

F.O.007 EVALUAREA STĂRII FUNCȚIONALE A CLĂDIRILOR (SISTEME DE INSTALAȚII, EVALUAREA TERMOFIZICĂ, SIGURANȚA LA FOC)

1. Date despre disciplină/modul

Facultatea	CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU				
Departamentul	INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA IMOBILULUI				
Ciclul de studii	II - MASTER				
Programul de studii	Evaluare și administrare imobiliară				
Anul de studii	Semestrul	Tip de evaluare	Categoria formativă	Categoria de opționalitate	Credite ECTS
I	II	E	F- unitate de curs fundamentală	O – unitate de curs obligatorie	6

2. Timpul total estimat

Total ore în planul de învățământ	Din care				
	Ore auditoriale		Lucrul individual		
	Curs	Laborator/seminar	Proiect de an	Studiul materialului teoretic	Pregătire aplicații
180	20	30	-	30	100

3. Precondiții de acces la disciplină/modul

Conform planului de învățământ	Evaluarea stării structurale a clădirilor, Evaluarea imobilului, Sistemul de management al calității în construcții
Conform competențelor	Cunoașterea bazelor legislației și normative de proiectare în construcții, de evaluare a bunurilor imobile; cunoașterea particularităților de inspectare și evaluarea stării tehnice/funcționale a construcției; cunoașterea particularităților aplicării abordării prin cost și a principiului celei mai bune utilizări.

4. Condiții de desfășurare a procesului educațional pentru

Curs	Pentru prezentarea materialului teoretic în sala de curs este nevoie de proiector și calculator, tablă, cretă, marker, Internet.
Laborator/seminar	Studentii vor analiza studii de caz și vor aplica cunoștințele în realizarea tezei de master

5. Competențe specifice acumulate

Competențe profesionale	CP6. Evaluarea stării funcționale a clădirilor Studentul trebuie să fie capabil: Să cunoască legislația R.Moldova privind calitatea în construcții și privind evaluarea bunurilor imobile;
-------------------------	---

	• Să acumuleze, să analizeze și interpreteze informația necesară soluționării problemelor profesionale axate pe evaluarea stării funcționale a construcțiilor; • Dezvoltarea deprinderilor de colectare, selectare și sistematizarea informației interne și externe necesare pentru efectuarea evaluării stării funcționale a clădirilor; • Însușirea metodelor de evaluare a stării funcționale a rețelelor ingineresti, precum și metodelor de determinare a deprecierii funcționale ale acestora; • Însușirea metodelor de determinare a deprecierii funcționale ale construcțiilor, elementelor constructive ale clădirilor, inclusiv și a sistemelor de instalații; • Să cunoască interconexiunea deprecierii funcționale a construcției cu principiul de cea mai bună utilizare a bunului imobil.
Competențe transversale	CT1. Autoevaluarea obiectivă a nevoii de formare profesională continuă în scopul inserției pe piața muncii și al adaptării la dinamica cerințelor acesteia și pentru dezvoltarea personală și profesională. Utilizarea eficientă a cunoștințelor în tehnologia informației și comunicării.

6. Obiectivele disciplinei/modulului

Obiectivul general	Familiarizarea studenților cu teoria și metodologia activității de evaluare a stării funcționale și a deprecierii funcționale a construcțiilor
Obiectivele specifice	✓ Însușirea metodelor de diagnosticare tehnică și economică a funcționalității construcțiilor; ✓ Însușirea standardelor utilității funcționale ale construcțiilor; ✓ Estimarea influenței factorilor de mediu asupra stării și valorii construcțiilor; ✓ Formarea deprinderilor practice în aplicarea metodelor de inspectare a construcțiilor în scopul determinării stării tehnice ale acestora, evaluării termofizice a construcției, siguranței la foc; ✓ Însușirea metodelor de evaluare a deprecierii funcționale a construcțiilor, elementelor constructive ale acestora din punct de vedere corespunderii standardelor din domeniu; ✓ Cunoașterea principiului celei mai bune utilizări în interconexiune cu deprecierea funcțională a construcțiilor, specificului aplicării acestuia în toate abordările în evaluare.

7. Conținutul disciplinei/modulului

Tematica activităților didactice	Numărul de ore
Tematica cursurilor	
1.Introducere în curs. Noțiuni de bază ale cursului	2
2.Clasificarea bunurilor imobile. Standardele utilității funcționale	2
3.Elementele constructive ale clădirilor și funcționalitatea acestora	2
4.Abordarea prin cost. Algoritmul de determinare a valorii de reconstituire (de înlocuire)	2
5. Deprecierea acumulată a construcțiilor în abordarea prin cost	2
6. Deprecierea funcțională a construcțiilor ca partea componentă a deprecierii acumulată	2
7. Metode de determinare a deprecierii funcționale a construcțiilor. Esența, algoritmul de aplicare	4
8. Deprecierea funcțională a sistemelor de instalații, evaluarea termofizică, siguranța la foc	2
9. Analiza celei mai bune utilizări a construcțiilor	2
Total curs:	20 ore
Tematica lucrărilor practice/seminarelor	
1. Noțiunea deprecierii funcționale – domeniul de aplicare, particularitățile în comparație cu alte tipuri de deprecieri	2
2. Criteriile de clasificare a construcțiilor (conform standardelor tehnice și celor de evaluare a bunurilor imobile)	2
3. Standardele utilității funcționale ale construcțiilor	2
4.Caracteristica generală a elementelor constructive. Specificul determinării stării tehnice ale construcțiilor de către evaluatori și experți tehnici	2
5. Esența, domeniile de aplicare și algoritmul metodei cheltuielilor	2
6. Metodele de determinare a valorii de reconstituire și a valorii de înlocuire ale construcțiilor	2
7. Determinare a deprecierii acumulate ale construcțiilor prin aplicarea diferitor metode de calculare.	2
8. Determinarea deprecierii economice a construcțiilor	2
9. Caracteristica tipurilor de deprecieri funcționale	2
10. Aplicarea metodelor de determinare a deprecierii funcționabile recuperabile	2
11. Aplicarea metodelor de determinare a deprecierii funcționale nerecuperabile	2
12. Determinarea deprecierii funcționale a sistemelor de instalații. Studii de caz.	2
13. Evaluarea termofizică și siguranța la foc. Baza legislativă și normativă.	2
14. Esența și algoritmul de aplicare a principului CBU	2
15. Standardele internaționale de evaluare privind deprecierii funcționale, interconexiunile CBU cu abordările în evaluare	2
Total lucrări practice/seminare:	30

8. Referințe bibliografice

Principale	1. Legea Republicii Moldova nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Publicat : 16-07-2002 în Monitorul Oficial Nr. 102 art. 773 cu modificările ulterioare. 2. Legea nr.282/2003 privind performanța energetică a clădirilor. Publicat : 27-10-2003 în Monitorul Oficial Nr. 401-403 art. 695 3. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958/2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Publicat : 15-08-2003 în Monitorul Oficial Nr. 177 art. 1006 4. Normativ în construcții. NCM A.07.07.2015. Proiectarea construcțiilor. Clasificatorul tipurilor de obiecte de construcții după destinație. Ch., 2015. 5. Normativ în construcții. NCM M.01.01:2016 Eficiența energetică a clădirilor rezidențiale. Performanța energetică a clădirilor. Cerințe minime față de performanța energetică a clădirii; 6. Normativ în construcții. NCM C 02.02: 2016 (MCH 31-04-2014). Clădiri și construcții industriale. 7. Normativ în construcții. NCM E.03.02: 2014. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor. 8. Normativ în construcții NCM C.01.12.2018 Clădiri civile. Clădiri și construcții publice. 9. Normativ în construcții NCM. C.01.08:2016. Blocuri locative. 10. Normativ în construcții NCM. C.01.15:2018. Clădiri civile. Clădiri de locuit rezidențiale. Norme de proiectare 11. CP E.03.01:2019. Siguranța la incendii. Asigurarea rezistenței la foc a construcției.
Suplimentare	1. ANEVAR. Standardele de evaluare. București, 2022 2. Albu I. Deprecierea valorii construcțiilor //Buletin institutului de cercetări în construcții, nr.6-C1, 2015 3. Evaluarea proprietății imobiliare. Ed.a 13-ea. Ed. în limba română. București – 2011. Traducerea The Appraisal of Real Estate, ed.13-a. 4. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. СПб., Стройиздат СЗ. Санкт-Петербург, 2010.

9. Evaluare

Periodică		Curentă	Studiu individual	Proiect/teză	Examen
EP 1	EP 2				
15%	15%	15%	15%	-	40%
Standard minim de performanță Prezența și activitatea la curs și la seminare Obținerea notei minime de “5” la fiecare dintre evaluări și la lucrul individual Demonstrarea la examinarea finală a cunoașterii noțiunilor de bază, formelor de depreciere funcțională, metodelor de determinare a stării funcționale a construcțiilor și de determinare a deprecierei funcționale					