, cercetarea împărtășită, lucru cu bazade date, prezentare PowerPoint .
3	Negocierile în tranzacțiile imobiliare	Brainstorming, explicația, activitatea în grup, analiza, completarea tabelului, GPP, prezentare PowerPoint .
4	Cererea pe piața imobiliară	Brainstorming, știu-vreau să știu-am învățat, studiu de caz, brainwriting, cubul, harta de idei.
5	Oferta pe piața imobiliar	Studiu de caz, explicația, investigația de grup, analiza, completarea tabelului, GPP, prezentare PowerPoint, elaborarea graficelor .
6	Concurența pe piața imobiliară	Brainstorming, explicația, activitatea în grup, analiza, prezentare PowerPoint

Se recomandă orientarea către metode bazate pe rezolvarea unor sarcini de lucru, utilizîndu-se cu precădere rezolvarea unei game cît mai variate de aplicații practice și punîndu-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 unității de curs dat, un element inovator al evaluării este utilizarea situațiilor de integrare și analiza datelor statistice. 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 gîndire a elevilor.

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

Unități de învățare	Procese și produse pentru măsurarea nivelului de formare a competenței
Piața serviciilor de evaluare	Teste de evaluare Metoda R.A.I Chestionarea orală. Harta conceptuală
Tranzacțiile cu bunurile imobiliare	Studiu de caz cu determinarea nivelului de dezvoltare a

	pieții imobiliare Analiza datelor Argumentarea scrisă
Negocierile în tranzacțiile imobiliare	Teste de evaluare Chestionarea orală Elaborarea schemelor
Cererea pe piața imobiliară	Harta conceptuală Chestionarea orală Fișe de lucru Problemă pentru rezolvare
Oferta pe piața imobiliar	Investigația prețurilor de vânzare Fișe de lucru Teste rezolvate Studiu de caz cu determinarea prețului mediu de piață
Concurența pe piața imobiliară	Harta conceptuală Chestionarea orală Fișe de lucru Problemă pentru rezolvare

Evaluarea sumativă se realizează la finele fiecărei unități de învățare 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 studiu**

Pentru a realiza cu succes formarea competențelor ce trebuie formate și dezvoltate în cadrul disciplinei "Bazele pieții imobiliare" trebuie asigurat un mediu de învățare autentic, relevant și centrat pe elev.

Sala de curs va fi dotată cu mobilier școlar și să aibă condiții ergonomice adecvate. Unele lucrări practice se vor desfășura în sălile de calculatoare.

**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.	Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare Nr.989-XV din 18.04.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.102 din 16.07.2002.	Internet	-
2.	Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobiliare Nr.638 din 7.07.1999.	Internet	-
3.	Codul Civil al Republicii Moldova, Chișinău 2009.	Internet	-
4.	V.Guțu, Cadastrul bunurilor imobiliare/Evaluarea bunurilor imobiliare, vol.5, Chișinău 2003.	Bibliotecă	11
5	Pop, Ciprian Marcel, Manualul agentului imobiliar, ediția II, ClujiNapoca, Risoprint, 2007.	Bibliotecă	2
6	M. Bejenaru, Analiza pieții imobiliare, Chișinău 2009.	Bibliotecă	8
7	S. Albu, Piața imobiliară, Chișinău 2014.	Bibliotecă	1
8	Н. В. Буланова, Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития, Москва 2004ю	Bibliotecă	1
9	<a href="http://www.justice.md">www.justice.md</a>	Internet	-
10	<a href="http://www.cadastru.md">www.cadastru.md</a>	Internet	-
11	<a href="http://www.imobile.md">www.imobile.md</a>	Internet	-
12	<a href="http://www.case.md">www.case.md</a>	Internet	-
13	<a href="http://www.999.md">www.999.md</a>	Internet	-