

FIȘA DISCIPLINEI

1. Date despre program

1.1 Instituția de învățământ superior	Universitatea Tehnică din Cluj Napoca
1.2 Facultatea	Constructii
1.3 Departamentul	Masuratori terestre
1.4 Domeniul de studii	Inginerie geodezica
1.5 Ciclul de studii	Licenta
1.6 Programul de studii / Calificarea	Masuratori terestre si cadastru (MTC)/inginer
1.7 Forma de învățământ	IF – învățământ cu frecvență
1.8 Codul disciplinei	56.0

2. Date despre disciplină

2.1 Denumirea disciplinei	Evaluarea bunurilor imobile						
2.2 Titularul de curs	Conf.dr.ing.ec. Mihai Radulescu-mihai.radulescu@mtc.utcluj.ro						
2.3 Titularul activităților de laborator	Conf.dr.ing.ec. Mihai Radulescu-mihai.radulescu@mtc.utcluj.ro						
2.4 Anul de studiu	4	2.5 Semestrul	1	2.6 Tipul de evaluare	C	2.7 Regimul disciplinei	DS/DI

3. Timpul total estimate

3.1 Număr de ore pe săptămână	4	din care:	3.2 Curs	2	3.3 Seminar	-	3.3 Laborator	2	3.3 Proiect	-
3.4 Număr de ore pe semestru	56	din care:	3.5 Curs	28	3.6 Seminar	-	3.6 Laborator	28	3.6 Proiect	-
Distribuția fondului de timp (ore pe semestru) pentru:										ore
(a) Studiul după manual, suport de curs, bibliografie și notițe										16
(b) Documentare suplimentară în bibliotecă, pe platforme electronice de specialitate și pe teren										12
(c) Pregătire seminarii / laboratoare, teme, referate, portofolii și eseuri										14
(d) Tutoriat										1
(e) Examinări										1
(f) Alte activități:										0
3.7 Total ore studiu individual (suma (3.7(a)...3.7(f)))					44					
3.8 Total ore pe semestru (3.4+3.8)					100					
3.9 Numărul 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
5.2. de desfășurare a laborator	Cluj-Napoca, Clădirea Observator, Nr. 72-74

6. Competențele specifice acumulate

Competențe profesionale	<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 de Evaluare a bunurilor curente. • Să cunoască conținutul unui raport de evaluare. <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 a tehnicile de evaluare a proprietăților imobiliare în condițiile lucrului în echipă și interacțiunii directe cu beneficiarii. • Să întocmească raportul de evaluare pentru o proprietate imobiliară. <p>După parcurgerea disciplinei studenții vor fi capabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Să utilizeze Standardele de evaluare a bunurilor, la elaborarea unui raport de evaluare a proprietăților imobiliare.
Competențe transversale	<p>Competențe transversale</p> <p>Elaborarea unui studiu de caz în vederea soluționării unei situații – problemă, cu respectarea principiilor și a normelor de etică profesională.</p> <p>Realizarea unui proiect în echipă, demonstrând capacități empactice de comunicare interpersonală și asumarea de roluri specifice.</p>

7. Obiectivele disciplinei (reieșind din grila competențelor specifice acumulate)

7.1 Obiectivul general al disciplinei	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>7.2 Obiectivele specifice 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	Metode de predare	Observații
1 Activitatea de evaluare. Concepte fundamentale ale principiilor de evaluare general acceptate. Expunere, discuții	Expunere, discuții	Video-proiector
2 Valoarea proprietăților imobiliare. Piața imobiliară.		
3 Abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost. Cea mai bună utilizare.		
4 Abordarea prin piață. Aplicabilitate. Procedura: criterii de comparație. Elemente de comparație.		
5 Abordarea prin piață: Identificarea și cuantificarea corecțiilor. Tipuri de corecții. Ordinea aplicării corecțiilor și alegerea valorii.		

6 Abordarea prin venit. Relații cu factorii care influențează valoarea și principiile de evaluare.		
7 Metoda capitalizării directe.		
8 Abordarea prin cost. Costuri. Metode de estimare a costului. Măsurători.		
9 Metoda comparațiilor unitare. Metoda costurilor segregate. Metoda devizelor.		
10 Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: tehnica comparației vânzărilor; tehnica parcelării și dezvoltării.		
11 Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: metoda alocării; tehnica extracției; tehnica reziduală; capitalizarea rentei funciare.		
12 Opinia finală asupra valorii.		
13 Raportul de evaluare: Conținutul raportului de evaluare.		
14 Analiza comparativă a celor mai uzuale metode de evaluare a proprietăților imobiliare. Recapitulare.		
Bibliografie Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Noțiuni generale privind drepturi asupra proprietății imobiliare, editia a 2-a, editura UTPRESS, 2020. Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Noțiuni generale privind drepturi asupra proprietății imobiliare, editura UTPRESS, 2012. ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2020 Appraisal Institute - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a 13-a, Ediția în limba română, București, 2011 Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor Materiale didactice virtuale Prezentări de pe materiale electronice		
8.2 laborator	Metode de predare	Observații
1 Prezentarea ședințelor de lucrari și a modului de desfășurare al activităților. Activitatea de evaluare. Rezolvarea problemelor interactiv. Expunere, discuții Video-proiector	Rezolvarea problemelor interactiv. Expunere, discuții	Video-proiector
2 Piața imobiliară: abordarea analizei. Aplicații		
3 Proceduri de analiză a pieței. Aplicații.		
4 Abordări în evaluare. Cea mai bună utilizare. Aplicații.		
5 Abordarea prin piață Aplicații.		
6 Abordarea prin piață. Elemente de comparatie. Aplicații.		
7 Abordarea prin venit. Aplicații.		
8 Abordarea prin cost. Aplicații.		
9 Metoda comparatiilor unitare. Aplicații.		
10 Evaluarea terenurilor. Aplicații.		
11 Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: metoda alocării; tehnica extracției; tehnica reziduală; capitalizarea rentei funciare.		
11 Evaluarea terenurilor. Aplicații.		
13 Intocmirea raportului de evaluare.		
14 Analiza comparativa a metodelor de evaluare a proprietatilor imobiliare. Recapitulare.		
Bibliografie Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Aplicații, editura UTPRESS, 2017.		

Appraisal Institute - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a 13-a, Ediția în limba română, 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
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 angajatorilor reprezentativi 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 Pondere din nota finală
10.4 Curs	Colocviul constă dintr-un test din partea teoretică	Teorie (T) Test grila, 30 minute	50%
10.5 laborator	Temele din cadrul aplicațiilor se corectează și se notează.	10.5 Laborator Temele din cadrul aplicațiilor se corectează și se notează. Aplicații (A) Notarea aplicațiilor	10.5 Laborator Temele din cadrul aplicațiilor se corectează și se notează. Aplicații (A) Notarea aplicațiilor 50%
10.6 Standard minim de performanță			
Teorie (nota T); Aplicație (nota A); NOTA: $N = [(A) + (T)] / 2$ Condiția de obținere a creditelor: $T \geq 5$, $A \geq 5$, $N \geq 5$.			

Data completării:	Titulari	Titlu Prenume NUME	Semnătura
	Curs	Conf.dr.ing.ec. Virgil Mihai Rădulescu	
	laborator	Conf.dr.ing.ec. Virgil Mihai Rădulescu	

Data avizării în Consiliul Departamentului
16/06/2025

Director Departament
conf.dr.ing. Sanda NAS

Data aprobării în Consiliul Facultății Construcții
25/06/2025

Decan
prof.dr.ing Daniela Lucia Manea