

FIȘA DISCIPLINEI

1. Date despre program

1.1 Instituția de învățământ superior	Universitatea Tehnică din Cluj Napoca
1.2 Facultatea	Constructii
1.3 Departamentul	Constructii civile si management
1.4 Domeniul de studii	Inginerie si management
1.5 Ciclul de studii	Master
1.6 Programul de studii / Calificarea	Managementul proiectelor si evaluarea proprietatii (MPEP)/inginer
1.7 Forma de învățământ	IF – învățământ cu frecvență
1.8 Codul disciplinei	8.0

2. Date despre disciplină

2.1 Denumirea disciplinei	Evaluarea bunurilor imobile II						
2.2 Titularul de curs	Sl.Dr.Ing. Dumitran Mihaela-Mihaela.Costin@ccm.utcluj.ro						
2.3 Titularul activităților de laborator	Conf.Dr.Ing. Anastasiu Livia-Livia.Anastasiu@ccm.utcluj.ro						
2.4 Anul de studiu	1	2.5 Semestrul	2	2.6 Tipul de evaluare	E	2.7 Regimul disciplinei	DA/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										20
(b) Documentare suplimentară în bibliotecă, pe platforme electronice de specialitate și pe teren										22
(c) Pregătire seminarii / laboratoare, teme, referate, portofolii și eseuri										25
(d) Tutoriat										0
(e) Examinări										2
(f) Alte activități:										0
3.7 Total ore studiu individual (suma (3.7(a)...3.7(f)))					69					
3.8 Total ore pe semestru (3.4+3.8)					125					
3.9 Numărul de credite					5					

4. Precondiții (acolo unde este cazul)

4.1 de curriculum	Nu este cazul
4.2 de competențe	Nu este cazul

5. Condiții (acolo unde este cazul)

5.1. de desfășurare a cursului	Sala dotată cu tablă, videoproiector. Studentii nu se vor prezenta la prelegeri, lucrări cu telefoanele mobile deschise. De asemenea, nu vor fi tolerate convorbirile telefonice în timpul cursului, nici părăsirea de către studenți a sălii de curs, în vederea preluării apelurilor telefonice personale.
5.2. de desfășurare a laborator	Sala dotată cu tehnică de calcul și videoproiector. Studentii vor prezenta în PowerPoint rezultatele proiectului.

6. Competențele specifice acumulate

Competențe profesionale	-- Capacitatea de a înțelege importanța tehnicilor de evaluare prin metoda costurilor segregate; -- Capacitatea de a înțelege tehnicile de evaluare prin comparația vânzărilor; -- Capacitatea de a înțelege tehnicile de evaluare prin capitalizare directă; -- Identificarea soluțiilor de evaluare prin metoda costurilor segregate; -- Identificarea soluțiilor de evaluare prin comparația vânzărilor; -- Determinarea soluțiilor de evaluare prin capitalizare directă.
Competențe transversale	-- Aplicarea, în mod responsabil, a principiilor, normelor și valorilor eticii profesionale în realizarea sarcinilor profesionale și identificarea obiectivelor de realizat, a resurselor disponibile, a etapelor de lucru, a duratelor de execuție, a termenelor de realizare și a riscurilor aferente; -- Identificarea rolurilor și responsabilităților într-o echipă pluridisciplinară și aplicarea de tehnici de relaționare și muncă eficientă în cadrul echipei; -- Identificarea oportunităților de formare continuă și utilizarea eficientă, pentru propria dezvoltare, a surselor informaționale și a resurselor de comunicare și formare profesională asistată (portaluri Internet, aplicații software de specialitate, baze de date, cursuri on-line etc.) atât în limba română, cât și într-o limbă de circulație internațională.

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

7.1 Obiectivul general al disciplinei	-- Formarea abilităților necesare pentru aplicarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile; -- Dezvoltarea capacității de a propune soluții de evaluare; -- Însușirea studiului individual în pregătirea teoretică și practică a studentului.
7.2 Obiectivele specifice	-- Capacitatea de a identifica soluțiile optime de evaluare; -- Abilitatea de a aplica tehnicile de evaluare a bunurilor imobile.

8. Conținuturi

8.1 Curs	Metode de predare	Observații
1.Abordarea prin cost. Introducere	Prezentare Power Point	Videoproiector
2.Abordarea prin cost. Caracteristici generale		
3.Evaluarea clădirilor prin metoda costurilor (1)		
4.Evaluarea clădirilor prin metoda costurilor (2)		
5.Estimarea costului de construire de nou în abordarea prin cost. Metoda devizelor în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar.		
6.Estimarea costului de construire de nou în abordarea prin cost. Metoda devizelor în conformitate cu reglementările legale actuale.		
7.Estimarea costului de construire de nou în abordarea prin cost. Devizul pe categorii de lucrări, devizul pe obiectiv, devizul general.		
8.Metoda comparațiilor unitare		
9.Metoda costurilor segregate		
10. Deprecierea construcțiilor. Generalități.		
11. Deprecierea construcțiilor. Deprecierea fizica. Deprecierea funcționala.		
12 Deprecierea construcțiilor. Deprecierea funcționala.		

13. Deprecierea construcțiilor. Deprecierea externă. Deprecierea cosntrucțiilor conform normativelor tehnice actuale.		
14. Curs recapitulativ.		
Bibliografie Standarde Internaționale de Evaluare (IVS) Appraisal Institute- Evaluarea proprietății imobiliare IROVAL Buletine documentare ale corpului Experților Tehnici din România Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 Prescripții tehnice și legislația în vigoare.Buletine documentare ale corpului Experților Tehnici din România		
8.2 laborator	Metode de predare	Observații
1. Prezentarea temelor de laborator	Expunere, aplicații	Videoproiector
2. Simulări evaluare prin metoda costurilor apartament (1)		
3. Simulări evaluare prin metoda costurilor apartament(2)		
4. Simulări evaluare prin metoda costurilor casa (1)		
5. Simulări evaluare prin metoda costurilor casa(2)		
6. Simulări evaluare prin metoda costurilor spatiu comercial(1)		
7. Simulări evaluare prin metoda costurilor spatiu comercial(2)		
nu e cazul		
nu e cazul		
nu e cazul		
11. Deprecierea construcțiilor. Deprecierea fizica. Deprecierea funcționala.		
nu e cazul		
nu e cazul		
nu e cazul		
Standarde Internaționale de Evaluare (IVS) Appraisal Institute- Evaluarea proprietății imobiliare IROVAL Buletine documentare ale corpului Experților Tehnici din România Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 Prescripții tehnice și legislația în vigoare.Buletine documentare ale corpului Experților Tehnici din România Cataloage de reevaluare ed. 1965		

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

8.2 Seminar / laborator / proiect

10. Evaluare

Tip activitate	10.1 Criterii de evaluare	10.2 Metode de evaluare	10.3 Pondere din nota finală
----------------	---------------------------	-------------------------	------------------------------

10.4 Curs	Subiecte teoretice/ Test grila din cursul predat	Probă scrisă: 2 ore	70%
10.5 laborator	Notă pe proiect.	Evaluarea prezentării	30%
10.6 Standard minim de performanță			
Rezolvarea fiecărui subiect de teorie cu nota minim 5.			

Data completării:	Titulari	Titlu Prenume NUME	Semnătura
	Curs	Sl.Dr.Ing. Dumitran Mihaela	
	laborator	Conf.Dr.Ing. Anastasiu Livia	

Data avizării în Consiliul Departamentului 20/06/2025	Director Departament conf.dr.ing. Caludiu ACIU
Data aprobării în Consiliul Facultății Construcții 25/06/2025	Decan prof.dr.ing Daniela MANEA