

FIȘA DISCIPLINEI

1. Date despre program

1.1	Instituția de învățământ superior	Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca
1.2	Facultatea	Construcții
1.3	Departamentul	Măsurători terestre și cadastru
1.4	Domeniul de studii	Inginerie Geodezică
1.5	Ciclul de studii	Licența
1.6	Programul de studii/Calificarea	Măsurători terestre și cadastru/Inginer
1.7	Forma de învățământ	IF- învățământ cu frecvență
1.8	Codul disciplinei	61.00

2. Date despre disciplina

2.1	Denumirea disciplinei	Evaluarea bunurilor imobile									
2.2	Responsabil de disciplină	Sef lucr.dr.ing.Voichița Roib, e-mail Voichita.Roib@mtc.utcluj.ro									
2.3	Titularul activităților de curs	Sef lucr.dr.ing. Voichița Roib									
2.4	Titulari activităților de lucrări	Sef lucr.dr.ing. Voichița Roib									
2.5	Anul de studii	IV	2.6	Semestrul	1	2.7	Evaluarea	Colocviu	2.8	Regimul disciplinei	DS/DOB

3. Timpul total estimat

3.1	Număr de ore pe săptămână	4	3.2	din care curs	2	3.3	seminar	2
3.4	Total ore din planul de învăț.	56	3.5	din care curs	28	3.6	seminar	28
Distributia fondului de timp								Ore
Studiul după manual, suport de curs, bibliografie și notițe								16
Documentare suplimentară în bibliotecă și pe teren								14
Pregătire seminarii/laboratoare, teme, referate, portofolii, eseuri								14
Tutoriat								2
Examinari								2
Alte activități								-
3.7	Total ore studiul individual	48						
3.8	Total ore pe semestru	104						
3.9	Numar de credite	4						

4. Precondiții (acolo unde este cazul)

4.1	De curriculum	
4.2	De competențe	

5. Condiții (acolo unde este cazul)

5.1	De desfășurare a cursului	Cluj-Napoca, Clădirea Observator, Nr. 72-74 , sala OA4/ OA5
5.2	De desfășurare a aplicațiilor	Cluj-Napoca, Clădirea Observator, Nr. 72-74 , sala O5/O6

6. Competențe specifice acumulate

Competențe profesionale	Cunoștințe teoretice (Ce trebuie să cunoască)	<ul style="list-style-type: none"> Să cunoască legislația, principiile, metodele și tehnicile de evaluare a proprietăților imobiliare. Să cunoască noțiunile și procedurile referitoare la metodele de evaluare a proprietăților imobiliare. Să cunoască metodele practice mai uzuale folosite în evaluarea proprietăților imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare curente. Să cunoască conținutul unui raport de evaluare.
	Deprinderi dobândite: (Ce știe să facă)	<p>După parcurgerea disciplinei studenții vor fi capabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> Să identifice premisele evaluării Să prezinte datele necesare în evaluare Să analizeze datele și să prezinte concluziile finale asupra valorii. Să aplice metodele și tehnicile de evaluare a proprietăților imobiliare în condițiile lucrului în echipă și interacțiunii directe cu beneficiarii.

		<ul style="list-style-type: none"> Să întocmească raportul de evaluare pentru o proprietate imobiliară.
	Abilități dobândite: (Ce instrumente știe să mănuiască)	<p>După parcurgerea disciplinei studenții vor fi capabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> Să utilizeze Standardele Internaționale de Evaluare, la elaborarea unui raport de evaluare a proprietăților imobiliare.
Competențe transversale		

7 Obiectivele disciplinei (reieșind din grila competențelor specific acumulate)

7.1	Obiectivul general al disciplinei	C6 Realizarea de sisteme informaționale în cadastru și în domeniile de specialitate, precum și utilizarea lor pentru lucrări de publicitate imobiliară și pentru evaluarea proprietății imobiliare.
7.2	Obiectivele specifice	<p>C 6.1. Utilizarea conceptelor, a teoriilor și a metodelor de bază pentru realizarea unui sistem informațional, a metodelor și tehnicilor de evaluare a proprietății imobiliare.</p> <p>C 6.3. Culegerea și analiza datelor spațiale și textuale pentru realizarea unui sistem informațional, aplicarea metodelor și a tehnicilor de evaluare a proprietății imobiliare în condițiile lucrului în echipă și interacțiunii directe cu beneficiarii.</p> <p>C 6.4 Utilizarea de software dedicat pentru sisteme informaționale și a standardelor europene pentru redactarea unor documentații tehnice și a unui raport de evaluare a proprietății imobiliare.</p>

8. Conținuturi

8.1. Curs (titlul cursurilor + programa analitică)		Metode de predare	Observații
1	Activitatea de evaluare. Concepte fundamentale ale principiilor de evaluare general acceptate. Conceptul de teren și conceptul de proprietate. Conceptele de proprietate imobiliară și active.	Expunere, discuții	Video-proiector
2	Valoarea proprietăților imobiliare: tipuri ale valorii. Piața imobiliară: caracteristicile piețelor imobiliare, tipurile acestora, analiza pieței imobiliare.		
3	Abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost. Cea mai bună utilizare.		
4	Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: tehnica comparației vânzărilor; tehnica parcelării și dezvoltării.		
5	Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: metoda alocării; tehnica extracției; tehnica reziduală; capitalizarea rentei funciare.		
6	Abordarea prin cost. Costuri. Metode de estimare a costului. Măsurători.		
7	Metoda comparațiilor unitare. Metoda costurilor segregate. Metoda devizelor.		
8	Abordarea prin piață. Aplicabilitate. Procedura: criteriile de comparație. Elemente de comparație.		
9	Abordarea prin piață: Identificarea și cuantificarea corecțiilor. Tipuri de corecții. Ordinea aplicării corecțiilor și alegerea valorii.		
10	Abordarea prin venit. Relații cu factorii care influențează valoarea și principiile de evaluare.		
11	Metoda capitalizării directe. Metoda actualizării fluxurilor de numerar DCF.		
12	Opinia finală asupra valorii. Principii și criteriile de analiza a rezultatelor.		
13	Raportul de evaluare: Conținutul raportului de evaluare.		
14	Analiza comparativă a celor mai uzuale metode de evaluare a proprietăților imobiliare. Recapitulare.		

8.2. Aplicații		Metode de predare	Observații
1	Prezentarea ședințelor de seminar și a modului de desfășurare al activităților. Activitatea de evaluare. Concepte fundamentale ale principiilor de evaluare, general acceptate.	Rezolvarea problemelor interactiv. Expunere, discuții	Video-proiector
2	Piața imobiliară: abordarea analizei. Concepte fundamentale: definirea pieței, cererea, oferta competitivă, echilibrul pieței. Aplicații		
3	Proceduri de analiza pieței: aplicații.		
4	Abordări în evaluare. Cea mai bună utilizare. Aplicații.		
5	Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: tehnica comparației vânzătorilor; tehnica parcelării și dezvoltării. Aplicații.		
6	Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: metoda alocării; tehnica extracției; tehnica reziduală; capitalizarea rentei funciare. Aplicații.		
7	Abordarea prin cost. Aplicații.		
8	Metoda comparațiilor unitare. Metoda costurilor segregate. Metoda devizelor. Aplicații.		
9	Abordarea prin piață Aplicații.		
10	Abordarea prin piață. Elemente de comparație. Aplicații.		
11	Abordarea prin venit. Metoda capitalizării directe. Aplicații.		
12	Opinia finală asupra valorii. Aplicații.		
13	Intocmirea raportului de evaluare.		
14	Analiza comparativă a metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare. Recapitulare.		
Bibliografie Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Noțiuni generale privind drepturi asupra proprietății imobiliare, editura UTPRESS, 2012. Appraisal Institute - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a 13-a, Ediția în limba română, București, 2011 International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2011, Editat de IROVAL, București, 2011 Stan, S., V., coordonator, Evaluarea terenului – Aplicații, editura IROVAL București, 2009. Șchiopu, C.- Metoda costurilor segregate, editura IROVAL, București, 2011. Șchiopu, C.- Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire, Clădiri rezidențiale, editura IROVAL București, 2012 Cristian A.- Culegere de jurisprudențe ale instanțelor superioare (1975-2000) : rezumate pentru expertii tehnici: in cauzele ce au necesitat expertize tehnico-juridice imobiliare : pentru expertii tehnici, ed.MatrixRom, 2001 Peștișanu, C., Burlacu, C., Șchiopu, C.- Construcții, clădiri și alte construcții inginerești, editura IROVAL, 2011. Normativul P135/1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999) Materiale didactice virtuale Prezentări de pe materiale electronice			

9. Coroborarea conținuturilor disciplinei cu așteptările reprezentanților comunității epistemice, asociațiilor profesionale și angajatori din domeniul aferent programului

Competențele achiziționate vor fi necesare angajaților care-și desfășoară activitatea în domeniul măsurătorilor terestre.

10. Evaluare

Tip activitate	10.1	Criterii de evaluare	10.2	Metode de evaluare	10.3	Ponderea din nota finală
Curs		Intrebări din partea teoretică		Proba scrisă – teorie durata evaluării 1 oră		60%
Aplicații		Rezolvări de probleme din partea aplicativă. Temele din cadrul lucrărilor se corectează și se notează.		Proba scrisă . Durata evaluării 1 oră		20%+20%

10.4 Standard minim de performanță
Teorie (nota T); Aplicație (nota A); Lucrari (nota Tm) $N=0,6T+0,20A+0,20L$; Condiția de obținere a creditelor: $T \geq 5$, $A \geq 5$, $L \geq 5$.

Data completarii Titularul de Disciplina
15.09.2016 Șef lucr.dr.ing.Voichița Roib

Responsabil de curs
Șef lucr.dr.ing.Voichița Roib

Data avizarii in departament
20.09.2016

Director departament
Șef lucrări dr.ing. Sanda Naș