



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

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență în  
Construcții



 Valeriu Pelivan

14 " 12 2016

**Curriculumul disciplinar**  
**F.04.O.012 Inspectarea bunului imobil**

Specialitatea: 73250 Evaluarea imobilului  
Calificarea: Tehnician în evaluarea imobilului



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

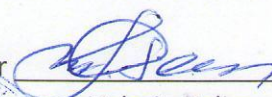


**Autor:**

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 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 la Inspectarea bunurilor imobiliare ..... | 7  |
| VIII. Lucrările practice/de laborator recomandate.....                              | 7  |
| IX. Sugestii metodologice .....                                                     | 8  |
| X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale .....                          | 9  |
| XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studii .....               | 10 |
| XII. Resursele didactice recomandate elevilor .....                                 | 10 |

## I. Preliminarii

Scopul disciplinei "Inspectarea bunului imobil" este studierea procedurii de inspectare a obiectului supus evaluării și a criteriilor de descriere a bunurilor imobiliare. Conform planului de învățământ numărul total de ore este de 60 ore, unde 30 ore sunt contact direct și 30 ore sunt studiu individual cuantificate cu 2 credite. Contactul direct se va desfășura prin prelegeri și lecții practice.

O etapă componentă a procesului de evaluare a bunurilor imobiliare este *definirea misiunii de evaluare*. La această etapă se solicită identificarea bunului imobiliar supus evaluării. Disciplina „Inspectarea bunului imobil” include descrierea completă a bunului imobiliar evaluat precum și starea în care se află acesta..

Esența disciplinei date este în cunoașterea elementelor necesare pentru a fi analizate și modulul de identificare a caracteristicilor și stării fizice a bunului imobil.

## II. Motivația, utilitatea disciplinei pentru dezvoltarea profesională

Evaluarea proprietății imobiliare se realizează în diverse scopuri printre care: tranzacții imobiliare, credite sau împrumuturi garantate cu proprietatea imobiliară, impozitarea bunurilor imobiliare, raportări financiare, investiții imobiliare și litigii. În orice evaluare a proprietăților imobiliare trebuie identificate caracteristicile relevante ale proprietății. Caracteristicile proprietății imobiliare includ: amplasarea, descrierea fizică și juridică, attributele economice inclusiv sursele de venit.

La etapa inițială de desfășurare a lucrărilor de evaluare, tehnicianul în evaluarea imobilului trebuie să studieze minuțios toată documentația tehnică a obiectului evaluării, să determine parametrii de bază care caracterizează obiectul la data evaluării și să *inspecteze obiectul evaluării* la data stabilită în contractul de prestare a serviciilor de evaluare. Limitele inspectării sunt prestabilite din timp de către specialistul în domeniu.

Descrierea bunului imobil se întocmește în baza rezultatelor inspectării bunului imobiliar în natură. Obiectul evaluării este identificat după numărul cadastral sau adresa poștală. Identificarea include descrierea completă a bunului imobiliar evaluat, precum și starea în care se află bunul. În cadrul inspectării tehnicianul în evaluarea imobilului va colecta toată informația necesară pentru a confirma starea fizică a construcției la data evaluării, precum și condițiile exploatării bunului imobil. Această inspectare este efectuată și de către specialistii- tehnicieni în evaluarea imobilului, care sunt pregătiți și în cadrul Centrului de Excelență în Construcții.

Activitatea de evaluare a proprietății imobiliare este un domeniu de activitate profesională în Republica Moldova dezvoltat, care necesită din partea viitorului specialist un complex întreg de cunoștințe și deprinderi.

Pe parcursul studierii disciplinei „*Inspectarea bunului imobil*” viitorii specialiști vor cunoaște caracteristicile unui bun imobil și modalitățile de determinare a stării tehnice a bunului imobil evaluat. Competențele formate și dezvoltate în cadrul disciplinei vor putea fi utilizate în cadrul practicii tehnologice și în activitatea profesională.

Pentru a activa în întreprinderi de evaluare atât de stat cât și private fiecare specialist va trece o testare în primul rând asupra cunoașterii modului de descrierea a bunului imobiliar ca element a procesului de estimare a valorii de piață.

### III. Competențele profesionale specifice disciplinei

Competența profesională din descrierea calificării: *Formulează concluzii pe seama informației identificate și completate.*

*Competențe profesionale specifice disciplinei:*

CS1. Aprecierea importanței inspectării obiectului la data evaluării.

CS2. Cercetarea documentației juridice și tehnice a bunului imobil în vederea determinării non-conformității.

CS3. Efectuarea investigațiilor pentru evaluarea calitativă a construcției.

### IV. Administrarea disciplinei

| Semestrul | Numărul de ore |                |                      |                   | Modalitatea de evaluare | Nr credite |
|-----------|----------------|----------------|----------------------|-------------------|-------------------------|------------|
|           | Total          | Contact direct |                      | Lucrul individual |                         |            |
|           |                | Prelegeri      | Practică/<br>Seminar |                   |                         |            |
| 4         | 60             | 20             | 10                   | 30                | examen                  | 2          |

### V. Unitățile de învățare

| Unități de competență                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Unități de conținut                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Inspectarea bunului imobil</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                       |
| 1. Aprecierea importanței inspectării obiectului la data evaluării : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Explicarea necesității inspectării și expertizei tehnice în procesul de evaluare a bunului imobil.</li> <li>- Enumerarea datelor analizate și colectate în timpul inspectării bunului imobil;</li> <li>- Argumentarea rolului expertizei tehnice</li> </ul> | 1.1. Inspectarea – condiție obligatorie a evaluării bunurilor imobiliare.<br>1.2. Procedura inspectării bunului imobiliar.<br>1.3. Expertiza tehnică a bunului imobil |

| Unități de competență                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Unități de conținut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| în procesul de evaluare a bunului imobil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2. Examinarea documentației juridice și tehnice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>2. Cercetarea documentației juridice și tehnice a bunului imobil în vederea determinării non-conformității.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studierea documentației ce stabilește dreptul de proprietate asupra bunului imobil;</li> <li>- Clasificarea bunurilor imobiliare conform destinației.</li> <li>- Descrierea și caracteristica planurilor cadastrale și geometrice;</li> <li>- Efectuarea măsurărilor, investigațiilor, analizelor, cu utilizarea fondului național de date spațiale în vederea determinării non-conformităților (geoportal.md)</li> <li>- Colectarea datelor cantitative pentru calcularea parametrilor cadastrali și tehnici ai clădirilor.</li> </ul> | <p>2.1 Bunurile imobiliare și drepturile de proprietate asupra lor.</p> <p>2.2 Dosarul tehnic al bunului imobil – structură, conținut</p> <p>2.3 Planul cadastral și geometric a bunului imobil.</p> <p>2.4 Parametrii cadastrali și tehnici ai bunurilor imobiliare.</p>                                                                                                                                                 |
| <b>3. Aprecierea calității construcție</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>3. Efectuarea investigațiilor pentru evaluarea calitativă a construcției.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enumerarea obiectelor de infrastructură care influențează valoarea bunurilor imobiliare.</li> <li>- Stabilirea elementelor constructive a obiectului inspectat;</li> <li>- Respectarea cerințelor de fotografiere obiectului evaluării pentru analiza stării fizice.</li> <li>- Determinarea procentului de uzură a elementului de construcție conform normelor.</li> <li>- Identificarea caracteristicilor bunurilor imobile în cadrul inspectării;</li> <li>- Aprecierea dotării cu rețele ingineresti a bunului imobil.</li> </ul>                                     | <p>3.1 Obiectele de infrastructură investigate în teren.</p> <p>3.2 Elementele constructive ale bunurilor imobiliare.</p> <p>3.3 Starea fizică a construcției la data inspectării.</p> <p>3.4 Examinarea și evaluarea tehnică a elementelor de construcție.</p> <p>3.5 Caracteristica loturilor de teren pentru estimarea valorii de piață.</p> <p>3.6 Caracteristica construcției pentru estimarea valorii de piață.</p> |

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

| Nr. crt. | Unități de învățare                          | Numărul de ore |                |                      |                   |
|----------|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------------|
|          |                                              | Total          | Contact direct |                      | Lucrul Individual |
|          |                                              |                | Prelegeri      | Practică/<br>Seminar |                   |
| 1        | Inspectarea bunului imobil                   | 14             | 6              | 2                    | 6                 |
| 2        | Examinarea documentației juridice și tehnice | 18             | 4              | 4                    | 10                |
| 3        | Aprecierea calității construcție             | 28             | 10             | 4                    | 14                |
|          | <b>Total</b>                                 | <b>60</b>      | <b>20</b>      | <b>10</b>            | <b>30</b>         |

## VII. Studiu individual ghidat de profesor la inspectarea bunurilor imobiliare

| Materii pentru studiul individual                                                 | Produse de elaborat                                                             | Modalități de evaluare | Termeni de realizare |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>1. Inspectarea bunului imobil</b>                                              |                                                                                 |                        |                      |
| Metode și mijloace utilizate la inspectarea și expertiza tehnică a bunului imobil | Posterul “ Deosebirea între inspectarea și expertiza tehnică a bunului imobil ” | Prezentarea            | Săptămâna 4          |
| <b>2. Examinarea documentației juridice și tehnice</b>                            |                                                                                 |                        |                      |
| Studierea dosarului tehnic a bunului imobil                                       | Rezumatul investigării                                                          | Prezentarea            | Săptămâna 8          |
| <b>3. Aprecierea calității construcție</b>                                        |                                                                                 |                        |                      |
| Estimarea uzurii fizice elementelor constructive a unui bun imobil                | Raport de investigare                                                           | Prezentare             | Săptămâna 11         |
| Descrierea bunului imobil                                                         | Lucrare practică                                                                | Prezentarea lucrării   | Săptămâna 15         |

## VIII. Lucrările practice/de laborator recomandate

| Nr. | Unități de învățare                          | Lista lucrărilor practice/de laborator                                | Ore |
|-----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.  | Inspectarea bunului imobil                   | 1. Elaborarea schemei procesului de inspectare a bunului imobil       | 2   |
| 2.  | Examinarea documentației juridice și tehnice | 2. Determinarea conținutului dosarelor tehnice a bunurilor imobiliare | 4   |



| Nr.          | Unități de învățare              | Lista lucrărilor practice/de laborator                                                                  | Ore       |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|              |                                  | 3. Efectuarea măsurărilor cu utilizarea fondului național de date spațiale și calcularea parametrilor . |           |
| 3.           | Aprecierea calității construcție | 4. Calcularea uzurii fizice în baza fotografiilor.<br>5. Caracteristica bunului imobil cunoscut.        | 4         |
| <b>Total</b> |                                  |                                                                                                         | <b>10</b> |

### IX. Sugestii metodologice

Competențele de bază ale tehnologiei didactice pentru predarea-învățarea disciplinei de specialitate *Inspectarea bunului imobil* 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 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 disciplinei

| Nr. crt. | Unități de învățare                          | Tehnici și metode                                                                                                                                            |
|----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Inspectarea bunului imobil                   | Brainstorming, discuția ghidată, tabelul presupunerii, zigzag, SINELG.                                                                                       |
| 2        | Examinarea documentației juridice și tehnice | Harta de idei, studiu de caz, știu-vreau să știu-am învățat, lucru cu documentația tehnică, graficul T, investigația.                                        |
| 3        | Aprecierea calității construcție             | Studiu de caz, explicația, activitatea în grup, analiza, completarea tabelului, GPP, prezentare PowerPoint, cercetarea împărtășită, revizuirea curriculară . |

Prin situațiile de caz supuse analizei în activitatea didactică, elevii sunt învățați să facă supoziții, să enunțe ipoteze să le verifice practic și teoretic, să aducă argumente în favoarea soluțiilor. Se creează, prin toate acestea, condiții favorabile pentru



participarea motivată a elevilor la procesul de elaborare și însușire a cunoștințelor, pentru dezvoltarea spiritului de inițiativă și inventivitate, a independenței în gândire.

## **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 disciplinei date, 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.

| <b>Unități de învățare</b>                   | <b>Procese și produse pentru măsurarea nivelului de formare a competenței</b>                                                                                                          |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inspectarea bunului imobil                   | Teste rezolvate<br>Metoda R.A.I                                                                                                                                                        |
| Examinarea documentației juridice și tehnice | Chestionarea orală.<br>Harta conceptuală<br>Braistormingul                                                                                                                             |
| Aprecierea calitatii construcție             | Schițe a planelor cadastrale și geometrice<br>Argumentarea scrisă<br>Investigația documentației<br>Aprecierea procentuală<br>Fișe de lucru<br>Studiu de caz cu estimarea uzurii fizice |

*Evaluarea inițială* identifică nivelul achizițiilor inițiale ale elevilor în termeni de cunoștințe, competențe și abilități, în scopul asigurării premiselor atingerii obiectivelor propuse pentru etapa imediat următoare.

*Evaluarea formativă* este să identifice situațiile în care întâmpină elevul o dificultate, în ce constă aceasta și să-l informeze atît pe el cît și pe profesor.

*Evaluarea sumativă* stabilește gradul în care au fost atinse finalitățile generale propuse, comparînd performanțele manifestate de fiecare cu performanțele așteptate, susținute prin probe scrise.

## XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studii

**Cerințe față de sălile de curs:** Cîte 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, dosare tehnice- model, tabele specific tematicii.

## 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;                                                                                                                                                                                                        | Bibliotecă                                                     | 10                               |
| 2.       | V.Guțu, Cadastrul bunurilor imobiliare/Evaluarea bunurilor imobiliare, vol.5, Chișinău 2003                                                                                                                                                                                                     | Bibliotecă                                                     | 10                               |
| 3.       | Albu I., Albu S., Țurcanu N., Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial-monografie, Chișinău 2007                                                                                                                                                                          | Bibliotecă                                                     | 1                                |
| 4.       | Grănescu A., Barbu A., Ghidul expertului tehnic/ Expertiza tehnică în construcții. București 2006                                                                                                                                                                                               | Bibliotecă                                                     | 5                                |
| 5.       | Borș N., Cartea funciară și expertiza tehnică topo-cadastrală. București 2003                                                                                                                                                                                                                   | Bibliotecă                                                     | 2                                |
| 6        | Instrucțiune cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate<br><a href="http://www.arfc.gov.md/.../Instrucțiunea%20cu%20privire%20la%20modul%20de%20exec...">www.arfc.gov.md/.../Instrucțiunea%20cu%20privire%20la%20modul%20de%20exec...</a> | Internet                                                       | -                                |
| 7        | <a href="http://www.justice.md">www. justice.md</a>                                                                                                                                                                                                                                             | Internet                                                       | -                                |
| 8        | <a href="http://www.cadastru.md">www.cadastru.md</a>                                                                                                                                                                                                                                            | Internet                                                       | -                                |