

Analiza pieței imobiliare
1. Date despre unitatea de curs/modul

Facultatea	FIEB				
Departamentul	Economie și Management				
Ciclul de studii	Studii superioare de master, ciclul II				
Programul de studiu	Administrarea Afacerilor 90 și 120 credite				
Anul de studiu	Semestrul	Tip de evaluare	Categoria formativă	Categoria de opționalitate	Credite ECTS
I	I	E	S– unitate de curs de specialitate	O - unitate de curs obligatorie	5

II. ADMINISTRAREA UNITĂȚII DE CURS

Codul disciplinei	Anul predării	Semestrul	Numărul de ore				Evaluarea		
			Prelegeri	Seminare	Lucrare de an	Lucrul individual	Credite	Curentă	Finală
S.01.O.004	Învățământ cu frecvență								
	I	I	20	20	-	110	5	2 atestări, Curentă, lucrul ind.	examen

2. Precondiții de acces la unitatea de curs/modul

Conform planului de învățământ	Matematica, Teorie economică, Infografică, Tehnologie, Materiale de construcție, Management, Bazele marketingului
Conform competențelor	Conștientizarea metodelor teoriei economice și aplicarea procedeelor matematice de calcul.

3. Condiții de desfășurare a procesului educațional

Curs	Pentru prezentarea materialului teoretic în sala de curs este nevoie de proiector, tablă și cretă. Nu vor fi tolerate întârzierile studenților, precum și convorbirile telefonice în timpul cursului.
Seminar	În vederea efectuării calculelor studenții vor avea nevoie de un calculator de buzunar. Studenții vor lucra în baza setului de probleme și studii de caz elaborate de titular, vor realiza sarcina individuală plasată pe platforma MOODLE, vor realiza lucrul individual în baza datelor oferite pe site-ul marplat.eu .

4. Competențe specifice acumulate

<p>Competențe profesionale</p>	<p>CP. 1 <i>Executarea unor sarcini profesionale complexe, în condiții de autonomie și de independență profesională:</i></p> <p>C.1 Cunoașterea aprofundată a unei arii de specializare și, în cadrul acesteia, dezvoltarea teoretică, metodologică și practică specifică programului;</p> <p>C.2 Utilizarea adecvată a limbajului specific în comunicarea cu medii profesionale diferite;</p> <p>C.3 Utilizarea cunoștințelor de specialitate pentru explicarea și interpretarea unor situații noi în contexte mai largi asociate domeniului.</p> <p>CP. 2 <i>Asumarea funcțiilor de conducere în activitățile profesionale sau în structurile organizatorice:</i></p> <p>C.1 Cunoașterea aprofundată a unei arii de specializare și, în cadrul acesteia, dezvoltarea teoretică, metodologică și practică specifică programului;</p> <p>C.2 Utilizarea adecvată a limbajului specific în comunicarea cu medii profesionale diferite;</p> <p>C.3 Utilizarea cunoștințelor de specialitate pentru explicarea și interpretarea unor situații noi în contexte mai largi asociate domeniului.</p>
	<p>CP. 3 <i>Realizarea autocontrolului asupra procesului de învățare, previziunea nevoilor de formare, analiza critică a propriei activități profesionale:</i></p> <p>C.1 Cunoașterea aprofundată a unei arii de specializare și, în cadrul acesteia, dezvoltarea teoretică, metodologică și practică specifică programului;</p> <p>C.2 Utilizarea adecvată a limbajului specific în comunicarea cu medii profesionale diferite;</p>

	C.3 Utilizarea cunoștințelor de specialitate pentru explicarea și interpretarea unor situații noi în contexte mai largi asociate domeniului.
Competențe transversale	CT1. Aplicarea strategiilor de muncă eficientă și responsabilă, de punctualitate, seriozitate și răspundere personală, pe baza principiilor, normelor și a valorilor eticii profesionale.

V. Obiectivele unității de curs/modulului

Obiectivul general	Studiul metodologic și analitic al pieței imobiliare în vederea evaluării proprietăților și dezvoltării afacerilor sectoriale la fazele de proiectare, construcție și exploatare a bunurilor imobiliare.
Obiectivele specifice	<p>1. La nivel de cunoaștere și înțelegere</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Însușirea bazei legislative, principiilor și termenilor privind funcționarea și dezvoltarea pieței bunurilor imobile; ✓ Studierea factorilor ce influențează valoarea și piața bunurilor imobile; ✓ Studierea metodelor de analiză a pieței și evaluare a bunurilor imobile. <p>2. La nivel de aplicare, competențe dobândite:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Familiarizarea studenților cu aspectele teoretice și practice exprimate în literatura de specialitate; ✓ Dezvoltarea capacității de analiză și sinteză utilizând termeni specifici; ✓ Dezvoltarea capacităților de identificare a problemelor și modalităților de soluționare a lor prin instrumente specifice. <p>3. La nivel de integrare, performanțe așteptate:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Capacitatea de a ocupa: pozițiile de marketer - expert în bunurile imobiliare locale, regionale și internaționale; ✓ economist-consultant în firmele de dezvoltare a bunurilor imobiliare și altor afaceri imobiliare.

VI.REZULTATELE ÎNVĂȚĂRII, TEMATICA

Rezultatele învățării	Conținuturi		
	Prelegeri	Subiecte	Lucrări de laborator (seminare)
<p>În rezultatul însușirii cursului studentul trebuie:</p> <p>să cunoască: scopul și obiectivele disciplinei, ce reprezintă obiectul API</p> <p>să fie capabil:</p> <ul style="list-style-type: none"> să comunice eficient, utilizând terminologia și noțiunile de bază a API 	<p>T1. Introducere în curs.Noțiuni generale ale analizei pieței imobiliare</p>	<p>1.1 Noțiuni generale:Piață imobiliară (PI), Cadastru (tehnic, legal, economic), bun și proprietate imobiliară, participanții PI</p> <p>1.2.Definirea marketingului imobiliar, costului, prețului, valorii de piață</p> <p>1.3. Abordarea macro- și microeconomică a PI</p>	<p>LP1. Premisele apariției științei API</p>
<p>să cunoască:</p> <ul style="list-style-type: none"> În rezultatul însușirii temei studentul trebuie să cunoască: care sunt aspectele teoretice ale diferitor concepte ale bunului imobil <p>să fie capabil:</p> <ul style="list-style-type: none"> sa explice conceptele bunului imobil și să explice cazurile de intercalare ale acestora 	<p>T2. Structura și funcțiile PI.Clasificarea bunurilor imobile</p>	<p>2.1. Conceptul Bunul Imobil – bun economic</p> <p>2.2 Conceptul Bunul Imobil – Marfă</p> <p>2.3 Conceptul Bunul Imobil – Sursă de venit.</p> <p>2.4. Segmentarea PI</p> <p>2.5.Tranzacții imobiliare</p>	<p>LP2. Structura PI.Clasificarea bunurilor imobile</p>
<p>să cunoască: Etapile ciclului de viață al pieții și bunului imobil</p> <p>să fie capabil:</p> <ul style="list-style-type: none"> să explice specificul diferitor etape ale ciclului de viață al pieții și bunului imobil 	<p>T3. Ciclul de viață al bunului imobil și al pieții imobiliare.</p>	<p>3.1 Etapele ciclului de viață al pieții imobilului</p> <p>3.2 Ciclul de viață a bunului imobil.</p>	<p>LP3. Studiul ciclului de viață al pieții și bunului imobil</p>
<p>să cunoască:</p> <ul style="list-style-type: none"> tipurile de valori. <p>să fie capabil:</p>	<p>T 4. Tipuri de valori a proprietăților imobiliare</p>	<p>4.1.Valoare de piață; 4.2.Idem, utilizare existentă; 4.3.Idem, alternativă;</p>	<p>LP4. Studii de caz a valorii de piață</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ să explice esența, specificul și destinația valorilor 		<p>4.4.Idem, investițională; 4.5.Valoare negativă.</p>	
<p><i>să cunoască:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Importanța influenței spațiului urban asupra diferitor tipuri de imobile.; <p><i>să fie capabil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ să cuantifice influența factorilor microeconomici 	<p>T5.Factorii de influență (FI) asupra valorii de piață</p>	<p>5.1.Clasificarea FI; 5.2.Amplasamentul; 5.3.Soluții arhitecturale; 5.4.Dotarea tehnică; 5.5.Starea fizică și a.</p>	<p>LP5.Analiza factorilor de influență asupra valorii. Experiența internațională.</p>
<p><i>să cunoască:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Noțiunile principale referitoare la abordarea costului <p><i>să fie capabil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ să dimensioneze VP prin metoda costului 	<p>T6. Abordarea VP prin cost</p>	<p>6.1.Evaluarea terenului; 6.2.Valoarea construcției considerate noi; 6.3.Uzura fizică; 6.4.Deprecierea economică; 6.5.Deprecierea funcțională; 6.6.Deprecierea acumulată.</p>	<p>LP6.Abordarea VP prin cost.</p>
<p><i>să cunoască:</i></p> <p>algoritmul de evaluare prin metoda pieței</p> <p><i>să fie capabil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ să dimensioneze VP prin metoda de piață 	<p>T 7. Evaluarea valorii de piață prin analiza datelor comparabile</p>	<p>7.1 Obiecte comparabile; 7.2Ajustarea drepturilor; 7.3.Condițiile de finanțare; 7.4.Idem, tranzacției; 7.5.Idem, pieței; 7.6.Amplasarea; 7.7.Caracteristicile fizice; 7.8. Caracteristicile economice; 7.9.Modul de folosință;</p>	<p>LP7. Evaluarea valorii de piață prin analiza datelor comparabile</p>

		7.10.Componente ale valorii ce nu sunt legate de BI	
<p><i>să cunoască:</i> să dimensioneze VP prin metoda venitului</p> <p><i>să fie capabil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> să dimensioneze VP prin metoda venitului; să elaboreze obiective ce țin de creșterea veniturilor proprietăților imobiliare. 	T 8. Abordarea valorii de piață prin venit	<p>8.1.Admisibilități a abordării prin venit</p> <p>8.2.Capitalizarea directă</p> <p>8.3.Idem, a fluxului de numerar</p>	LP8. Abordarea valorii de piață prin venit
<p><i>să cunoască:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Specificul procesului de analiză a PI <p><i>să fie capabil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> să stabilească tendințele PL, să determine faza ciclului de viață a PL 	T 9. Analiza pieței locuințelor	<p>9.1 Componentele pieței locuințelor (PL);</p> <p>9.2. Starea și tendințele PL</p>	LP9. Analiza pieței locuințelor
<p><i>să cunoască:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Specificul, componentele, starea și tendințele PC <p><i>să fie capabil:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> să stabilească tendințele, să determine faza ciclului de viață a PC și PS;să elaboreze propuneri de afaceri în domeniu 	T 10. Analiza proprietăților comerciale și speciale	<p>10.1.Componentele PC:oficii, centre comerciale, magazine, farmacii, cafenele, hoteluri, stații alimentare cu carburanți;</p> <p>10. 2. Starea și tendințele de dezvoltare;</p> <p>10.3.Proprietăți speciale – imobile cu tranzacții insuficiente pentru evaluarea VP</p>	LP10. Analiza pieței locuințelor

VII. REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

Principale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bejenaru Mariana. Analiza pieței imobiliare: Suport de curs, UTM, FIEB, Ch. "Tehnica-info", 2009, 148 p. – 50 ex., ISBN 978-9975-63—257-7 2. Țurcanu Nicolae, ȘAMIS Evsei. <i>Marketing general cu exemple din construcții</i>. Chișinău, Editura „TEHNICA-INFO”, 2009, 184 p. – 50 ex.; 3. Ciora, Costin. Piața imobiliară și comportamentul investițional / Costin Ciora. - București : Editura Economică, 2016. - 93 p. ; fig., tab.. - Index: p.91-93. - Bibliogr.: p. 87-90. - ISBN 978-973-709-776 4. Gestiunea Imobiliară, Manual, Autor(i): Dragota, Victor, coord. ; Tatu, Lucian Editura ASE, Bucuresti, 2005, Nr. pagini:255 p., 1 ex 5. Țurcanu N. Gutu A. Experiența mondială de investire în imobil. Monografie. Chisinau, „Tehnica-info”, 2011, 150 p.- 50 ex.
Suplimentare	<ol style="list-style-type: none"> 6. ȚURCANU Nicolae, ALBU Svetlana. <i>Economia afacerilor imobiliare: Ghid pentru studii de master</i>. Chișinău, Editura „TEHNICA-INFO”, 2009, 54 p.; 7. ȚURCANU Nicolae, ALBU Svetlana. <i>Real estate economics: The Master's Program Handbook</i>. Chișinău, Editura „TEHNICA-INFO”, 2009, 54 p.; 8. Legea serviciilor publice de gospodărie comunală nr.1402-XV din 24.10.2002. 9. NCM A.07.02-2012. Proiectarea construcțiilor. Instrucțiuni cu privire la procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții. Ediție oficială, Chișinău, 2012.. 10. Ghidul Asociației de coproprietari în condominiu în fondul locativ din RM., coordonator Alexandru Burbulea, Editura Cartier, 2000, 262 pag. 11. Экономика и управление недвижимостью. Учебник для вузов. / Под общ. Ред. А.Б.Крутик, М.А.Горенбургов, Ю.М.Горенбургов. Изд-во «Лань», Санкт-Петербург, 2000, 1 ex. 12. ALBU Ion, ALBU Svetlana, ȚURCANU Nicolae. <i>Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial: Monografie</i>. Chișinău: UTM., 2007, 150 p.; 13. Шамис Е., Цуркану Н., Менеджмент инновационных проектов, Monografie. Chisinau, „Tehnica-info”, 2011, 150 p.; 14. Шамис Е., Цуркану Н., <i>Системный анализ проблемных ситуаций</i> Monografie. Chisinau, „Tehnica-info”, 2011, 159 p.; 15. ȚURCANU Nicolae, Gutu A. Alternativa bancilor ca surse de finantare a imobilului. Finanțe și piețe, nr. 4, 2011, 6p.

VIII.EVALUAREA UNITĂȚII DE CURS

Forma de învățământ	Periodică		Curentă	Lucrul individual	Examen final
	Atestarea 1	Atestarea 2			
Cu frecvență	15%	15%	15%	15%	40%
Cu frecvență redusă	25%			25%	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					