

EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL

1. Date despre disciplină/modul

Facultatea	Construcții, Geodezie și Cadastru				
Departamentul	Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului				
Ciclul de studii	Studii superioare de licență, ciclul I				
Programul de studii	731.5 Evaluarea și dezvoltarea imobilului				
Anul de studii	Semestrul	Tip de evaluare	Categoria formativă	Categoria de opționalitate	Credite ECTS
III (învățământ cu frecvență)	6	E	S - unitate de curs de specialitate	A - unitate de curs opțională	4
IV (învățământ cu frecvență redusă)	8				

2. Timpul total estimat

Total ore în planul de învățământ	Din care				
	Ore auditoriale		Lucrul individual		
	Curs	Seminar	Proiect de an	Studiul materialului teoretic	Pregătire aplicații
120	30	30	TA	30	30
120	12	12	TA	48	48

3. Precondiții de acces la disciplină/modul

Conform planului de învățământ	Pentru a atinge obiectivele cursului studenții trebuie să posede cunoștințe despre tehnologia proceselor de construcții; tipurile de materiale existente pe piața construcțiilor; fezabilitatea prețurilor; teoria evaluării; evaluarea tehnică a construcțiilor; evaluarea terenurilor; economia construcțiilor; managementul operațional în construcții.
Conform competențelor	Cunoașterea tipurilor de bunuri imobile, metodelor de evaluare, tipurilor de degradări ale construcțiilor.

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
Seminar	În procesul de predare-învățare se vor utiliza prioritar metode activ-participative. Pentru evaluarea lucrului individual al studenților sunt prevăzute următoarele modalități: Prezentare; Eseuri pentru determinarea abilităților de cunoaștere; Teste. Studenții vor aplica materialul teoretic în rezolvarea problemelor și vor elabora lucrările individuale conform condițiilor impuse.

5. Competențe specifice acumulate

Competențe profesionale	CP1. Perfectarea contractului pentru prestarea serviciilor de evaluare. Aplicarea principiilor bazate pe considerentele proprietarului Definirea misiunii de evaluare
-------------------------	---

	CP2. Asigurarea informațională a procesului de evaluare Aplicarea metodelor de prelucrare și analiză a informației Analiza pieței imobiliare Analiza pieței serviciilor facilitate. Analiza economică a pieței capitalului de împrumut Particularitățile pieței de împrumut CP3. Principii determinate de evaluare a bunurilor imobiliare Stabilirea particularităților imobilului comercial ca obiect al evaluării Măsurarea factorilor de influență asupra valorii imobilului. Aplicarea metodelor statistice de determinare a mărimii factorilor de influență, a valorii de piață a imobilului comercial. Evaluarea prin abordarea prin comparații Evaluarea prin abordarea costurilor. Evaluarea prin abordarea veniturilor. CP4. Perfectarea raportului de evaluare
Competențe transversale	CT1. Aplicarea valorilor și eticii profesionale de inginer și executarea responsabilă a sarcinilor profesionale, în condiții de autonomie restrânsă și asistență calificată. Promovarea raționamentului logic, convergent și divergent, a aplicabilității practice, a evaluării și autoevaluării în luarea deciziilor. CT2. Realizarea activităților și exercitarea rolurilor specifice muncii în echipă pe diferite paliere ierarhice. Promovarea spiritului de inițiativă, dialogului, cooperării, atitudinii pozitive și respectului față de ceilalți, diversității și multiculturalității și îmbunătățirea continuă a propriei activități. CT3. Autoevaluarea obiectivă a nevoii de formare profesională continuă în scopul inserției pe piața muncii și al adaptării la dinamica cerințelor acesteia și pentru dezvoltarea personală și profesională. Utilizarea eficientă a abilităților lingvistice și a cunoștințelor de tehnologia informației și a comunicării.

6. Obiectivele disciplinei/modulului

Obiectivul general	Obiectivul disciplinei date constă în fundamentarea și aprofundarea cunoștințelor teoretice și practice cu privire la activitatea de evaluare a tipurilor de imobile locative pe piața Republicii Moldova.
Obiectivele specifice	Obiectivele disciplinei constau în formarea abilităților, deprinderilor complexe de evaluare în funcție de obiectul evaluării.

7. Conținutul disciplinei/modulului

Tematica activităților didactice	Numărul de ore	
	învățământ cu frecvență	învățământ cu frecvență redusă
Tematica cursurilor		
T.1. Generalizări privind caracteristica imobilului comercial	2	0.5
T.2. Evaluarea imobilelor comerciale în scopul întocmirii situațiilor financiare	2	0.5
T.3. Evaluarea în scopul garantării împrumutului	2	1
T.4. Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)	2	1
T.5. Inspectarea bunurilor imobile cu destinație comercială	2	0.5
T.6. Informații și date de intrare	2	0.5
T.7. Analiza și colectarea datelor specifice obiectului evaluării	2	0.5
T.8. Tipuri ale valorii	2	0.5
T.9. Abordarea prin piață	4	2
T.10. Abordarea prin cost	4	2
T.11. Abordarea prin venit	4	2
T.12. Documentare și raportare	2	1
Total curs:	30	30

Tematica lucrărilor practice/seminarelor		
S1. Particularitățile imobilului comercial. Exemple de acest tip de imobil și rolul lui în dezvoltarea urbană.	2	0.5
S2. Generalizări privind caracteristica imobilului comercial	2	0.5
S3. Piața de ipotecă din Republica Moldova	2	1
S4. Procesul de evaluare a bunurilor imobile cu destinație comercială	2	1
S5. Inspectarea bunurilor imobile cu destinație comercială	2	0.5
S6. Informații și date de intrare la evaluarea imobilului comercial	2	0.5
S7. Analiza pieței imobiliare	2	0.5
S8. Definirea tipurilor de valori	2	0.5
S9. Abordarea prin piață, metode și procedee aplicate în cadrul evaluării imobilului comercial	4	2
S10. Abordarea prin cost, metode și procedee aplicate în cadrul evaluării imobilului comercial	4	2
S11. Abordarea prin venit, metode și procedee aplicate în cadrul evaluării imobilului comercial	4	2
S12. Elaborarea raportului de evaluare	2	1
Total lucrări practice/seminare:	12	12

8. Referințe bibliografice

Principale	1. STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR. Ediția, 2025. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a Republicii Moldova. Ordinul nr. 21, din 27 februarie 2025. 2. GHID ÎN EVALUARE: Evaluarea bunurilor imobile. Ediția, 2025. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a Republicii Moldova. Ordinul nr. 59, din 24 iunie 2025. 3. ALBU S., Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare. Practicum, Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8 4. ALBU S. și ALBU I., Evaluarea patrimoniului, Chișinău: Universitatea Tehnica a Moldovei, 271p, 2009. ISBN 978-9975-45-109-3 5. ALBU S., Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii, Chișinău: UTM, 184p, 2009. 6. ALBU S., Estimarea valorilor proprietăților imobiliare: Note de curs, Chișinău: Tehnica-UTM, 2022, p. 176. ISBN 978-9975-45-806-1 7. ALBU I., ALBU S. și ȚURCANU N., Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial., Chișinău: UTM, 128 p, 2007. ISBN 978-9975-9888-5-8 8. O.BUZU, A. MATCOV. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică. Chișinău, 2003. 9. ГОРЕМЫКИН И. Экономика недвижимости. – Москва 2003 – pag.161. 10. Грабовый Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов, Смоленск 1999. 11. ПАШКУС Ю.В. Экономика и финансы недвижимости, СПб 1999. – pag 85. 12. Д. ФРИДМАН, Н. ОРДУЭЙ. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва, ДЕЛО, 1997 13. БОЛДЫРЕВ В. С., ГАЛУШКА А. С., ФЕДОРОВ А. Е. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. Изд. Второе. – М. 1998; 14. ХАРРИСОН ГЕНРИ С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. 15. ТЭМПИАН Л Н., «Оценка недвижимости», Москва 2002, 235 p. 16. ЦЫЛИНА Г.А., Ипотека. Жилье в кредит. Москва: Экономика, 2001. 358 с. 17. ШЕВЧУК Д.А., Экономика недвижимости: конспект лекций. Москва. 191 с. 18. HERISON G., Evaluarea imobilului. SPb, New York 1997. 19. MAISEL S.J. Real estate finance. 1992. 20. ГРАНОВА И.В. Оценка недвижимости, учебное пособие. Санкт-Петербург, 2002. 21. ФЕДОТОВА М., УТКИН Э. Оценка недвижимости и бизнеса. ЭКМОС. Москва, 2000. 22. ЭККЕРТ Д. Организация оценки и налогообложения недвижимости. СТАР ИНТЕР. Москва, 1997.
------------	---

Suplimentare	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. ALBU I. și ALBU S., Aplicabilitatea metodei capitalizării directe în scopul evaluării bunurilor imobile locative în condițiile actuale din Republica Moldova, în Competitiveness and sustainable development , Chișinău, pp. 165-173, 2022. ISBN 978-9975-45-872-6 3. ALBU S. și ALBU I., Neconformități și greșeli comise în procesul de evaluare a drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile, în Abordări moderne privind drepturile patrimoniale, Chișinău, pp. 30-34, 2022. ISBN 978-9975-3541-0-3 4. ALBU I. și ALBU S., Etica în activitatea de evaluare a bunurilor imobile, în Cercetarea, dezvoltarea și inovarea din perspectiva eticii globale, Chișinău, pp. 208-217, 2022. ISBN 978-9975-45-821-4 5. ALBU I. și ALBU S., Evaluarea tehnică a construcțiilor: Curs de prelegeri, Chișinău: Tehnica-UTM, 2020, p. 336. ISBN 978-9975-45-650-0 6. Legea Bugetului pe anul în curs.
--------------	---

9. Evaluare

Periodică		Curentă	Studiu individual	Proiect/teză	Examen
EP 1	EP 2				
15%	15%			30%	40%
20%				30%	50%
Standard minim de performanță Prezența și activitatea la prelegeri și lucrări de laborator Obținerea notei minime de „5” la fiecare dintre evaluări și lucrări de laborator					