



Ministerul Educației al Republicii Moldova
Centrul de Excelență în Construcții

Aprobat
prin Ordinul Ministerului Educației
nr. _____ din "___" _____ 2016
Ministru _____ **Corina FUSU**

Curriculumul modular

S.O.O.018 Evaluarea terenurilor

Specialitatea: 073250 – 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



Autori:

Pașcan Angela, grad didactic II

Aprobat de:

Consiliul metodic științific al Centrului de Excelență în Construcții

Director



Valeriu Pelivan

XU

2016

Recenzenți:

Țurcan Lucia, director adjunct pentru instruire

Timoftică Gheorghe, șef catedră

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.....	10
VII.	Studiul individual ghidat de profesor.....	11
VIII.	Lucrări practice recomandate.....	12
IX.	Sugestii metodologice.....	13
X.	Sugestii de evaluare a competențelor profesionale.....	16
XI.	Resurse necesare pentru desfășurarea procesului de studiu.....	20
XII.	Resursele didactice recomandate elevilor.....	21

I. Preliminarii

Curriculumul modular "Evaluarea terenurilor" este un document normativ și obligatoriu pentru realizarea procesului de pregătire a tehnicienilor în evaluarea imobilului din învățământul profesional tehnic postsecundar, care vor efectua sub îndrumare lucrări de estimare a valorii loturilor de teren pentru efectuarea operațiunilor de vânzare-cumpărare, înstrăinare și excludere din circuitul agricol.

Scopul studierii acestui modul constă în formarea și dezvoltarea competenței profesionale specifice de determinare a factorilor ce influențează valoarea de piață a terenurilor, aplicarea metodelor de evaluare și elaborarea raportului de evaluare a terenului. Pentru studierea modulului elevii trebuie să stăpânească cunoștințe în organizarea procesului de evaluare, definirea misiunii de evaluare și abilități în analiza economică a pieții imobiliare.

Unitățile de curs ce în mod obligatoriu trebuie certificate până la demararea procesului de instruire la modulul în cauză:

- Teoria economică.
- Bazele pieții imobiliare.
- Topografie.
- Teoria evaluării.

II. Motivația, utilitatea modulului pentru dezvoltarea profesională

Pământul reprezintă toate elementele naturale ale bogăției unei națiuni și o sursă majoră de bunăstare care în termeni economici este cuantificată în bani sau în valoare de schimb. Datorită situației că terenurile sunt de diferite tipuri, cu sau fără amenajări acestea nemijlocit sunt estimate individual în dependență de caracteristici similare.

Practic în fiecare zi sunt înstăinate drepturile de proprietate asupra unor sectoare de teren care duc la necesitatea valorificării acestora și stabilirea prețului de către specialiștii "evaluatori". Volumul mare de lucrări permite îndeplinirea acestora prin implicarea în activitatea de evaluare a *tehnicienilor în evaluarea imobilului*.

Studierea modulului "*Evaluarea terenurilor*" va contribui la formarea și dezvoltarea de competențelor profesionale ce corespund nivelului patru de calificare:

- cunoștințe factice, principii, factori și abordări de estimare a valorii de piață a loturilor de teren;
- abilități cognitive și practice necesare pentru selectarea datelor necesare evaluării, calcularea valorii de piață și actualizarea fluxurilor de numerar.

Ca disciplină aplicativă *Evaluarea terenurilor* are drept obiect de studiu metodele de estimare a valorii, organizarea și evaluarea propriu zisă a unui lot de teren individual sau ca parte integrată a unui bun imobil complex. Ca domeniu de activitate *Evaluarea*

terenurilor include prelucrarea, sistematizarea și utilizarea datelor în procesului de evaluare a unui lot de teren agricol.

Competențele formate și dezvoltate în cadrul acestui modul vor fi necesare pentru studierea unităților de curs orientate spre estimarea valorii de piață a bunurilor imobiliare locative, comerciale, industriale, cu destinație specială și calcularea impozitului funciar . De asemenea, ele vor fi de un real folos în activitatea profesională a tehnicianului în evaluarea imobilului, în special, în elaborarea rapoartelor de evaluare a terenurilor.

III. Competențele profesionale specifice modului

Competența profesională din descrierea calificării:

1. Spirit de inițiativă întru soluționarea problemelor înaintate tehnicianului evaluator.
2. *Analiza segmentelor distincte a peții imobiliare în funcție de necesitate (în funcție de amplasare, tipul imobilului, utilizarea curentă sau potențială).*
3. *Formulează concluzii pe seama informației identificate și completate.*
4. *Comunicare profesională cu specialiștii din domeniu.*

În cadrul modului vor fi formate și dezvoltate următoarele competențe profesionale specifice:

Identificarea elementelor misiunii de evaluare..

Estimarea valorii terenului prin analiza caracteristicilor acestuia.

Estimarea valorii terenului prin analiza prțurilor de piață.

Determinarea mărimii impozitului funciar utilizat în abordarea venitului.

Estimarea valorii terenului prin analiza venitului generat sau preconizat.

IV. Administrarea modului

Semestrul	Numărul de ore				Modalitatea de evaluare	Numărul de credite
	Total	Contact direct		Lucrul individual		
		Prelegeri	Practică/ Seminar			
2	150	55	20	75	Examen	5

V. Unitățile de învățare

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
1. Definirea misiunii de evaluare a terenurilor		
UC1. Identificarea elementelor misiunii de evaluare.	<p>1. Fondul funciar al Republicii Moldova. Componenta fondului funciar. Caracteristicile lotului de teren</p> <p>2. Scopurile evaluării terenurilor. Scopul evaluării determinat de tipul tranzacției. Scopul evaluării pentru asigurare și impozitare. Tipul valorilor estimate</p> <p>3. Principii de bază în procesul evaluării terenurilor.</p> <p>3. Factorii ce influențează valoarea terenurilor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - factorii generali; - factorii locali. 	<p>A1. Descrierea lotului de teren.</p> <p>A2. Identificarea informației tehnice necesare.</p> <p>A3. Stabilirea scopului și destinației evaluării</p> <p>A4. Determinarea principiilor ce stau la baza evaluării.</p> <p>A5. Apreciează mărimea factorilor ce influențează valoarea terenurilor.</p>
2. Determinarea prețului normativ a terenului		
UC2. Estimarea valorii terenului prin analiza caracteristicilor acestuia.	<p>1. Cadrul metodologic al evaluării terenurilor. Reglementarea juridică a cadrului metodologic.</p> <p>2. Metoda prețului normativ. Esența și domeniile de aplicare a metodei. Formula de calcul.</p> <p>3. Prețul normativ a terenurilor agricole:</p> <ul style="list-style-type: none"> - în baza tipurilor de sol; - în baza gradului de bonitate mediu pe republică sau localitate. <p>4. Prețul normativ al terenurilor aferente.</p>	<p>A6. Alegerea metodei de evaluare a unui teren concret.</p> <p>A7. Explicarea formulei de calcul.</p> <p>A8. Calcularea prețului normativ.</p> <p>A9. Selectarea caracteristicilor cantitative și calitative din documentația tehnică și normativă</p> <p>A10. Alegerea tarifului normativ corespunzător domeniului de aplicare.</p>

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
3. Abordarea prin piață a valorii terenului		
UC3. Estimarea valorii terenului prin analiza prețului de piață.	1. Metoda comparației directe. Algoritmul metodei. Elementele de comparație. 2. Metodele și ordinea aplicării ajustărilor. 3. Metoda comparației directe aplicată la estimarea valorii terenurilor agricole. 4. Metoda comparației directe aplicată la estimarea valorii terenurilor aferente și fără construcții. 5. Metoda alocației aplicată la estimarea valorii terenului cu construcție 6. Metoda extracției aplicată la estimarea valorii terenului cu construcție	A11. Definirea metodei de evaluare. A12. Descrierea algoritmului metodei. A13. Determinarea elementelor de comparație. A14. Identificarea metodei optime de ajustare a valorilor. A15. Analiza pieții funciare A16. Selectarea prețurilor terenurilor similare terenului evaluării. A17. Estimarea valorii de piață a terenului A18. Argumentarea valorii estimate echipamentelor periferice ale calculatorului. A19. Selectarea prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile bunului imobil complex. A20. Calcularea valorii de reconstituire sau înlocuire a bunului imobil.
4. Stabilirea Impozitului funciar		
UC4. Determinarea mărimii impozitului funciar utilizat în abordarea venitului.	1. Cotele impozitului funciar. 2. Contribuabilii și regulile impunerii terenurilor. 3. Mărimea impozitului funciar. 4. Impozitul pe fînețe și pășune.	A21. Explicarea noțiunilor și formulelor de calcul. A22. Identificarea cotei impozitului funciar. A23. Calcularea impozitului funciar. A24. Aplicarea în evaluare a impozitului funciar
5. Abordarea prin venit a valorii terenului		
UC5. Estimarea valorii terenului prin analiza venitului generat sau preconizat.	1. Metodele de evaluare în cadrul abordării prin venit: Metoda capitalizării directe; Metoda capitalizării	A25. Operarea cu metodele de evaluare în baza veniturilor. A26. Selectarea cheltuielilor și veniturilor pe culturi din actele normative. A27. Determinarea ratei de capitalizare și actualizare.

Unități de competență	Unități de conținut/Cunoștințe	Abilități (A)
	<p>veniturilor potențiale.</p> <p>2. Metoda actualizării fluxurilor de numerar aplicată în baza a două surse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venitul din prelucrarea terenului agricol; - venitul din locațiune. <p>3. Metoda reziduală aplicată la estimarea valorii terenurilor aferente.</p> <p>4. Metoda parcelării.</p> <p>5. Proceduri-tip de restaurare a sistemelor de operare.</p>	<p>A28. Analiza plății de arendă a unui ar/ha. de teren și a 1m² de imobil.</p> <p>A29. Calcularea valorii de reconstituire sau înlocuire a bunului imobil.</p> <p>A30. Estimarea venitului operațional net a bunului imobil complex.</p> <p>A31. Estimarea valorii finale a terenului.</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/ Seminar	
1.	Definirea misiunii de evaluare a terenurilor	22	10	2	10
2.	Determinarea prețului normativ a terenului	28	8	4	16
3.	Abordarea prin piață a valorii terenului	44	18	6	20
4.	Stabilirea Impozitului funciar	14	5	2	7
5	Abordarea prin venit a valorii terenului	44	14	6	22
Total		150	55	20	75

VII. Studiu individual ghidat de profesor

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
1. Definirea misiunii de evaluare a terenurilor			
1.1. Principiile și factorii de influență asupra valorii terenului agricol și terenului aferent amplasat în localitate urbană, și rurală	Investigația	Prezentarea observațiilor	Săptămâna 3
2. Determinarea prețului normativ a terenului			
2.1. Determinarea prețului normativ a loturilor de teren agricole (arabile, livezi, vii), terenurilor aferente	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 5
3. Abordarea prin piață a valorii terenului			
3.1. Analiza prețurilor de vânzare a terenurilor	Prezentarea electronică	Derularea prezentării	Săptămâna 7

Materii pentru studiul individual	Produse de elaborat	Modalități de evaluare	Termeni de realizare
3.2. Estimarea valorii de piață a loturilor de teren prin metodele: comparației directe, extracției și alocației	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 9
4. Stabilirea Impozitului funciar			
4.1. Calcularea impozitului funciar	Problemă rezolvată	Prezentarea rezultatelor	Săptămâna 11
5. Abordarea prin venit a valorii terenului			
5.1. Analiza plății de arendă a loturilor de teren	Prezentarea electronică	Derularea prezentării	Săptămâna 13
3.2. Estimarea valorii de piață a loturilor de teren prin metodele: actualizarea fluxului de numerar și reziduală	Studiu de caz	Prezentarea studiului	Săptămâna 15

VIII. Lucrările practice recomandate

Tematica lucrărilor recomandate:

1. Stabilirea a trei principii de evaluare și determinarea factorilor de influență asupra valorii terenului.
2. Calcularea prețului normativ în baza tipului de sol.
3. Calcularea prețului normativ în baza gradului de bonitate a terenului..
4. Estimarea valorii de piață a terenurilor agricole prin metoda comparației directe.
5. Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente prin metoda comparației directe.
6. Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente prin metoda extracției și alocației.
7. Calcularea impozitului funciar.
8. Estimarea valorii de piață a terenurilor agricole prin metoda actualizării fluxurilor de venit din prelucrarea terenului.
9. Estimarea valorii de piață a terenurilor agricole prin metoda actualizării fluxurilor de numerar.
10. Estimarea valorii de piață a terenurilor aferente prin metoda reziduală.

IX. Sugestii metodologice

Metodologia procesului de învățământ vizează ansamblul metodelor, procedeele și mijloacelor aplicabile în activitatea didactică/educativă conform obiectivelor pedagogice specifice și concrete ale acestora. Metodele didactice reflectă evoluția gândirii pedagogice și modul de aplicare a acestora la nivel de tehnologie a instruirii.

Actualmente pedagogii se axează pe o gândire clară, rațională și liberă a elevilor numită gândirea critică. Aceasta nu se bazează pe acumularea de informație, ci pe dezvoltarea capacității de a procesa informația și a realiza produse finite. Metodologia dezvoltării gândirii critice poate fi valorificată după termeni de acțiune în patru categorii:

- 1) *Metode în care predomină acțiunea de comunicare;*
- 2) *Metode în care predomină acțiunea de cercetare;*
- 3) *Metode în care predomină acțiunea practică;*
- 4) *Metode în care predomină ritmul individual de învățare.*

Activitățile de învățare sunt prezentate în corelație cu obiectivele de referință și sunt menite să ofere exemple de demersuri la formarea și dezvoltarea cunoștințelor, capacităților și atitudinilor.

Procesul instructiv-educativ este eficient, atunci când se respectă următoarele condiții:

Gradul de acoperire a conținutului – pentru acumularea unui volum mai mare de cunoștințe, profesorul acoperă arii mai largi ale materiei predate.

Timpul alocat instruirii – la două ore academice profesorul se străduie să cuprindă tot materialul planificat pentru această prelegere.

Consecințele succeselor – pentru stimularea elevilor de a învăța mai bine trebuie de evidențiat succesele lor obținute la disciplină.

Metoda de predare – la disciplina dată profesorul utilizează tehnici de organizare avansată, recapitularea obiectivelor, evidențierea conținutului, concentrarea atenției asupra ideilor principale și efectuarea calculelor cu verificare ulterioară.

Chestionarea eficientă – confirmarea cunoștințelor acumulate prin răspunsurile corecte, abordarea unei atenții insistente a răspunsurilor parțiale sau incorecte și acordarea șansei de corectare a răspunsurilor.

La această disciplină dacă elevii vor participa activ la procesul de predare-învățare aceste lecții pot fi considerate bune. Cerințele sunt prezentate elevilor în contexte problematizate, încât să ridice probleme de gândire ce urmează a fi rezolvate prin efort propriu. Predarea nu se va solda cu eficiență atît timp cît aceștea nu vor depune efortul evident.

Curriculum modular oferă posibilitatea instruirii viitorilor specialiști de la simplu la complex. Formarea abilităților *tehnicienilor în evaluarea imobilului* va depinde de

unitatea de conținut și tehnica aplicată prelegerea, explicația, conversația euristică, dialogul etc., precum și forme de lucru: frontal, individual și în echipă.

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 modulului dat, 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.

Evaluarea curentă/formativă se va realiza prin diverse modalități: observarea comportamentului elevului, analiza rezultatelor activității elevului, discuția/conversația, prezentarea proiectelor individuale de activitate. Prin evaluarea curentă/formativă, cadrele didactice informează elevul despre nivelul de performanță; îl motivează să se implice în dobândirea competențelor profesionale.

Evaluarea sumativă se realizează la finele fiecărui modul în baza simulării în atelier a unei situații de problemă, care solicită elevului demonstrarea competenței profesionale. Cadrele didactice vor elabora sarcini prin care vor orienta comportamentul profesional al elevului spre demonstrarea sistemului de cunoștințe și abilități. În acest scop vor fi clar stabiliți indicatorii și descriptorii de performanță ai procesului și produsului realizat de către elev.

XI. Resursele necesare pentru desfășurarea procesului de studii

Cerințe față de sălile de curs: Câte un loc pentru fiecare elev, tablă, proiector, ecran, retroproiector, pinboard, calculator.

Cerințe față de materiale didactice: Mape de lucru, coli format A1/A2, marchere, GP.

XII. Resursele didactice recomandate elevilor

Nr. crt.	Denumirea resursei	Locul în care poate fi consultată/ accesată/ procurată resursa	Numărul de exemplare disponibile
1	Metode utilizate în evaluarea terenurilor, metoda comparației directe., 2012. https://ru.scribd.com/document/114004491/Evaluarea-terenurilor	Biblioteca Internet	5
2	Buzu O., Botnarenco I. „Metodologia evaluării terenurilor cu destinație agricolă”, Chișinău, 2000;	Biblioteca	11
3	Cristian A. „Terenuri: juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan”, București: MatrixRom, 1997;	Biblioteca	2
4	Uțică O., Teacă I. „Ghid practic cu privire la tranzacțiile cu terenurile agricole proprietate privată”, Chișinău, 2004;	Biblioteca	3
5	Buzu O., Matcov A. „Evaluarea Bunurilor Imobiliare: teorie și practică”, Chișinău, 2003;	Biblioteca	10
6	Guțu V. Gh. „Cadastrul Bunurilor Imobiliare. Evaluarea Bunurilor Imobile”, voi. V, Chișinău, 2003;	Biblioteca	10
7	Albu Svetlana, Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare / PRACTICUM, Chișinău , 2014	Biblioteca	3