




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
S.06.O.017 Economia imobiliară

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. *Scobiola Olga*, gradul didactic unu, Centrul de Excelență în Construcții.

Aprobat de:

Consiliul metodic-științific al Centrului de Excelență în Construcții

Director 
Valeriu Pelivan
 "4" 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 modulului pentru dezvoltarea profesională	4
III. Competențele profesionale specifice modulului	5
IV. Administrarea modulului.....	6
V. Unitățile de învățare.....	6
VI. Repartizarea orientativă a orelor pe unități de învățare	8
VII. Studiu individual ghidat de profesor	9
VIII. Lucrările practice recomandate	10
IX. Sugestii metodologice	10
X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale	11
XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studiu	12
XII. Resursele didactice recomandate elevilor	12

I. Preliminarii

Economia reprezintă o modalitate specifică de utilizare a resurselor economice rare, de organizare a procesului de producție și de trecere a bunurilor create de la producător la consumator. Pe parcursul istoriei, atât elementele de bază ale activității economice, cât și formele concrete de organizare a acesteia s-au modificat fără încetare. Astfel studiarea disciplinelor economice este indispensabilă pentru fiecare ramură a economiei naționale, în special pentru domeniul construcțiilor unde relațiile economice dintre participanții la realizarea lucrărilor de construcții și montaj sunt specifice.

Disciplina „Economia imobiliară” va dezvălui elevilor secretele activității economice profitabile din cadrul unităților economice ale ramurei. Astfel în contextul activității economice, veriga organizatorică de bază este întreprinderea. Ea este o unitate economică alcătuită dintr-un ansamblu ierarhizat de resurse (forța de muncă, fonduri fixe, materii prime și materiale) avînd rolul de a realiza produse sau servicii și, totodată, de a-și crea mijloacele necesare procurării produselor sau altor servicii de care are nevoie în activitatea ei.

La baza întreprinderii stă activitatea de producție specifică profilului ei, ca rezultat al interacțiunii a trei factori: forța de muncă, obiectul muncii și mijloacele de muncă. Pe lîngă toate acestea se va studia și mecanismul de formare a costurilor și profiturilor întreprinderilor din domeniu.

Cursul „Economia imobiliară” prevede 150 ore, dintre ele pentru *contactul direct* sunt 60 ore, pentru *studiul individual* 60 ore. Cursul se predă la anul III, semestrul VI de studii. Forma de evaluare finală – examen. Înainte de studierea propriu zisă a disciplinei, elevul trebuie să fie cunoscă: elemente de coordonare a unei unități economice din domeniu, să cunoască sistemul operațional al întreprinderii; să aibă abilități de identificare a lucrărilor necesare realizării raportului de evaluare precum și modul de organizare a activităților de prestare a serviciilor de evaluare, să aibă abilități de lucru cu legislația în vigoare, să posede abilitatea de lucru cu documentele excell și word, să aibă capacitatea de a lucra în grup și de a putea organiza lucrul în echipă.

II. Motivația, utilitatea modulului pentru dezvoltarea profesională

Economia imobilului își găsește o întrebuințare largă și se încadrează în toate domeniile de activitate, deoarece ea dă răspuns la întrebarea: în ce mod se produc bunurile de care are atîta nevoie societatea, utilizînd resursele economice disponibile.

Disciplina Economia Imobilului va da răspuns la o serie de întrebări precum:

1.Care este natura mediului în care activează întreprinderea? Este mediul simplu și stabil ori complex și turbulent? Ce schimbări survin în toți factorii externi ai întreprinderii? Modificările mediului pun sub semnul întrebării viabilitatea relațiilor economice și operațiunile existente ale întreprinderii?

2.Ce gen de strategie este utilizată în cadrul întreprinderii? Adaptarea întreprinderii la modificările mediului este un obiectiv al strategiei firmei sau este pur și simplu o simplă reacție la modificările mediului? Este întreprinderea adaptivă și inovatoare? Este întreprinderea în permanentă căutare de noi șanse? Este gata întreprinderea de a activa într-un mediu competitiv?

3.Ce gen de tehnologie utilizează întreprinderea? Ce alegeri tehnologice înfruntă întreprinderea? Procesele de transformare a factorilor de producție în bunuri și servicii sunt standardizate și monotone? Tehnologia condiționează activități, de componență înaltă sau mică, cu responsabilitate și autonomie?

4.Ce gen de persoane sunt angajate în firmă? Ce nivel al culturii predomină în firmă? Ce stimulente există și îi face pe angajați să activeze? Predomină conduita "sunt aici deoarece am nevoie de bani și am anumite obligațiuni" sau angajatul este încadrat într-un proces creativ și se află în căutarea, și este captivat de activitatea sa?

III. Competențele profesionale specifice modului

Competențe profesionale specifice modului:

CS1. Explicarea faptelor, proceselor, fenomenelor din viața reală, utilizând concepte specifice domeniului economic;

CS2. Analiza proceselor și relațiilor de pe piața bunurilor imobile;

CS3. Efectuarea calculelor în baza formulelor și regulilor specifice domeniului de activitate;

CS4. Identificarea soluțiilor de optimizare a costurilor în vederea maximizării profiturilor întreprinderii.

CS5. Eficientizarea investițiilor în domeniul imobiliar în baza calculelor indicatorilor economici în număr de minim 3 indicatori.

IV. Administrarea modulului

Semestrul	Numărul de ore					Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
	Contact direct				Studiul individual		
	Total	Prelegeri	Practica/ Seminar	LC			
VI	150	30	20	20	75	Examen	5

V. Unitățile de învățare

Unități de competență (UC)	Unități de conținut	Abilități (A)
1. Noțiuni generale ale disciplinei		
UC1.Explicarea faptelor, proceselor, fenomenelor din viața reală, utilizând concepte specifice domeniului economic.	1.1 Economia în activitatea socială. Semnificația cuvântului economie. Tipuri de cunoștințe economice. 1.2 Perioada de tranziție în R. M.: învățăminte, consecințe, concluzii 1.3 Proprietatea. Tipurile de proprietate	A1. Explicarea faptelor și fenomenelor economice; A2. Argumentarea punctului de vedere;
2. Piața imobiliară: caracteristică și structură		
UC2.Analiza proceselor și relațiilor de pe piața bunurilor imobile;	2.1 Rolul pieței imobile în dezvoltarea activității economice. Activitățile de bază ale acestei ramuri. 2.2 Dezvoltarea pieței imobiliare în RM; 2.3 Participanții la piața imobiliară.	A3. Identificarea rolului pieței bunurilor imobile în societate; A4. Analiza situației pieței bunurilor imobile în RM A5. Studiarea relațiilor dintre participanții la piața bunurilor imobile; A6. Specificarea factorilor de influență directă și indirectă asupra dezvoltării pieței imobiliare;
3. Optimizarea utilizării resurselor în cadrul activității întreprinderii		
UC3. Efectuarea calculelor în baza formulelor și regulilor specifice domeniului de activitate;	3.1 Resursele materiale în activitatea de construcții-montaj 3.1.1 Noțiunea de factori de producție: munca, pământul, capitalul. Componenta și structura fondurilor fixe 3.1.2 Uzura fondurilor fixe. Uzură fizică și morală. Cauzele uzurii. Amortizarea fondurilor fixe. Metode de determinare a amortizării 3.1.3 Evaluarea fondurilor fixe.	A7. Respectarea principiilor de aprovizionare a întreprinderii cu resurse; A8.Calculul uzurii pe unitate de produs; A9. Optimizarea folosirii resurselor în activitatea de construcții montaj; A10. Aprecierea importanței resurselor umane în domeniul de activitate;

Unități de competență (UC)	Unități de conținut	Abilități (A)
	<p>Valoare inițială, de reconstituire și reziduală</p> <p>3.1.4 Indicatorii eficienței utilizării fondurilor fixe</p> <p>3.1.5 Mijloacele circulante: componență și structură. Fonduri circulante de producție și fonduri de rotație.</p> <p>3.1.6 Eficiența utilizării mijloacelor circulante. Indicatori de eficiență: nivelul cheltuielilor mc, coeficientul vitezei de rotație, viteza de rotație</p> <p>3.2 Resursele umane și productivitatea muncii</p> <p>3.2.1 Asigurarea cu resurse umane: analiza postului, planificarea resurselor umane, recrutarea, selecția și dezvoltarea resurselor umane</p> <p>3.2.2 Productivitatea muncii și metodele de măsurare a ei</p> <p>3.2.3 Căile de creștere a productivității muncii</p> <p>3.3 Sistemul de retribuire</p> <p>3.3.1 Sistemul de retribuire: componență și structură</p> <p>3.3.2 Formele de retribuire: în acord și în regie. Acord direct și progresiv, individual, colectiv și global</p> <p>3.3.3 Salariul: conținut și forme. Salariul teoretic și efectiv, nominal și real</p>	<p>A11. Identificarea mijloacelor de sporire a productivității muncii pe șantierele de construcții;</p> <p>A12. Respectarea principiilor de salarizare în cadrul activității de antreprenariat;</p> <p>A13. Calculul salariului brut și net al angajaților;</p>
4. Gestiunea veniturilor și cheltuielilor în activitatea întreprinderii		
UC 4. Identificarea soluțiilor de optimizare a costurilor în vederea maximizării profiturilor întreprinderii;	<p>4.1 Elementele costului de producție. Costul producției</p> <p>4.1.1 Costul de producție ca o categorie economică. Prețul de cost. Clasificare costurilor de producție</p> <p>4.1.2 Costul de oportunitate. Delimitarea cheltuielilor ce se cuprind în costul de producție</p> <p>4.1.3 Structura costului de producție. Căile de reducere a costului de producție</p> <p>4.2 Profitul agenților economici</p>	<p>A14 Delimitarea cheltuielilor în cadrul realizării obiectelor de construcții;</p> <p>A15 Soluționarea problemelor privind diminuarea costului în organizații;</p> <p>A16 Propunerea unor soluții eficiente privind economisirea de resurse pe șantier;</p> <p>A17 Repartizarea profitului în cadrul întreprinderii;</p> <p>A18 Calculul prețului</p>

Unități de competență (UC)	Unități de conținut	Abilități (A)
	4.2.1 Noțiuni de profit. Profit normal și economic, brut și net 4.2.2 Modul de repartizare a profitului. Determinarea profitului 4.3 Sistemul fiscal al Republicii Moldova 4.3.1 Componenta și structura sistemului fiscal. Codul fiscal 4.3.2 Impozitul pe venit. Obiectivul impunerii fiscale, taxa impozitului, modul de calcul și de plată a impozitelor 4.3.3 Taxa pe valoare adăugată. Modul de calcul și de plată	materialelor de construcții fără TVA;
5. Ciclul investițional în domeniul imobiliar		
UC 5. Eficientizarea investițiilor în domeniul imobiliar în baza calculelor indicatorilor economici în număr de minim 3 indicatori.	5. Economia investițiilor și a ciclului de viață a capitalului 5.1 Noțiuni de investiție. 5.2 Etapele activității investiționale. 5.3 Eficiența economică a investițiilor. 5.4 Eficiența comparativă a investițiilor	A 19. Clasificarea investițiilor conform criteriilor; A 20. Determinarea a minimum 3 indicatori economici ai eficienței investițiilor A 21. Argumentarea deciziei de investiție în domeniul imobiliar

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	Lucrare de curs	
1.	Noțiuni generale ale disciplinei	10	2	2		6
2.	Piața imobiliară: caracteristică și structură	18	4	4		10
3.	Optimizarea utilizării resurselor în cadrul activității întreprinderii	48	10	8		30
4.	Gestiunea veniturilor și cheltuielilor în activitatea întreprinderii	40	8	7		25
5.	Ciclul investițional în domeniul imobiliar	14	6	4		4
	Lucrare de curs	20			20	

Nr. crt.	Unități de învățare	Total	Numărul de ore			
			Contact direct			Lucrul Individual
			Prelegeri	Practică/ Seminar	Lucrare de curs	
	Total	150	30	25	20	75

VII. Studiu individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
1. Noțiuni generale ale disciplinei			
1. Perioada de tranziție a RM la economia de piață	Tabel cu: realizări/ consecințe/ probleme	Rezumat oral	Săptămâna 1
2. Analiza statistică a formelor de proprietate în RM	Grafic pe calculator		
2. Piața imobiliară: caracteristică și structură			
3. Interacțiunea participanților pe piața imobiliară; 4. Factorii de influență asupra dezvoltării pieței imobiliare din RM	Desen pe calculator	Rezumat oral	Săptămâna 3
3 .Optimizarea utilizării resurselor în cadrul activității întreprinderii			
1. Uzura fondurilor fixe. Uzură fizică și morală. Cauzele uzurii. Amortizarea fondurilor fixe. 2. Indicatorii eficienței utilizării fondurilor fixe 3.Eficiența utilizării mijloacelor circulante. Indicatori de eficiență: nivelul cheltuielilor mc, coeficientul vitezei de rotație, viteza de rotație	Situații de problemă rezolvate pe variante repartizate anterior;	Problema rezolvată	Săptămâna 4
4. Productivitatea muncii și metodele de măsurare a ei	Situații de problemă rezolvate pe variante repartizate anterior;	Problema rezolvată	Săptămâna 5
5. Salariul brut și net	Situații de problemă rezolvate pe variante repartizate anterior;	Problema rezolvată	Săptămâna 6
4. Gestiunea veniturilor și cheltuielilor în activitatea de construcții montaj			
1.Calculul punctului critic	Situații de problemă rezolvate pe variante repartizate anterior;	Problema rezolvată	Săptămâna 7

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
2. Modul de repartizare a profitului în domeniul construcțiilor	Schemă pe calculator	Prezentarea orală	Săptămâna 8
3. Calculul prețului fără TVA	Situații de problemă rezolvate pe variante repartizate anterior;	Problema rezolvată	Săptămâna 9
5.Ciclul investițional în domeniul imobiliar			
1. Identificarea indicatorilor optimi de estimat în dependență de particularitățile investiției 2. Estimarea valorii indicatorilor eficienței economici; 3. Argumentarea deciziei de a investi sau nu într-un obiect imobiliar.	O lucrare de calcul	Prezentarea orală a deciziei	Săptămâna 10

VIII. Lucrările practice recomandate

Nr.	Tema	Nr. de ore
1.	Clasificarea resurselor economice	2
2.	Analiza pieței imobiliare	2
3.	Determinarea uzurii fizice, valorii rămase a mijloacelor fixe	4
4.	Determinarea productivității muncii	2
5.	Calculul salariului net	2
6.	Identificarea pragului de rentabilitate	2
7.	Calculul profitului brut și net	4
8.	Determinarea TVA din costul produsului	2
9.	Identificarea celor mai indicați indicatori economici ai eficienței investițiilor	2
10.	Selectarea variantei optime de investiție	3
	Total	25

IX. Sugestii metodologice

Așa cum profesorul este cel care mediază prin intermediul metodelor procesul de cunoaștere, el este și cel care ia decizii cu privire la tactica aplicată în procesul de predare/învățare aplicată la curs.

A realiza o lecție bună nu înseamnă a-i determina pe elevi să rețină cât mai multe cunoștințe prezentate verbal de către profesor, ci a-i face să participe activ la procesul de predare-învățare. Simpla prezență a unui elev la lecție nu conduce automat la producerea învățării dorite. Ori de câte ori este posibil, cerințele sunt prezentate elevilor în contexte problematizante, încât să ridice probleme de gândire ce urmează a fi rezolvate prin efort propriu depus în acest sens. Predarea nu se va solda cu eficiența dorită atâta timp cât aceștia nu vor depune efortul cuvenit.

Pe parcursul modulului cadrul didactic se va axa pe metodele noi de predare/învățare cu aplicarea la ore a tehnicilor gândirii critice, precum: La evocare: GPP (la identificarea noțiunilor de tip: cost de producție, sistem de salarizare, activitate de antrepriză, etc), Graficul T; Graficul conceptual; RAI; la realizarea sensului se vor utiliza tehnici precum: Mozaic, Clustering, Diagrama VENN, Masa rotundă, Lectura ghidată, Sinelg; pentru reflexii se vor utiliza: Linia valorii; RAI, Carusel, etc.

Calitatea cunoștințelor depinde nu doar de procesul de predare propriu-zis dar și de capacitățile și aptitudinile elevilor de a formula propria părere asupra lucrurilor, evenimentelor și problemelor studiate, găsirea modalităților de a dezbate soluțiile cu privire la aceste probleme, alegerea rațională a soluțiilor optime și soluționarea propriu-zisă a problemei, mai ales în cadrul formării de specialist apti de a se descurca în orice mediu pe viitor la locul de muncă și în societate. Acest lucru e posibil doar atunci când metodică predării va fi mână în mână cu necesitățile elevilor.

X. Sugestii de evaluare a competențelor profesionale

Componentă indispensabilă a procesului didactic, evaluarea se realizează sub forma unui feedback neîntrerupt, menit să confirme sau să infirme acumularea de către elevi a cunoștințelor și abilităților. Un moment esențial al evaluării constă în formularea unor judecăți de valoare privind rezultatele obținute de elevi în urma efortului lor de învățare.

Astfel evaluarea elevilor va fi organizată la diferite etape ale modulului sub diferite forme și anume: chestionare orală, prezentarea informațiilor pe fișe, lucrul la tablă, prezentarea punctului de vedere și argumentarea poziției, test cu diferiți itemi, situații de integrare simulate și autentice.

Pentru studiul individual se va utiliza **Agenda în trei părți / Jurnalul triplu** sau **Portofoliul**. Scopul tehnicii constă în corespondența elevului, care citește și cugetă asupra celor citite, cu profesorul. Profesorul monitorizează astfel lecturile elevilor, dă sfaturi și oferă sugestii individuale, iar elevii primesc un feedback scris pentru ceea ce realizează. Materialul din secțiunile completate de elev va servi ulterior ca sursă de inspirație pentru diverse lucrări – eseuri, meditații, raționamente, teze, iar cel completat de profesor îi va ghida pașii la lectură și scriere. Evaluarea caietelor cu notițe

va avea loc sistematic la o dată prestabilită de profesor și anunțată elevilor din timp pentru a-și putea verifica volumul executat.

Agenda cu notițe va arăta conform tabelului prezentat mai jos:

Nr. d/o	Titlul temei repartizate	Notițe, Gânduri și idei ulterioare.	Întrebările elevului către profesor. Comentariile și sugestiile profesorului.

În procesul lecturii elevul va completa a doua rubrică, astfel încât informația prezentată să fie relevantă pentru înțelegerea și aprecierea subiectului.

Partea a treia a agendei este rezervată adresării întrebărilor elevilor față de profesor cu referire la ce nu e clar, doresc să mai discute sau nu au înțeles. De asemenea profesorul aici poate completa răspunsurile elevilor și efectua aprecierea muncii elevilor.

Portofoliul va fi prezentat periodic la solicitarea profesorului, fiind completat cu informația repartizată la finele fiecărei ore de curs separat. Astfel va fi creată legătura dintre gândurile și ideile elevilor și realitatea de facto a situației de pe piața din Republica Moldova în ce privește partea economică.

Condițiile reușitei sunt că nimeni nu se poate eschiva de la completarea agendei/portofoliului și acest lucru trebuie să fie sistematic și individual, devenind o formă de evaluare, de atestare a elevilor.

XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studiu

Așa cum modulul este mai mult teoretic și problematizat, tot ce va fi necesar pe parcursul orelor este: auditoriu dotat corespunzător cu tablă de scris cu cretă și pintboard, elevii vor avea calculatoare științifice, foi A4, A3, A2, A1, fișe de lucru de diferite culori, markere de minim 3 culori, și un proiector pentru prezentări în powerpoint.

XII. Resursele didactice recomandate elevilor

Nr. crt.	Denumirea resursei	Locul în care poate fi consultată această resursă	Numărul de exemplare disponibile
1	Taxa pe Valoare adăugată: Elemente privind conținutul, calculul și posibilitățile de implementare.-B.: Edit. AGER-Economistul, 1993.	Biblioteca IP Cenrul de excelență în Construcții	2
2	Gh. Șică, Costurile de producție în economia de piață.-B.-: Editura Lumina LEX, 1993.	Biblioteca IP Cenrul de excelență în Construcții	1

3	T. Gherasim, M. Carauș, Calculația costurilor.- Ch., 1993.	Biblioteca IP Centrul de excelență în Construcții	1
4	D.Moldovanu, Curs de teorie economică, editura ARC, Chișinău, 2004	Biblioteca ASEM	
5	Legea cu privire la antreprenoriat și întreprinderi nr. 845-XII din 03.01.1992	http://mec.gov.md/	
6	Anuarul statistic al Republicii moldova 2012-2016	http://statistica.md/	
7	Legea salarizării Nr.847 din 14.02.2002	http://lex.justice.md/	
8	Codul fiscal al Republicii Moldova Nr.1163 din 24.04.1997	http://fisc.md/	
9	N Țirulnicova, Analiza rapoartelor financiare, editura ASEM	Biblioteca ASEM, UTM	
10	Micro și macroeconomia – importanța cunoașterii acesteia și a mecanismelor de funcționare conf. Univ. Dr. Chiu Alberta – Georgeta.	http://steconomiceuoradea.ro/anale/volum e/2006/finante-contabilitate-si-banci/18.pdf	
9	Lecții de economie	http://www.materie.ro/materie/producerul-si-factorii-de-productie-218	