

F.O.002 EVALUAREA IMOBILULUI

1. Date despre disciplină/modul

Facultatea	CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU				
Departamentul	INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA IMOBILULUI				
Ciclul de studii	II - Master				
Programul de studii	Evaluare și administrare imobiliară				
Anul de studii	Semestrul	Tip de evaluare	Categoria formativă	Categoria de opționalitate	Credite ECTS
I	I	E	F – unitate de curs fundamentală	O - unitate de curs obligatorie	6

2. Timpul total estimat

Total ore în planul de învățământ	Din care				
	Ore auditoriale		Lucrul individual		
	Curs	Laborator/seminar	Proiect de an	Studiul materialului teoretic	Pregătire aplicații
180	30	20	-	30	100

3. Precondiții de acces la disciplină/modul

Conform planului de învățământ	Absolvirea ciclului I licență în domeniul Arhitectură și Construcții
Conform competențelor	Competențe generice în domeniul inginerie, economiei și cadrului juridic în construcții și imobiliare

4. Condiții de desfășurare a procesului educațional pentru

Curs	Pentru prezentarea materialului teoretic în sala de curs este nevoie de proiector și calculator, tablă, cretă, marker, internet
Laborator/seminar	Studentii vor analiza studii de caz și vor aplica cunoștințele în realizarea tezei de masr.

5. Competențe specifice acumulate

Competențe profesionale	CP 5. Gestiunea sustenabilă a bunurilor imobile (teren, clădiri, construcții) CP 6. Evaluarea drepturilor patrimoniale
Competențe transversale	CG 2. Gestionarea desfășurării lucrărilor specifice domeniului

6. Obiectivele disciplinei/modulului

Obiectivul general	familiarizarea studenților cu bazele teoretice și practice ale evaluării bunurilor imobile, precum și dezvoltarea abilității de a lua decizii corecte în administrarea proprietății imobiliare.
Obiectivele specifice	formarea abilităților, deprinderilor de aplicare a conceptelor, abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare utilizate în procesul de estimare a valorii, aparatului matematic și metodologic de evaluare bunurilor imobile conform standardelor internaționale de evaluare și legislației naționale în domeniu;

	determinarea rolului, necesității, scopului și demersului procesului de evaluare a bunurilor imobile în mediul economic contemporan; obținerea de către studenți masteranzi a unor cunoștințe adecvate, abilități care să-i faciliteze și să-i inspire pe acestea pentru activitate de cercetare științifică a problemelor teoretice și practice în administrarea imobiliară;
--	--

7. Conținutul disciplinei/modulului

Tematica activităților didactice	Numărul de ore
Tematica cursurilor	
1. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025	2
2. Valoarea bunurilor imobile. Tipuri ale valorii.	2
3. Factorii de influență asupra valorii bunului imobil	2
4. Acțiunea factorului TIMP asupra valorii.	2
5. Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare (SEV230)	4
6. Abordarea prin piață	6
7. Abordarea prin venit	4
8. Abordarea prin cost	6
9. Determinarea variantei celei mai bune utilizări	2
Total curs:	30

Tematica lucrărilor practice/seminarelor	
1. SEV, ediția 2025	2
2. Acțiunea factorului TIMP asupra valorii.	2
3. Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare (SEV230)	2
4. Abordarea prin piață	4
7. Abordarea prin venit	4
8. Abordarea prin cost	4
7. Determinarea variantei celei mai bune utilizări	2
Total lucrări practice/seminare:	20

8. Referințe bibliografice

Principale	1. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18.04.2002. M.O. al R.M. nr.102 din 16.07.2002. 2. Standardele de evaluare a bunurilor (AGCC 2025), aprobate prin Ordinul AGCC nr.21 din 27 februarie 2025. 3. Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Ordinul AGCC nr.59 din 24 iunie 2025. 4. ALBU SVETLANA. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8. 5. ALBU S. Valoarea patrimoniului: Problemele aprecierii și gestiunii (monografie). Chișinău: UTM, 2009. 253 p. 6. BRAN P. Economia valorii. Cursuri în format digital. 7. SANDUȚA, TATIANA. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4. 8. SANDUȚA TATIANA. Teoria evaluării: Culegere de teste și probleme. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2018. -117 p 9. SANDUȚA TATIANA. Teoria evaluării: Culegere de teste și probleme. Chișinău: Tehnica-UTM, 2018. 116 p 10. SANDUȚA TATIANA. Evaluarea terenurilor: Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2017. 196 p. ISBN 978-9975-45-474-2.
------------	---

Suplimentare	1. ФРИДМАН ДЖ., ОРДУЭЙ НИК. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 1997. - 480 с. 2. ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы: Правила оценки физического износа жилых зданий. 3. ВСН 57-88(р). Ведомственные строительные нормы. Положение по техническому обследованию жилых зданий. Утверждены приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 6 июля 1988 г. № 191. 4. ВСН 57-88(р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (утв. Приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312). 5. КИНАРД В. Новое мышление в теории оценки недвижимого имущества. Пер.с англ. В: Вопросы оценки. 2008, №1, с.2-9. 6. МУРАВСКИЙ С.Е., МУРАВСКИЙ А.С. Теория ценности и ценность теории: Новая парадигма оценки: (системно-методолог.исслед.). Ch.: IEFS, 2008. - 771 p. 7. СОЛУНАРИ А., ПОГОЛША А., ПОГОЛША N. Doctrine economice moderne și contemporane. Curs de prelegeri. Ch.: Acad. Intern. de Drept Economic. 2001 – 307p. 8. ALBU S. Dezvoltarea teoriei evaluării: noi curente în teorie și practică. În: Progrese în teoria deciziilor economice în condiții de risc și incertitudine. Managementul riscului. Criza economică - date generale. Problematica dezvoltării prin prisma cercetării, învățământului, sănătății, culturii. Iași: Tehnopress, 2009, p.97-109. 9. ALBU S. Teoria evaluării și teoria valorii entropice. În: Intellectus. 2010, nr.1, p. 33-41. 10. КОРОСТЕЛЕВ С.П., Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью, М., Маросейка, 2009.
--------------	--

9. Evaluare

Periodică		Curentă	Studiu individual	Proiect/teză	Examen
EP 1	EP 2				
15%	15%	15%	15%	-	40%
Standard minim de performanță: Prezența și activitatea la prelegeri, seminare; Obținerea notei trecătoare de „5” la fiecare evaluare curentă și activitate individuală; Demonstrarea în lucrarea de examinare finală a cunoașterii noțiunii de bază, principiilor de evaluare, tipurilor de valori, modului de aplicare a metodelor de evaluare a bunurilor imobile					