



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

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență în  
Construcții



Valeriu Pelivan

14 " 12 2016

**Curriculumul la disciplina**  
**F.05.O.014 Teoria evaluării**

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

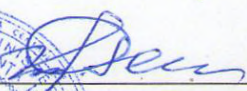


**Autor:**

1. *Timoftică Gheorghe*, gradul didactic doi, Centru 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. Nicolaev Elena – profesor de specialitate grad didactic unu , șef catedră „Alimentări cu căldură și gaze, ventilație”.

**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. Studiul individual ghidat de profesor .....	7
VIII. Lucrări practice recomandate .....	8
IX. Sugestii metodologice .....	8
X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale .....	10
XI. Resurse necesare pentru desfășurarea procesului de studiu .....	11
XII. Resurse didactice recomandate elevilor .....	12

## I. Preliminarii

Disciplina Teoria evaluării este una din disciplinele de bază în seria disciplinelor fundamentale de pregătire a tehnicianului în evaluarea imobilului.

**Scopul** unității de curs „Teoria evaluării” este definirea cunoștințelor în domeniul evaluării bunurilor imobile privind aplicarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile, precum și rezolvarea, aprecierea corectă în diferite situații specifice în cadrul activității de evaluare a bunurilor imobiliare.

Disciplinei „Teoria evaluării” constă în studierea noțiunilor fundamentale ale evaluării bunurilor imobiliare precum și a metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova. Disciplina studiază noțiunile fundamentale ale teoriei evaluării bunurilor imobile: cadrul legislativ al evaluării bunurilor imobile, scopurile evaluării și principalele tipuri de valori, principiile de evaluare a bunurilor imobile, drepturile patrimoniale asupra bunurilor imobiliare, factorii ce influențează valoarea bunurilor imobile.

Unitatea cursului pentru formarea elevului în calitate de tehnician în domeniul evaluării bunurilor imobiliare este argumentat prin faptul că elevul va putea aplica cunoștințele acumulate din teorie în practică în ceea ce privește evaluarea bunurilor imobile.

Cursul se va studia în 150 de ore, din care 75 ore de contact direct și 75 ore de studiu individual. În cadrul orelor de contact sunt prevăzute total 55 de ore teoretice și 20 ore lucrare de curs. Cursul se va preda în anul III de studiu, semestrul V. Evaluarea finală – examen.

## II. Motivația, utilitatea disciplinei pentru dezvoltarea profesională

Disciplina "Teoria evaluării" are un rol esențial în atât în formarea inițială, cât și cea continuă a specialistului din domeniul evaluării. Toate conceptele agricole au la bază elemente din știința despre sol (tipuri, profiluri, proprietăți etc.). La fel, specialistul competent face apel la metode și tehnici de analiză a datelor meteorologice și climatice pentru a folosi într-un mod optimal resursele agricole în scopul planificării și dezvoltării afacerii sale.

Știința și tehnica modernă permit modificarea radicală a proprietăților solului, cu efecte favorabile pentru sporirea capacității de producere, însă, uneori, intervenția omului poate avea rezultate negative. De aceea, specialiștii care lucrează în agricultură trebuie să dețină competențele necesare pentru implicarea efectivă în activitatea de producere.

Studiul acestei discipline va contribui la formarea competenței profesionale de identificare a amplasamentului, condițiilor pedologice și climaterice pentru cultivarea speciilor legumicole și pomicole. Tendințele și perspectivele de dezvoltare profesională țin de exploatarea eficientă și sporirea suprafețelor de terenuri agricole pentru

produse pomicole și legumicole, ameliorarea solurilor slab productive, planificarea producției agricole în raport cu condițiile pedo-climaterice, de trecerea la tehnologii noi și cost-eficiente, cum ar fi agricultura intensivă, cea organică.

Cunoștințele și abilitățile obținute pe parcursul studierii disciplinei vor servi ca fundament pentru formarea profesională a elevilor în cadrul următoarelor unități de curs: agrotehnica, îmbunătățiri funciare, legumicultură, pomicultură.

Disciplina oferă elevului oportunități de a face față situațiilor cotidiene concrete, de a soluționa probleme și situații de lucru, de a se integra profesional. Atitudinile și comportamentele caracteristice viitorului specialist, formate în cadrul acestei discipline, vor contribui la desfășurarea unei activități independente și la o carieră de succes.

### III. Competențele profesionale specifice disciplinei

*Competențe profesionale specifice disciplinei:*

CS1. Utilizarea limbajului specific domeniului evaluării bunurilor imobile.

CS2. Selectarea principiilor de evaluare a bunurilor imobile în dependență de tip și scop.

CS3. Aplicarea metodelor de analiză a pieții imobiliare în evaluarea bunurilor imobile.

CS4. Aplicarea metodelor matematice a procentului compus în evaluarea bunurilor imobile.

CS5. Interpretarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile.

### IV. Administrarea disciplinei

Semestrul	Numărul de ore					Modalitate a de evaluare	Numărul de credite
	Contact direct				Studiul individual		
	Total	Prelegeri	LC	Practica/ Seminar			
V	150	40	20	15	30	Examen	5

### V. Unitățile de învățare

Unități de competență	Unități de conținut
<b>1. Aspectele generale ale evaluării bunurilor imobile</b>	
<b>1. Utilizarea limbajului specific domeniului evaluării bunurilor imobile.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Definirea noțiunii de bun imobil și dreptul de proprietate.</li> <li>Explicarea rolului proprietății în evaluarea bunurilor imobile.</li> <li>Clasificarea tipurilor de bunuri imobile din Republica Moldova.</li> <li>Identificarea scopurilor de evaluare a bunurilor imobile.</li> <li>Clasificarea tipurilor de valori la evaluarea</li> </ul>	1.1. Identificarea bunurilor imobiliare și dreptul de proprietate asupra lor. 1.2. Clasificarea bunurilor imobiliare. 1.3. Scopurile evaluării și tipurile de valori.

Unități de competență	Unități de conținut
bunurilor imobile.	
<b>2. Principiile și etapele procesului de evaluare</b>	
<b>2. Selectarea principiilor de evaluare a bunurilor imobile în dependență de bunuri și scopuri .</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clasificarea tipurilor de principii de evaluare a bunurilor imobile.</li> <li>• Clasificarea etapelor procesului de evaluare a bunurilor imobile.</li> <li>• Descrierea etapelor de evaluare.</li> <li>• Descrierea factoriilor interni și externi de influență asupra valorii bunurilor imobile.</li> <li>• Implicarea factorilor în evaluarea diferitor bunuri imobile.</li> </ul>	2.1.Principiile de evaluare a bunurilor imobile. 2.2.Principii ce reflectă atitudinea pieții. 2.3. Etapele procesului de evaluare. 2.4.Factorii externi de influență asupra valorii bunului imobiliar. 2.5.Factorii interni de influență asupra valorii bunului imobil.
<b>3. Metodele de analiză a pieții imobiliare.</b>	
<b>3. Aplicarea metodelor de analiză a pieții imobiliare în evaluarea bunurilor imobile.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definirea noțiunii de piață imobiliară.</li> <li>• Utilizarea metodelor de analiză a pieții imobiliare.</li> <li>• Descrierea principiilor de analiză a pieții.</li> <li>• Efectuarea inspectării bunului imobil.</li> <li>• Descrierea elementelor constructive a bunurilor imobile.</li> </ul>	3.1.Clasificarea pieții imobiliare. 3.2.Principiile fundamentale de analiză a pieții imobiliare. 3.3.Inspectarea și descrierea bunurilor imobiliare care sunt supuse evaluării.
<b>4. Metodele matematice în evaluarea bunurilor imobile.</b>	
<b>4. Aplicarea metodelor matematice a procentului compus în evaluarea bunurilor imobile.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definirea noțiunii de valori a procentului compus.</li> <li>• Utilizarea ratei de capitalizare și actualizarea.</li> <li>• Aplicarea formulelor de calcul în determinarea valorii.</li> </ul>	4.1 Valoarea viitoare și prezentă a unității. 4.2 Valoarea prezentă și viitoare a anuității. 4.3. Rata de amortizare a unității și Factorul fondului de compensare.
<b>5. Metodele de evaluare a bunurilor imobiliare</b>	
<b>5. Interpretarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definirea noțiunilor de metode de evaluare.</li> <li>• Clasificarea metodelor de evaluare.</li> <li>• Descrierea principiile de estimare a bunurilor imobile conform metodelor de evaluare.</li> <li>• Identificarea etapelor de determinare a valorii prin metodele de evaluare.</li> </ul>	5.1 Determinarea valorii bunurilor imobiliare prin metoda cheltuielilor. 5.2 Estimarea valorii construcției noi. 5.3. Determinarea valorii bunurilor imobile prin metoda analizei vânzărilor comparabile. 5.4. Etapele aplicării ajustărilor la metoda analizei vânzărilor comparabile. 5.5. Determinarea valorii bunurilor imobile prin metoda venitului. 5.6 Determinarea venitului operațional net.



## 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	L.C.	
1.	Aspectele generale ale evaluării bunurilor imobile	20	6	-	4	10
2.	Principiile și etapele procesului de evaluare	24	10	-	4	10
3.	Metodele de analiză a pieții imobiliare.	26	6	2	4	14
4.	Metodele matematice în evaluarea bunurilor imobile.	30	6	4	4	16
5.	Metodele de evaluare a bunurilor imobiliare	50	12	9	4	25
<b>Total pe curs</b>		<b>150</b>	<b>40</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>75</b>

## VII. Studiul individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
<b>1. Aspectele generale ale evaluării bunurilor imobile</b>			
1.1. Bunuri imobile în Republica Moldova	Poster	Prezentarea posterului	Saptamana 3
1.2. Tipuri de scopuri în evaluarea bunurilor imobile	Studiu de caz	Prezentarea studiului de caz	Saptamana 4
<b>2. Principiile și etapele procesului de evaluare</b>			
2.1. Factorii interni de influență asupra valorii bunurilor imobiliare	Referat	Prezentarea referatului	Saptamana 5
2.2 Factorii externi de influență asupra valorii bunurilor imobiliare	Referat	Prezentarea referatului	Saptamana 5
<b>3. Metodele de analiză a pieții imobiliare.</b>			
3.1. Inspectarea bunului imobil și	Investigație	Prezentarea investigației	Saptamana 7
3.2. Descrierea elementelor de construcție	Investigație	Prezentarea investigației	Saptamana 8
<b>4. Metodele matematice în evaluarea bunurilor imobile.</b>			
4.1. Elaborarea problemelor de calcul cu valoarea prezentă și viitoare a unității	Problemă rezolvată	Susținerea problemelor	Saptamana 10
4.2. Elaborarea problemelor de calcul cu valoarea prezentă și viitoare a anuității	Problemă rezolvată	Susținerea problemelor	Saptamana 11
<b>5. Metodele de evaluare a bunurilor imobiliare</b>			
5.1. Estimarea valorii unui	Problemă rezolvată	Susținerea	Saptamana 12

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
bun imobil prin metoda costului		problemelor	
5.2. Estimarea valorii unui bun imobil prin metoda analizei vânzărilor comparabile	Problemă rezolvată	Susținerea problemelor	Saptamana 13
5.3. Estimarea valorii unui bun imobil prin metoda venitului	Problemă rezolvată	Susținerea problemelor	Saptamana 14

### VIII. Lucrări practice recomandate

Nr.	Tema	Nr. de ore
1.	Analiza pieții imobiliare din municipiul Chișinău	2
2.	Probleme de calcul cu valoare prezentă și viitoare a unității	2
3.	Probleme de calcul cu valoare prezentă și viitoare a anuității	2
4.	Estimarea valorii unui bun imobil prin metoda costului	2
5.	Estimarea valorii unui bun imobil prin metoda analizei vânzărilor comparabile	2
6.	Estimarea valorii unui bun imobil prin metoda venitului	1
		<b>15</b>
	<b>Lucrare de curs</b>	
	Elaborarea cuprinsului lucrării de curs	2
	Determinarea bibliografiei	2
	Descrierea aspectelor generale cu privire la tema aleasă	2
	Întocmirea capitolului I-II a lucrării de curs	4
	Efectuarea părții aplicative a lucrării de curs	4
	Elaborarea schițelor și schemelor din lucrare	2
	Elaborarea concluziei și introducerii	2
	Efectuarea prezentării în PowerPoint	1
	Oformarea lucrării de curs	1
	<b>TOTAL</b>	<b>20</b>

**Notă.** Lucrarea de curs la disciplina „Teoria evaluării”, va fi efectuată cu teme individuale la fiecare elev, care vor fi alese de profesor.

### IX. Sugestii metodologice

Tehnologiile didactice aplicate în procesul instructiv educativ vor fi indicate explicit în proiectele didactice elaborate de fiecare profesor în funcție de nivelul de pregătire și progresul demonstrat atât de grupa de elevi în ansamblu, cât și de fiecare elev în parte. La selectarea metodelor și tehnicilor de predare-învățare-evaluare se va promova o abordare specifică, bazată în esență pe stimulare, pe individualizare, pe motivarea elevului și dezvoltarea încrederii în sine.

La alegerea strategiilor didactice se va ține cont de următorii factori: scopurile și obiectivele propuse; conținuturile stabilite; resursele didactice, nivelul de pregătire



inițială și capacitățile elevilor, competențele ce trebuie dezvoltate. Se recomandă o abordare didactică flexibilă, care lasă loc adaptării la particularitățile de vârstă și individuale ale elevilor, conform opțiunilor metodologice ale fiecărui cadru didactic. Profesorul va utiliza următoarele metode, procedee și tehnici de predare-învățare: prelegerea, explicația, conversația euristică, dialogul etc., precum și forme de lucru: frontal, individual și în echipă.

În cursul predării disciplinei, metodele de predare-învățare utilizate în timpul unităților de curs vor fi diverse și sunt relatate în tabelul 1.

Tabelul 1. Metodele de predare-învățare utilizate în timpul unităților de curs.

Unități de conținut	Metode de predare-învățare
1.1. Identificarea bunurilor imobiliare și dreptul de proprietate asupra lor. 1.2. Clasificarea bunurilor imobiliare. 1.3. Scopurile evaluării și tipurile de valori.	Prelegere Explicație GPP Lucru în grup
2.1. Principiile de evaluare a bunurilor imobile. 2.2. Principii ce reflectă atitudinea pieții. 2.3. Etapele procesului de evaluare. 2.4. Factorii externi de influență asupra valorii bunului imobiliar. 2.5. Factorii interni de influență asupra valorii bunului imobil.	Studiu de caz Explicație Prelegere Observarea dirijată Brainstorming
3.1. Clasificarea pieții imobiliare. 3.2. Principiile fundamentale de analiză a pieții imobiliare. 3.3. Inspectarea și descrierea bunurilor imobiliare care sunt supuse evaluării.	Prelegere SINELG Studiu de caz Explicație Explozie stelară Brainstorming
4.1. Valoarea viitoare și prezentă a unității. 4.2. Valoarea prezentă și viitoare a anuității. 4.3. Rata de amortizare a unității și Factorul fondului de compensare	Lucru frontal Rezolvare de probleme Explicație GPP
5.1. Determinarea valorii bunurilor imobiliare prin metoda cheltuielilor. 5.2. Estimarea valorii construcției noi. 5.3. Determinarea valorii bunurilor imobile prin metoda analizei vânzărilor comparabile. 5.4. Etapele aplicării ajustărilor la metoda analizei vânzărilor comparabile. 5.5. Determinarea valorii bunurilor imobile prin metoda venitului. 5.6. determinarea venitului operațional net.	Linia valorii Turul galeriei Rezolvare de probleme Clustering

Cadrul didactic va stabili coerența între competențele specifice disciplinei, conținuturi, activități de învățare, resurse, mijloace și tehnici de evaluare. De asemenea, în cadrul

lecțiilor, profesorul va utiliza mijloace instructive de tipul: Evocare, Realizarea sensului, Reflecție, Extindere, precum și forme de lucru: frontal, individual și în echipă.

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

Evaluarea are o semnificație deosebită în organizarea procesului didactic și în realizarea obiectivelor propuse. Modul de realizare a evaluării determină modul de realizare a procesului de predare-învățare.

Evaluarea este actul didactic complex, integrat întregului proces educațional, care asigură evidențierea cunoștințelor dobândite, capacităților, deprinderilor și valoarea acestora la un moment dat – în mod curent, periodic și final – propunând și soluții de perfecționare a actului de predare-învățare. Evaluarea pune în evidență măsura în care se formează competențele specifice unității de curs. Dintre multiplele aspecte pedagogice evaluarea randamentului școlar reprezintă un ansamblu de activități care transpune sursele imediate, raportându-le la o serie de funcții și scopuri bine determinate.

Evaluarea implică trei componente independente:

- controlul – component al evaluării de constatare de către profesor a volumului și calității cunoștințelor teoretice și abilităților dobândite de elev;
- aprecierea – component al evaluării care asigură estimarea valorii, nivelului și performanțelor elevului
- notarea – component al evaluării care realizează măsurarea și validarea rezultatelor pregătirii elevului, în urma controlului și aprecierii, care se obiectivizează prin note.

Prima evaluare va fi efectuată pentru a determina nivelul de pregătire a elevilor în domeniul evaluării (valoare, cost, preț) și a disciplinelor generale (matematică, geografie).

De asemenea, se va aplica evaluarea formativă, care se va desfășura pe tot parcursul studierii disciplinei, unde fiecare evaluare va fi înțiată cu o situație de integrare de unde va reieși mai multe sarcini de diferit grad de complexitate. În cadrul evaluărilor se va pune accent pe sarcinile de aplicare (calcul, executare de probleme), sinteză și evaluare.

În scopul unei evaluări eficiente se vor utiliza metode tradiționale și de alternativă, prin probe orale și scrise, în funcție de cerințele unității de competență. Se vor utiliza următoarele metode: observarea sistematică a comportamentului elevilor, urmărind progresul personal; autoevaluarea; portofoliul elevului; realizarea proiectelor de grup. Metodele utilizate vor fi orientate spre valorificarea achizițiilor elevilor și stimularea lucrului în echipă. Pentru fiecare metodă, profesorul va elabora instrumentele de evaluare.

Produsele elaborate în cadrul orelor de studiu la evaluare vor fi relatate în tabelul de mai jos.

Unități de învățare	Procese și produse pentru măsurarea nivelului de formare a competenței
Aspectele generale ale evaluării bunurilor imobile	Referate la tipurile de valoare și scopuri ale evaluării Rezumate scrise la tipurile de bunuri imobile
Principiile și etapele procesului de evaluare	Hărți de idei la principiile de evaluare Referat la etapele de evaluare a bunurilor imobile Poster la etapele de inspectare a bunurilor imobile
Metodele de analiză a pieții imobiliare.	Diagrame la analiza pieții imobiliare în municipiul Chișinău. Tabele cu numărul de tranzacții cu bunuri imobile
Metodele matematice în evaluarea bunurilor imobile.	Probleme rezolvate cu cele 6 funcții a procentului compus Probleme rezolvate cu factorul fondului de compensare Probleme rezolvate cu rata de amortizare a unității
Metodele de evaluare a bunurilor imobiliare	Probleme rezolvate cu determinarea valorii prin metoda cheltuielilor Probleme rezolvate cu determinarea valorii prin metoda analiza vânzărilor comparabile Probleme rezolvate cu determinarea valorii prin metoda venitului.

Nota finală la disciplina **“Teoria evaluării”** se constituie ca media aritmetică de la nota semestrială și nota de la examen, conform formulei de mai jos.

Nota finală = 60 % x Nota semestrială + 40% x Nota examen

Nota semestrială se calculează ca media aritmetică a notelor obținute în cadrul orelor teoretice, practice, lucrărilor de laborator atât de la contact direct cât și la studiul individual.

#### **XI. Resurse necesare pentru desfășurarea procesului de studiu**

Pentru a realiza cu succes formarea competențelor la viitorii specialiști în cadrul disciplinei "teoria evaluării" trebuie asigurat un mediu de învățare autentic, relevant și centrat pe elev.

Pentru parcurgerea cursului "Teoria evaluării" se recomandă utilizarea următoarelor resurse materiale minime:

- Calculator științific.

- Documentație de specialitate-manuale, pliante, reviste de specialitate, broșuri, cataloage, normative, material informative cu suport electronic, proiecte, filme etc.
- Ziare de specialitate.
- Materiale video.
- Folii, marchere, hârtie.
- Videoproiector.
- Laptop.

## XII. Resurse didactice recomandate elevilor

Nr. crt.	Denumirea resursei	Locul în care poate fi consultată această resursă	Numărul de exemplare disponibile
1	Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002, Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002	Biblioteca	1
2	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 <a href="http://lex.justice.md/index.php?action=view&amp;view=doc&amp;lang=1&amp;id=312892">http://lex.justice.md/index.php?action=view&amp;view=doc&amp;lang=1&amp;id=312892</a>	-
3	Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003, Monitorul Oficial nr.177 din 15.08.2003.	Internet <a href="http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&amp;view=doc&amp;id=305725&amp;lang=">http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&amp;view=doc&amp;id=305725&amp;lang=</a>	-
4	BUZU O. MATCOV A., <i>Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică</i> , Ch: „Tipografia Centrală”, 2003.	Biblioteca <a href="https://ru.scribd.com/doc/75793930/Evaluarea-Bunurilor-Imobile-Teorie-Practica">https://ru.scribd.com/doc/75793930/Evaluarea - Bunurilor - Imobile – Teorie - Practică</a>	1