**FIȘA DISCIPLINEI**

**1. Date despre program**

|  |  |
| --- | --- |
| 1.1 Instituția de învățământ superior | Universitatea Tehnică din Cluj-Napoca |
| 1.2 Facultatea | Construcții |
| 1.3 Departamentul | C.F.D.P. |
| 1.4 Domeniul de studii | Inginerie Civilă |
| 1.5 Ciclul de studii | Licență |
| 1.6 Programul de studii | Inginerie Urbană şi Dezvoltare Regională |
| 1.7 Forma de învățământ | IF – învățământ cu frecvență |

**2. Date despre disciplină**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.1 Denumirea disciplinei | | | Evaluari imobiliare | | | | Codul disciplinei | 63.20 |
| 2.2 Titularul de curs | | | | *Conf. Dr. ing. Radulescu Virgil Mihai mihai.radulescu@mtc.utcluj.ro* | | | | |
| 2.3 Titularul activităților de seminar / laborator / proiect / practică | | | | *Conf. Dr. ing. Radulescu Virgil Mihai mihai.radulescu@mtc.utcluj.ro* | | | | |
| 2.4 Anul de studiu | IV | 2.5 Semestrul | | | 2 | 2.6 Tipul de evaluare | | Colocviu (Nota) |
| 2.7 Regimul disciplinei | Categoria formativă | | | | | | | DS |
| Opționalitate | | | | | | | DOP |

**3. Timpul total estimat**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 Număr de ore pe săptămână | 2 | din care: | 3.2 Curs | 1 | 3.3 Seminar |  | 3.3 Laborator | | 1 | 3.3 Proiect | |  | 3.3 Practică | |  |
| 3.4 Număr de ore pe semestru | 28 | din care: | 3.5 Curs | 14 | 3.6 Seminar |  | 3.6 Laborator | | 14 | 3.6 Proiect | |  | 3.3 Practică | |  |
| 3.7 Distribuția fondului de timp (ore pe semestru) pentru studiu individual și evaluare: | | | | | | | | | | | | | | | |
| (a) Evaluare | | | | | | | | | | | | | | 2 | |
| (b) Studiul după manual, suport de curs, bibliografie și notițe | | | | | | | | | | | | | | 28 | |
| (c) Documentare suplimentară în bibliotecă, pe platforme electronice de specialitate și pe teren | | | | | | | | | | | | | | 20 | |
| (d) Pregătire seminarii / laboratoare, teme, referate, portofolii și eseuri | | | | | | | | | | | | | | 14 | |
| (e) Tutoriat | | | | | | | | | | | | | | 6 | |
| (f) Alte activități | | | | | | | | | | | | | | 2 | |
| 3.8 Total ore studiu individual și evaluare (suma (3.7(a)…3.7(f)) | | | | | | | | 72 | | |
| 3.9 Total ore pe semestru (3.4+3.8) | | | | | | | | 100 | | |
| 3.10 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 - Amfiteatrul OA1 |
| 5.2. de desfășurare a seminarului / laboratorului / proiectului | Cluj-Napoca, Clădirea Observator, Nr. 72-74 –O1 |

**6. Competențele specifice acumulate**

|  |  |
| --- | --- |
| Competențe profesionale | - Abordeaza problemele în mod critic  - Efectueaza analiza riscurilor  - Întelege terminologia financiar-bancara  - Redacteaza rapoarte tehnice |
| Competențe transversale | 1. Da dovada de initiativa  2. Își asuma responsabilitatea  3. Gandeste analitic  4. Lucreaza in echipe  5. Utilizeaza software de comunicare si colaborare  6. Efectueaza cautari pe internet |

**7. Rezultatele așteptate ale învățării**

|  |  |
| --- | --- |
| Cunoștințe | Studentul/absolventul identifică, evaluează și explică factorii interni si externi care influenteraza valoarea evaluata a unui bun imobil, în scopul întocmirii și utilizării documentaţiei tehnice specifice.  Însuşirea de către studenţi a cunoştinţelor teoretice şi aplicative de specialitate şi formarea deprinderilor practice necesare inginerilor civilişti în scopul intocmirii rapoartelor de evaluare imobiliara în localităţi.  Asimilarea cunoştinţelor teoretice şi practice privind utilizarea metodelor, instrumentelor şi tehnologiilor , precum si a metodelor si tipurilor de abordari de evaluare imobiliara, pentru activitătile specifice. |
| Abilități | Studentul/absolventul aplică criterii și metode de evaluare pentru identificarea, modelarea, experimentarea, analiza și aprecierea calitativă și cantitativă a fenomenelor și proceselor specifice domeniului fundamental folosind inclusiv tehnologii digitale.  Studentul/absolventul achiziționează și prelucrează date, interpretează rezultate teoretice și experimentale.  Studentul/absolventul aplică tehnici modern de management de proiect, tehnici economice și de luare a deciziilor inclusiv într-un cadru multidisciplinar. |
| Responsabilitate și autonomie | Studentul/absolventul aplică valorile eticii și deontologiei profesiei de inginer.  Studentul/absolventul practică raționamentul logic, evaluarea și autoevaluare în luarea deciziilor.  Studentul/absolventul lucrează eficient ca membru în echipă sau lider al acesteia.  Studentul/absolventul selectează și analizează surse bibliografice.  Studentul/absolventul demonstrează autonomie în învățare. |

**8. Obiectivele disciplinei** (reieșind din grila competențelor specifice acumulate)

|  |  |
| --- | --- |
| 8.1 Obiectivul general al disciplinei | Utilizarea conceptelor, a teoriilor si a metodelor de baza pentru realizarea unui sistem informational, a metodelor si tehnicilor de evaluare a proprietatii imobiliare. |
| 8.2 Obiectivele specifice | Culegerea si analiza datelor spatiale si textuale pentru realizarea unui sistem informaţional, aplicarea metodelor si a tehnicilor de evaluare a proprietatii imobiliare în conditiile lucrului în echipa si interactiunii directe cu beneficiarii.  Utilizarea de software dedicat pentru sisteme informaţionale şi a standardelor europene pentru redactarea unor documentaţii tehnice şi a unui raport de evaluare a proprietatii imobiliare. |

**9. Conținuturi**

| **9.1 Curs** | **Nr. ore** | **Metode de predare** | **Observații** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 Activitatea de evaluare. Concepte fundamentale ale principiilor de evaluare general acceptate. | 1 | Expunere, discuţii | Video-proiector |
| 2 Valoarea proprietăţilor imobiliare. Piaţa imobiliară. | 1 |
| 3 Abordări în evaluare: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit, abordarea prin cost. Cea mai bună utilizare. | 1 |
| 4 Abordarea prin piaţă. Aplicabilitate. Procedura: criterii de comparaţie. Elemente de comparaţie. | 1 |
| 5 Abordarea prin piaţă: Identificarea şi cuantificarea corecţiilor. Tipuri de corecţii. Ordinea aplicării corecţiilor şi alegerea valorii. | 1 |
| 6 Abordarea prin venit. Relaţii cu factorii care influenţează valoarea şi principiile de evaluare. | 1 |
| 7 Metoda capitalizării directe. | 1 |
| 8 Abordarea prin cost. Costuri. Metode de estimare a costului. Măsurători. | 1 |
| 9 Metoda comparaţiilor unitare. Metoda costurilor segregate. Metoda devizelor. | 1 |
| 10 Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: tehnica comparaţiei vânzărilor; tehnica parcelării şi dezvoltării. | 1 |
| 11 Evaluarea terenurilor. Metode de evaluare a terenului: metoda alocării; tehnica extracţiei; tehnica reziduală; | 1 |
| 12 Opinia finală asupra valorii. | 1 |
| 13 Raportul de evaluare: Conţinutul raportului de evaluare. | 1 |
| 14 Analiza comparativă a celor mai uzuale metode de evaluare a proprietăţilor imobiliare. Recapitulare. | 1 |  |  |
| Bibliografie Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Noţiuni generale privind drepturi asupra proprietăţii imobiliare, editia a 2-a, editura UTPRESS, 2020.  Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Noţiuni generale privind drepturi asupra proprietăţii imobiliare, editura UTPRESS, 2012.  ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor, Bucureşti, ediţia 2020  Appraisal Institute - Evaluarea proprietăţii imobiliare, ediţia a 13-a, Ediţia în limba româna, Bucureşti, 2011  Ordonanţa Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor  Materiale didactice virtuale  Prezentãri de pe materiale electronice | | | |

| **9.2 Seminar / laborator / proiect / practică** | **Nr. ore** | **Metode de predare** | **Observații** |
| --- | --- | --- | --- |
| Piaţa imobiliară: abordarea analizei. Aplicații | 2 | **Tutoriale, exemple, rezolvarea unor probleme interactiv,**  **prezentarea tehnicii de lucru.** |  |
| Proceduri de analiză a pieţei. Aplicaţii. Abordãri în evaluare. | 2 |
| Cea mai bunã utilizare. Aplicaţii. Abordarea prin piaţă Aplicaţii. | 2 |
| Abordarea prin piaţă. Elemente de comparatie. Aplicaţii. | 2 |
| Abordarea prin venit. Aplicaţii. Abordarea prin cost. Aplicaţii. | 2 |
| Metoda comparatiilor unitare. Aplicaţii. Evaluarea terenurilor. Aplicaţii. Evaluarea terenurilor. Aplicaţii | 2 |
| Intocmirea raportului de evaluare. | 2 |
| Bibliografie:  - Roib V., Evaluarea bunurilor imobile - Aplicaţii, editura UTPRESS, 2017.  - Appraisal Institute - Evaluarea proprietăţii imobiliare, ediţia a 13-a, Ediţia în limba româna, Bucureşti, 2011  - Stan, S., V., coordonator, Evaluarea terenului – Aplicaţii, editura IROVAL Bucureşti, 2009.  -Şchiopu ,C.- Metoda costurilor segregate, editura IROVAL, Bucureşti, 2011.  - Şchiopu,C.- Costuri de reconstrucţie - costuri de înlocuire, Clădiri rezidenţiale, editura IROVAL Bucureşti, 2012  - Normativul P135/1999(avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999)  - Materiale didactice virtuale  - Prezentãri de pe materiale electronice | | | |

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

|  |
| --- |
| Competenţele dobândite vor fi necesare angajaţilor care-şi desfăşoara activitatea în domeniul ingineriei civile , adaptat la specializarea Inginerie Urbana si Dezvoltare Regionala |

**11. Evaluare**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tip activitate** | **11.1 Criterii de evaluare** | **11.2 Metode de evaluare**  **(și forma evaluare: continuă/sumativă)** | **11.3 Pondere din nota finală** |
| 11.4 Curs | Colocviu constă dintr-un test grila din partea teoretica | Proba scrisă – teorie durata evaluarii  30 min – 1 ora | 50% |
| 11.5 Seminar/Laborator /Proiect / practică | Temele din cadrul lucrărilor se corectează şi se notează. | Proba scrisă  Durata evaluării  30 min – 1 ora | 50% |
| 11.6 Standard minim de performanță  Participarea la curs in proportie de 50% si participarea la lucrari in proportie de 80% condiţionează intrarea la examen.  Teorie (nota T); Colocviu (nota A); Lucrări (nota L) N=0,50A+0,50L;  Condiţia de obţinere a creditelor: T≥5, A≥5, L≥5. | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data completării:** | **Titulari** | **grad didactic, titlu Prenume NUME** | **Semnătura** |
| 12.01.2026 | Curs | Conf. dr.ing.ec. Radulescu Virgil Mihai |  |
|  | Aplicații | Conf dr.ing.ec. Radulescu Virgil Mihai |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Data avizării în Consiliul Departamentului MTC  16.01.2026 | Director Departament MTC  conf.dr. ing. Sanda NAS |
| Data aprobării în Consiliul Facultății de Construcții  21.01.2026 | Decan,  Prof.dr.ing. Daniela Lucia MANEA |