



Ministerul Educației al Republicii Moldova
Centrul de Excelență în Construcții

"Aprob"

Directorul Centrului de Excelență
în Construcții



Valeriu Pelivan

12 2016

Curriculumul modular
S.07.O.020 Organizarea activității de evaluare

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, Centrul de Excelență în Construcții.

Aprobat de:

Consiliul metodic - științific al Centrului de Excelență în Construcții



Recenzenți:

1. Lucia Țurcan – grad didactic superior, Director adjunct pentru instruire și educație, I.P."Centrul de Excelență în Construcții".
2. 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 modulului pentru dezvoltarea profesională	4
III. Competențele profesionale specifice modulului	5
IV. Administrarea modulului	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	9
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

Evaluarea bunurilor imobiliare este o nouă direcție în știința și practica economică, apărută la noi relativ recent, pe la mijlocul anilor 1990. Necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile a părut în procesul formării pieței imobiliare secundare, când s-au activizat operațiile de vânzare, cumpărare, donație, gajare a bunurilor imobile.

Scopul modului „**Organizarea activității de evaluare**” este legat de înțelegerea și aplicarea corectă de către evaluatorii din Republica Moldova a metodelor de piață și crearea infrastructurii corespunzătoare a pieții. Modulul reprezintă o etapă fundamentală în formarea viitorilor tehnicieni, la înțelegerea și aprofundarea în anii superiori a celorlalte discipline de specialitate.

În cadrul modului, elevii vor acumula competențe profesionale în domeniul evaluării bunurilor imobile atât teoretice cât și practice ce țin de activitatea evaluatorului, funcțiile, atribuțiile și sarcinile ce trebuie să le efectueze.

Modulul include abordări privind conținutul particularităților pieții imobiliare și a pieții serviciilor de evaluare în Moldova, caracterizarea participanților la piața imobiliară, rolul evaluatorilor în formarea pieții, activitatea organizațiilor de stat antrenate în evaluare, asociațiile obștești ale evaluatorilor din CSI, țările Europei Occidentale și America, tandartele profesionale ale activității de evaluare, problemele licențierii și certificării evaluatorilor, etica profesională a evaluatorilor.

Modulul se va studia în 120 de ore (4 credite), din care 60 ore de contact direct și 60 de ore de studiu individual. Contactul direct este prevăzut în 40 ore teorie și 20 lucrări practice. Se va preda în anul IV de studiu, semestrul VII. Evaluarea finală - examen.

II. Motivația, utilitatea modului pentru dezvoltarea profesională

Problemele modului este o încercare de expunere sistematică a principalilor probleme ale dezvoltării activității de evaluare în condițiile Moldovei.

Evaluarea bunurilor imobile este o activitate profesională complexă care necesită din parte evaluatorului un complex întreg de cunoștințe și deprinderi. În cadrul acestui modul se împletesc strâns norme și reglementări juridice, economice și etice.

Evaluatorul trebuie să cunoască bine legislația, să știe a aplica în mod corect metodele actuale de evaluare, să aibă acces la informație sigură și completă privind piața imobiliară. Totodată, o mare atenție se acordă bunei reputației a specialistului, priceperii lui de a lucra cu clienții și colegii, cu conducerea întreprinderii.

Modulul este axat pe examinarea aspectelor activității de evaluare și o atenție deosebită este atras asupra organizarea evaluării ca gen independent de activitate la

nivel de economie națională. Scopul este evidențierea particularităților activității de evaluare pe piața imobiliară, precum și a problemelor esențiale ale organizării activității de evaluare.

La fel elevii trebuie să capete cunoștințe în domeniul organizării activității de evaluare, ai familiariza cu principiile compunerii sistemelor de evaluare și de a obține deprinderi practice pentru gestionarea procesului de evaluare.

În plus este important pentru elevii acestei specialități de a cunoaște noțiunile, principiile, tehnicile și tehnologiile utilizate în domeniul proiectării drumurilor și căilor ferate, pe care le studiază în cursul orelor teoretice cât și practice.

III. Competențele profesionale specifice modului

Competențe profesionale specifice modului:

CS1. Aplicarea instrumentelor și metodelor de dezvoltare și analiză a pieții imobiliare.

CS2. Determinarea participanților și intermediarilor în dezvoltarea pieții imobiliare.

CS3. Aplicarea cadrului metodologic și juridic în instituțiile de evaluare pentru determinarea valorii bunurilor.

CS4. Aplicarea cerințelor și standartelor de bază a specialiștilor evaluatori în activitatea de evaluare.

CS5. Aplicarea procedurii de licențiere a viitorilor evaluatori.

CS6. Determinarea etapelor procesului de evaluare și a raportului de evaluare.

IV. Administrarea modului

Semestrul	Numărul de ore				Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
	Contact direct			Studiul individual		
	Total	Prelegeri	Practica/ Seminar			
VII	60	40	20	60	Examen	4

V. Unitățile de învățare

Unități de competență (UC)	Unități de conținut	Abilități (A)
1. Piața imobiliară și caracteristicile ei.		
UC1. Aplicarea instrumentelor și metodelor de dezvoltare și analiză a pieții imobiliare.	1.1 Piața imobiliară. Segmentarea pieții. 1.2 Particularitățile tranzacțiilor cu bunurile imobile. 1.3 Istoricul formării pieții imobiliare în Republica Moldova.	A.1. Diferențierea segmentelor de piață imobiliară pe teritoriul Republicii Moldova. A.2. Diferențierea tipurilor de tranzacții imobiliare pe piața imobiliară. A.3. Determinarea influenței cererii și ofertei asupra pieții imobiliare.

Unități de competență (UC)	Unități de conținut	Abilități (A)
		A.4. Crearea diagramelor cu tipuri de tranzacții pe piața imobiliară în Republica Moldova.
2. Caracterizarea participanților la piața imobiliară		
UC.2. Determinarea participanților și intermediarilor în dezvoltarea pieții imobiliare.	2.1 Participanții la piața imobiliară. 2.2 Activitatea de intermediere pe piața imobiliară. 2.3 Participarea agențiilor intermediari comerciali la operațiile de vânzare a bunurilor imobile.	A.5. Determinarea participanților la piața imobiliară A.6. Determinarea listei de subiecții în dezvoltarea pieții imobiliare. A.7. Determinarea legăturii logice dintre intermediarii comerciali la vânzarea bunurilor imobile.
3. Aspectele generale cu privire la evaluarea bunurilor imobile		
UC.3. Aplicarea cadrului metodologic și juridic în instituțiile de evaluare pentru determinarea valorii bunurilor.	3.1 Noțiuni de bază ale activității de evaluare. 3.2 Baza informațională a activității de evaluare. 3.3 Formarea infrastructurii pieței serviciilor de evaluare. 3.4 Sistemul organizațiilor de stat antrenate în activitatea de evaluare. 3.5 Agenția Relații Funciare și Cadastru;- ca autoritate a administrației publice centrale.	A.8.Determinarea rolului reglementării juridice a activității de evaluare. A.9.Descrierea cadrului metodologic al activității de evaluare. A.10.Determinarea necesității de aplicare a metodelor de evaluare. A.11.Elaborarea schemei cu informație necesară pentru evaluare și sursele pentru obținerea acesteia. A.12. Determinarea rolului statului în organizarea și desfășurarea activității de evaluare.
4. Subiecții antrenați în evaluarea bunurilor imobile		
UC.4 Aplicarea cerințelor și standartelor de bază a specialiștilor evaluatori în activitatea de evaluare.	4.1Cerințe față de specialiștii evaluatori. 4.2Categorii de evaluatori. 4.3Drepturile și obligațiile evaluatorului.	A.13. Aplicarea cerințelor față de specialiști evaluatori. A.14. Aplicarea standartelor pentru viitori specialiști evaluatori în activitatea de evaluare . A.15.Elaborarea hărții de idei cu privire la drepturile și obligațiile evaluatorului. A.16.Identificarea tipurilor și categoriilor de evaluatori în Republica Moldova.
5. Licențierea și certificarea în domeniul evaluării		
UC.5 Aplicarea procedurii de licențiere a viitorilor evaluatori.	5.1 Atestarea de stat a evaluatorilor de bunuri imobiliare. 5.2 Certificarea activității de evaluare. 5.3 Etica profesionala a	A.17. Descrierea procedurii de atestare a evaluatorilor din Republica Moldova. A.18. Determinarea procedurii de primire a certificatului de evaluare.

Unități de competență (UC)	Unități de conținut	Abilități (A)
	evaluatoarei	A.19. Elaborarea situațiilor de aplicare a eticii profesionale a evaluatorului.
6. Etapele principale ale procesului și raportului de evaluare		
UC.6 Determinarea etapelor procesului de evaluare și a raportului de evaluare.	6.1 Etapele a procesului de evaluare 6.2. Intocmirea contractului de prestare a serviciilor de evaluare 6.3 Conținutul rapoartelor de evaluare	A.20. Identificarea etapelor procesului de evaluare. A.21. Elaborarea contractului de prestare a serviciilor de evaluare. A.22. Descrierea etapelor de întocmire a raportului de evaluare.

VI. Repartizarea orientativă a orelor pe unități de învățare

Nr. crt.	Unități de învățare	Total	Numărul de ore Contact direct		Lucrul Individual
			Prelegeri	Practică/ Seminar	
1.	Piața imobiliară și caracteristicile ei.	16	6	2	8
2.	Caracterizarea participanților la piața imobiliară	14	6	2	6
3.	Aspectele generale cu privire la evaluarea bunurilor imobile	32	10	2	20
4.	Subiecții antrenați în evaluarea bunurilor imobile	20	6	6	8
5.	Licențierea și certificarea în domeniul evaluării	18	6	4	8
6.	Etapele principale ale procesului și raportului de evaluare	20	6	4	10
	Total	120	40	20	60

VII. Studiul individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
1. Piața imobiliară și caracteristicile ei.			
1.1 Caracterizarea dezvoltării pieții imobiliare în Moldova.	1.1 Referat	Prezentarea referatului	Săptămâna 2
1.2 Segmentarea pieții imobiliare	1.2 Poster	Prezentarea posterului	Săptămâna 3
2. Caracterizarea participanților la piața imobiliară			
2.1 Rolul brokerului în activitatea de evaluare.	2.1 Eseu structurat	Prezentarea eseului	Săptămâna 3
2.2 Rolul băncilor	3.2 Eseu structurat	Prezentarea	Săptămâna 4

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
comerciale în activitatea de evaluare		eseului	
3. Aspectele generale cu privire la evaluarea bunurilor imobile			
3.1 Metodele de evaluare a bunurilor imobile	3.1 Referat	Prezentarea referatului	Săptămâna 5
3.2 Surse de informație pentru efectuarea evaluării	3.2 Investigație	Prezentarea investigației	Săptămâna 6
3.3 Consumatorii și sursele de formare a bazei de date unice de date	3.3 Scheme elaborate	Prezentarea schemelor	Săptămâna 7
3.4 Rolul Agenției Relații Funciare și Cadastru în activitatea de evaluare.	3.4 Eseu structurat	Prezentarea eseului	Săptămâna 8
3.5 Legea cu privire la activitatea de evaluare	3.5 Eseu structurat	Prezentarea eseului	Săptămâna 9
4. Subiecții antrenați în evaluarea bunurilor imobile			
4.1 Sarcinile evaluatorilor în activitatea de evaluare	4.1 Exemple de profilele transversale mixte le căilor ferate.	Prezentarea exemplelor	Săptămâna 10
4.2 Tipuri de evaluatori	4.2 Prezentare	Prezentare și comunicare	Săptămâna 10
5. Licențierea și certificarea în domeniul evaluării			
5.1 Esența și principiile de bază ale eticii.	5.1 Referat	Susținerea referatului	Săptămâna 11
5.2 Comunicarea evaluatorului cu clienții	5.2 Comunicare	Joc de rol	Săptămâna 12
6. Etapele principale ale procesului și raportului de evaluare			
6.1 Implementarea etapelor procesului de evaluare.	6.1 Studiu de caz	Prezentarea studiului de caz	Săptămâna 13
6.2 Cerințele față de conținutul rapoartelor de evaluare	6.2 Referat	Prezentarea referatului	Săptămâna 14
6.3 Tipuri de rapoarte	6.3 Lucrare individuală	Prezentarea lucrării	Săptămâna 15

VIII. Lucrări practice recomandate

Nr.	Tema	Nr. de ore
1.	Analiza tranzacțiilor după tipuri de bunuri și drept de proprietate	2
2.	Sistemul oficiilor cadastrale teritoriale	2
3.	Asociațiile profesionale ale evaluatorilor din Comunitatea Statelor Independente.	2
4.	Asociațiile evaluatorilor din țările Europei Occidentale și SUA.	2
5.	Esența și principiile creării standartelor în evaluare	2

Nr.	Tema	Nr. de ore
6.	Standarte Internaționale în evaluare	2
7.	Etica profesională a evaluatorului	2
8.	Norme generale ale eticii profesionale a evaluatorului	2
9.	Elaborarea planului de efectuare a evaluării	2
10.	Expertiza rapoartelor de evaluare	2
	TOTAL	20

IX. Sugestii metodologice

Pentru a decodifica o informație într-un sistem de învățământ sunt necesare anumite metode de predare care ar permite o dezvoltare adecvată a procesului de învățământ. În acest context metoda constituie o cale de acces spre cunoașterea și transformarea realității, spre însușirea științei și a tehnicii, a culturii și comportamentelor umane, fiind o componentă indispensabilă procesului de instruire.

Un accent deosebit, care trebuie să fie pus în procesul de învățare în școala modernă, este raportarea celor învățate (cunoștințe, abilități, aptitudini) la situațiile de integrare/simulare care pot avea loc la locul de muncă/practică/formare continuă. Deoarece, este insuficient pentru învățare dacă, în timpul orei, elevii ascultă (explicațiile profesorului) și, eventual, văd (o demonstrație făcută de profesor). Cauza acestui fenomen ține de însuși funcționarea creierului. Creierul nu funcționează ca un video sau un casetofon. Creierul nu este un simplu receptor de informație.

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 Piața imobiliară. Segmentarea pieții. 1.2 Particularitățile tranzacțiilor cu bunurile imobile. 1.3 Istoricul formării pieții imobiliare în Republica Moldova.	Prelegere Explicație Graficul T Diagrame în Excel
2.1 Participanții la piața imobiliară. 2.2 Activitatea de intermediere pe piața imobiliară. 2.3 Participarea agenților intermediari comerciali la operațiile de vânzare a bunurilor imobile.	Studiu de caz Explicație Prelegere Prezentare PowerPoint
3.1 Noțiuni generale despre profilul longitudinal ale drumurilor și căilor ferate. 3.2 Declivități maxime și minime ale drumurilor și căilor ferate. 3.3 Proiectarea curbilor concave și convexe ale drumurilor și căilor ferate.	Prelegere Studiu de caz Explicație Activitate în grup

Unități de conținut	Metode de predare-învățare
4.1 Cerințe față de specialiștii evaluatori. 4.2 Categori de evaluatori. 4.4 Drepturile și obligațiile evaluatorului.	Prelegere Explicație Studiu de caz Observație Prezentare Power Point Activitate frontală
5.1 Atestarea de stat a evaluatorilor de bunuri imobiliare. 5.2 Certificarea activității de evaluare. 5.3 Etica profesionala a evaluatorului	Prezentare Power Point Activitate în grup Mozaic
6.1 Etapele a procesului de evaluare 6.2. Intocmirea contractului de prestare a serviciilor de evaluare 6.3 Conținutul rapoartelor de evaluare	Prelegere Explicație Studiu de caz Prezentare Power Point Lucrare practică

Studiul individual ghidat de profesor va fi realizat pentru fiecare unitate de conținut, propunându-le elevilor în acest scop sarcini individualizate. Se recomandă aplicarea metodelor interactive de lucru cu elevii, cum ar fi studiu de caz, diagrame, referat, comunicarea reciprocă, prezentarea.

X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale

Evaluarea reprezintă un proces de obținere a informațiilor despre elev, profesor, program sau sistem educațional în ansamblu, cu ajutorul unor instrumente de evaluare, în scopul elaborării unor judecăți de valoare care sunt raportate la criteriile propuse asupra acestor informații în vederea elaborării unor aprecieri pe baza cărora se vor lua o serie de decizii (privind conținutul, metodele, strategiile, demersul sau produsul).

Prima evaluare va fi efectuată pentru a determina nivelul de pregătire a elevilor la disciplinele studiate anterior care stau la baza modulului, și anume vocabularul tehnic de specialitate și noțiunile generale privind evaluarea.

În cadrul modulului profesorul va efectua următoarele evaluări: inițială, formativă și sumativă.

În evaluarea inițială va evalua competențele generale a elevului și anume: noțiunilor generale de evaluare, valoare de piață, metode de evaluare, uzura bunurilor imobile, calculul valorii, determinarea prețului normativ, cadrul metodologic și juridic de evaluare a bunurilor imobile.

De asemenea, se va aplica evaluarea formativă, care se va desfășura pe tot parcursul studierii modulului. În scopul unei evaluări eficiente se vor utiliza metode tradiționale și de alternativă, prin probe orale și scrise, în funcție de cerințele unității de

competentă. La evaluările formative profesorul va iniția testul cu o situație de integrare de unde va reieși alte sarcini cu diferit grad de dificultate, sarcinile cu cel mai mare punctaj vor fi la nivel de aplicare, sinteză și evaluare.

Produsele care le va evalua profesorul în cadrul modulului va fi: diagramele cu privire la tipuri de tranzacții cu bunuri imobile pe piața imobiliară, diagrame cu tipuri de valori pe diferite bunuri imobile, jurnalul cu notițe paralele, referate, raspunsuri orale, haști de idei la diferite tematici, scheme cu beneficiari, intermediari și evaluatorul în procesul de evaluare, aplicații practice cu cadrul metodologic și juridic în activitatea de evaluare etc.

Evaluarea sumativă va fi o probă complexă cu situație de integrare cu multe sarcini de difeit tip de complexitate, dar și efectuarea unor proceduri de calcul în softul de specialitate.

Rezultatele se apreciază conform sistemului de 10 puncte care se înscriu în registrul grupei. Pentru grupele admise în baza studiilor gimnaziale, conform sistemului de credite, examenul este prevăzut pentru semestrul VII. Durata examenului este de 135 minute și pentru admiterea la examen este necesar ca elevul să obțină notă pozitivă la semestru. Subiectele sunt examinate la ședința catedrei și sunt aprobate de către șef catedră și directorul adjunct studii cu cel puțin 2 săptămâni de examen.

Nota finală la disciplina „**Organizarea activității de evaluare**” 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 modulului „**Organizarea activității de evaluare**” trebuie asigurat un mediul de învățare autentic, relevant și centrat pe elev.

Pentru parcurgerea cursului „**Organizarea activității de evaluare**” se recomandă utilizarea următoarelor resurse material minime:

- Legislația în activitatea de evaluare.
- Documentație de specialitate-manuale, pliante, reviste de specialitate, broșuri, cataloage, normative, material informative cu suport electronic, proiecte, filme etc.
- Diagrame cu tranzacții.

- 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 http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312892	-
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 http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=305725&lang=	-
4	BUZU O. MATCOV A., <i>Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică</i> , Ch: „Tipografia Centrală”, 2003.	Biblioteca https://ru.scribd.com/doc/75793930/Evaluarea - Bunurilor - Imobile – Teorie - Practică	5
5	BUZU O. <i>Organizarea activității de evaluare</i> , Ch: „Tipografia Centrală”, 2002.	Biblioteca	5