

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шарифуллин Рамиль Анварович

Должность: Директор Казанского филиала

Дата подписания: 30.11.2023 09:42:57

Уникальный программный ключ:

65fd6cbdf7eae27c01b701aabc1bc13072d7b000080212e44091c482448eba9

КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

Рабочая программа дисциплины (модуля)

ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Набор 2023 г.

Направление подготовки: 38.03.02 «Менеджмент»

Профиль «Управление недвижимостью»

Рабочая программа разработана в соответствии с требованиями ФГОС

Разработчик: Фасхутдинова М.С., к.э.н., доцент

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики (протокол № 14 от 22.06.2023).

Зав. кафедрой Макаров Анатолий Николаевич

Казань, 2023

ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ
 рабочей программы дисциплины (модуля)
 Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества
 наименование дисциплины в соответствии с учебным планом
 для набора _2023 года на 2023-2024 уч.г.

Краткое содержание изменения	Дата и номер протокола заседания кафедры

Факультативные элементы УМК: _____

Актуализация выполнена ¹: Фасхутдинова М.С., к.э.н., доцент

_____ «__» _____ 20__ г.

ПОДПИСЬ

Зав. кафедрой: Башкирцева С.А., к.э.н., доцент

(ФИО, ученая степень, ученое звание)

_____ «__» _____ 20__ г.

¹ Если отдельные элементы УМК разрабатывались отдельными авторами, то на форзаце необходимо указать соответствующую информацию, обеспечить подписание документа всеми авторами.

Оглавление

	Наименование разделов	Стр.
	Аннотация рабочей программы	4
1.	Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)	5
2.	Место дисциплины (модуля) в структуре ОПОП	5
3.	Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы	7
4.	Содержание дисциплины (модуля)	7
5.	Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)	12
6.	Материально-техническое обеспечение	23
7.	Карта обеспеченности литературой	24
8.	Фонд оценочных средств	26

Аннотация рабочей программы дисциплины
«Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества»

Автор-составитель: Фасхутдинова М.С

<p>Цель изучения дисциплины</p>	<p>Целью освоения дисциплины является изучение системы сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученных в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.</p>
<p>Место дисциплины в структуре ОПОП</p>	<p>Дисциплина Б.1. В.16 «Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества» относится к учебным дисциплинам части, формируемая участниками образовательных отношений основной образовательной программы бакалавров направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (Управление недвижимостью).</p> <p>Для изучения дисциплины, необходимо освоение содержания следующих дисциплин: «Типология недвижимого имущества», «Основы геодезии», «Основы картографии и картографического черчения».</p>
<p>Компетенции, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)</p>	<p>Студент должен обладать следующими компетенциями:</p> <p>ПК 5 Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации</p> <p>ИПК-5.1. Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости;</p> <p>Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений;</p> <p>ИПК 5.2. Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости;</p> <p>Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий;</p> <p>Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния;</p> <p>Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки.</p> <p>ИПК-5.3. Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения;</p> <p>Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО;</p> <p>Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости;</p>

	На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правового режима их эксплуатации и сделок с ним.
Содержание дисциплины (модуля)	Тема 1. Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимостью Тема 2. Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости. Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости Тема 4. Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий Тема 5. Определение технического состояния здания Тема 6. Строительство объектов недвижимости Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий
Общая трудоемкость дисциплины (модуля)	Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 144 часа.
Форма промежуточной аттестации	Экзамен

1.Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)

Целью освоения дисциплины является изучение системы сбора, документирования, обработки, обобщения (систематизации) и хранения информации о зданиях и сооружениях всех видов, полученных в результате проведения их технической инвентаризации, для целей удостоверения государством факта их возникновения, существования или прекращения существования.

В результате освоения дисциплины «Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества» студент должен приобрести следующие компетенции:

Таблица 1.1

№ п/п	Код компетенции	Название
	ПК 5	Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации
1	ИПК-5.1.	Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
2	ИПК-5.2	Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости; Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий; Производить предварительное обследование объекта недвижимости, состав-

		<p>лять программу обследования для оценки его технического состояния;</p> <p>Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки</p>
3	ИПК-5.3	<p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения;</p> <p>Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО;</p> <p>Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости;</p> <p>На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним.</p>

Планируемые результаты освоения дисциплины в части каждой компетенции указаны в картах компетенций по ОПОП.

В рамках дисциплины осуществляется воспитательная работа, предусмотренная рабочей программой воспитания, календарным планом воспитательной работы.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП:

Дисциплина Б.1. В.16. «Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества» относится к учебным дисциплинам части, формируемая участниками образовательных отношений основной образовательной программы бакалавров направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (Управление недвижимостью).

Для изучения дисциплины, необходимо освоение содержания следующих дисциплин: «Типология недвижимого имущества», «Основы геодезии», «Основы картографии и картографического черчения».

Учет и контроль является одной из функций управления, в том числе и управления недвижимостью. Методом осуществления этой функции в нашей стране является оценка технического состояния строений, сооружений и коммуникаций.

Изучение дисциплины базируется на знаниях, полученных в рамках дисциплин «Типология недвижимого имущества» и «Оценка стоимости недвижимости».

Для освоения программы настоящей дисциплины студент должен:

знать: практические навыки в области теории и практики экспертизы и технической оценке недвижимого имущества.

Основными формами изучения дисциплины являются лекции, семинары, самостоятельная работа, консультации и написание курсовой работы.

Центральное место в изучении дисциплины отводится лекциям, которые должны проводиться на высоком теоретическом и методологическом уровне, носить проблемный и концептуальный характер и способствовать познавательной деятельности студентов.

Во время самостоятельной работы, которая может проводиться под руководством преподавателя, студенты изучают рекомендованную основную и дополнительную литературу, готовят выступления, выполняют курсовую работу, отрабатывают материалы лекций, готовятся к семинарским занятиям.

3. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 2.1
Очно-заочная форма обучения на базе спо

Вид учебной работы	Трудоемкость		
	зач. ед.	час.	5 семестр
Общая трудоемкость дисциплины по учебному плану	4	144	144
Контактная работа		20	20
Самостоятельная работа под контролем преподавателя, НИРС		124	124
Занятия лекционного типа		8	8
Занятия семинарского типа		12	12
в том числе с практической подготовкой (при наличии)		10	10
Форма промежуточной аттестации			Экзамен

4. Содержание дисциплины

4.1. Текст рабочей программы

Тема 1. Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимостью

Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс.

Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности.

Техническое регулирование. основные принципы технического регулирования

Технический регламент: определение, цели и принципы

Стандарт: определение, цели и принципы

Градостроительный регламент. Судебная экспертиза

Тема 2. Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Текущая инвентаризация зданий

Цели и задачи технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Термины и определения, принятые в технической инвентаризации.

Подход к проведению технической инвентаризации объектов.

Основная и текущая инвентаризация.

Объекты учёта и исполнительная документация.

Текущая инвентаризация зданий: плановые и внеплановые обследования. Уточнения учетных показателей объектов при перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства, сносе. Регистрация текущих изменений.

Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости

Параметры и размеры наиболее часто встречающихся объектов.

Показатели зданий. Общие сведения. Классификация строений.

Обмер здания. Обмер здания снаружи. Измерение внутренних помещений зданий.

Определение площади и объема зданий. Площади внутренних помещений. Классификация помещений жилых зданий. Площади внутренних помещений гражданских зданий. Показатели дорог, проездов, отдельных дорожек. Тротуаров и площадей. Показатели линий и сетей передаточных устройств. Съёмка земельного участка. Абрис, измерения, план объектов недвижимости.

Тема 4. Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий

Эксплуатация объектов недвижимости: износ зданий и сооружений, виды износа, воздействия и нагрузки на здания; дефект, повреждение, отказ, надежность.

Оценка технического состояния здания: цели оценки технического состояния и диагностики конструкций, техническое обследование, виды технического обследования.

Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

Системы ремонтов. Планирование текущего и капитального ремонтов

Санитарное содержание.

Тема 5. Определение технического состояния здания

Описание конструктивных элементов зданий: фундаментов, стен и перегородок, перекрытий, крыш, проемов, внутренней и наружной отделки, сантехнического и электротехнического оборудования.

Осмотр в натуре конструктивных элементов здания одновременно с их описанием.

Обследование всех частей строения: фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, санитарно-технические устройства и электрооборудование, лестницы, отмостки и др.

Описание технического состояния осуществляется по признакам, приведенным в таблицах действующей методики и правил определения физического износа зданий.

Тема 6. Строительство объектов недвижимости

Жизненный цикл недвижимости

Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства: формирование инвестиционного замысла, технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта, выбор земельного участка для строительства, получение решения о предоставлении земельного участка под строительство, разработка и утверждение проектной и рабочей документации.

Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав: государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий, органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий, негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий

Экологическая экспертиза: принципы, виды

Сметная стоимость строительства: методы определения, состав.

Разрешение на строительство. порядок выдачи

Система надзора за строительством. виды надзора: производственный (строительный) контроль, технический надзор застройщика за строительством, авторский надзор за строительством, государственный надзор за строительством, административный контроль за строительством.

Исполнительная документация: обязанности лица, осуществляющего строительство; состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ.

Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта

Изготовление технического паспорта здания. Составление, формирование и хранение инвентарного дела.

4.2. Разделы и темы дисциплины, виды занятий (тематический план)

Тематический план

Таблица 3.1

Очно-заочная форма обучения на базе СПО

№ п/п	Раздел дисциплины, тема	Код компетенции	Общая трудоемкость дисциплины	В том числе					Наименование оценочного средства
				Контактная работа	Самостоятельная работа под контролем преподавателя, НИРС	Занятия лекционного типа	Занятия семинарского типа	Практическая подготовка	
1	Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимости	ПК 5	20	4	16	2	2	-	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
2	Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости. Текущая инвентаризация зданий	ПК 5	21	3	18	1	2*	2	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
3	Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости	ПК 5	21	3	18	1	2*	2	Фронтальный опрос. Кейс-задачи. Доклады. Контрольная работа.
4	Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий	ПК 5	21	3	18	1	2*	2	Фронтальный опрос. Доклады. Контрольная работа.
5	Определение технического состояния здания	ПК 5		3	18	1	2*		Фронтальный опрос.

			21					2	Тесты. Доклады. Контрольная работа.
6	Строительство объектов недвижимости	ПК 5	20	2	18	1	1*	1	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
7	Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий	ПК 5	20	2	18	1	1*	1	Фронтальный опрос. Доклады. Деловая игра. Контрольная работа.
ИТОГО:			144	20	124	8	12	10	

4.3. Самостоятельное изучение обучающимися разделов дисциплины

Таблица 4.1
Очно-заочная форма обучения на базе спо

№ темы	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение	Кол-во часов
1	Внешняя среда операций с недвижимым имуществом	16
2	Купля-продажа объектов недвижимости	18
3	Мена объектов недвижимости	18
4	Дарение объектов недвижимости	18
5	Рента и пожизненное содержание с иждивением	18
6	Аренда объектов недвижимости	18
7	Ипотека и инвестирование в объекты недвижимости	18

4.4. Темы курсового проекта (курсовой работы)

Не предусмотрено

5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

5.1. Учебно-методические рекомендации по изучению дисциплины (модуля)

1. Общие положения

Для успешного освоения дисциплины студент должен изучить следующие элементы образовательного процесса:

- самостоятельное изучение разделов и тем курса по учебникам и учебным пособиям с последующей самопроверкой и решением типовых задач;
- индивидуальные консультации (очные и письменные);
- посещение лекций, семинаров,

- сдача зачета по всему курсу.

2. Лекционные занятия (теоретический курс)

Общие рекомендации по подготовке к лекциям:

В период сессии студентам читаются лекции, на которых рассматриваются наиболее важные темы и разделы курса, а также рассматриваются вопросы, недостаточно полно или точно освещенные в учебной литературе или вызывающие затруднения у большого числа студентов.

При преподавании дисциплины используются преимущественно следующие типы лекционных занятий:

Лекция-дискуссия

Лекция-консультация

Лекции – вид учебного занятия, основанный на устном систематическом и последовательном изложении материала по какой-либо проблеме, теме.

Основные этапы подготовки к лекционному занятию:

1. Определение темы лекции (название – лаконичное, краткое, четкое);
2. Выделение главных вопросов;
3. Определение объема материала по каждому вопросу (в результате определяется объем всей лекции);
4. Подбор и изучение всего литературного материала;
5. Подбор наглядного материала, ТСО и дидактического материала к нему;
6. Составление плана лекции;
7. Написание полного текста лекции.

В ходе лекционного занятия преподаватель должен назвать тему, учебные вопросы, ознакомить студентов с перечнем основной и дополнительной литературы по теме занятия. Во вступительной части лекции обосновать место и роль изучаемой темы в учебной дисциплине, раскрыть ее практическое значение. Если читается не первая лекция, то необходимо увязать ее тему с предыдущей, не нарушая логики изложения учебного материала. Раскрывая содержание учебных вопросов, акцентировать внимание студентов на основных категориях, явлениях и процессах, особенностях их протекания. Раскрывать сущность и содержание различных точек зрения и научных подходов к объяснению тех или иных явлений и процессов.

Следует аргументировано обосновать собственную позицию по спорным теоретическим вопросам. Приводить примеры. Задавать по ходу изложения лекционного материала риторические вопросы и самому давать на них ответ. Это способствует активизации мыслительной деятельности студентов, повышению их внимания и интереса к материалу лекции, ее содержанию. Преподаватель должен руководить работой студентов по конспектированию лекционного материала, подчеркивать необходимость отражения в конспектах основных положений изучаемой темы, особо выделяя категориальный аппарат. В заключительной части лекции необходимо сформулировать общие выводы по теме, раскрывающие содержание всех вопросов, поставленных в лекции. Объявить план очередного семинарского занятия, дать краткие рекомендации по подготовке студентов к семинару. Определить место и время консультации студентам, пожелавшим выступить на семинаре с докладами и рефератами по актуальным вопросам обсуждаемой темы.

Лекция должна быть органически связана с другими видами учебных занятий: семинарами, лабораторными работами, учебной и производственной практикой, самостоятельной работой студентов.

Рекомендации по темам:

Тема 1. Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимостью

Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс.

Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности.
 Техническое регулирование. основные принципы технического регулирования
 Технический регламент: определение, цели и принципы
 Стандарт: определение, цели и принципы
 Градостроительный регламент

Тема 2. Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Текущая инвентаризация зданий

Цели и задачи технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Термины и определения, принятые в технической инвентаризации.

Подход к проведению технической инвентаризации объектов.

Основная и текущая инвентаризация.

Объекты учёта и исполнительная документация.

Текущая инвентаризация зданий: плановые и внеплановые обследования. Уточнения учетных показателей объектов при перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства, сносе. Регистрация текущих изменений.

Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости

Параметры и размеры наиболее часто встречающихся объектов.

Показатели зданий. Общие сведения. Классификация строений.

Обмер здания. Обмер здания снаружи. Измерение внутренних помещений зданий.

Определение площади и объема зданий. Площади внутренних помещений. Классификация помещений жилых зданий. Площади внутренних помещений гражданских зданий. Показатели дорог, проездов, отдельных дорожек. Тротуаров и площадей. Показатели линий и сетей передаточных устройств. Съёмка земельного участка. Абрис, измерения, план объектов недвижимости.

Тема 4. Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий

Эксплуатация объектов недвижимости: износ зданий и сооружений, виды износа, воздействия и нагрузки на здания; дефект, повреждение, отказ, надежность.

Оценка технического состояния здания: цели оценки технического состояния и диагностики конструкций, техническое обследование, виды технического обследования.

Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

Системы ремонтов. Планирование текущего и капитального ремонтов

Санитарное содержание.

Тема 5. Определение технического состояния здания

Описание конструктивных элементов зданий: фундаментов, стен и перегородок, перекрытий, крыш, проемов, внутренней и наружной отделки, сантехнического и электротехнического оборудования.

Осмотр в натуре конструктивных элементов здания одновременно с их описанием. Обследование всех частей строения: фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, санитарно-технические устройства и электрооборудование, лестницы, отмостки и др.

Описание технического состояния осуществляется по признакам, приведенным в таблицах действующей методики и правил определения физического износа зданий.

Тема 6. Строительство объектов недвижимости

Жизненный цикл недвижимости

Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства: формирование инвестиционного замысла, технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта, выбор земельного участка для строительства, получение решения о предоставлении земельного участка под строительство, разработка и утверждение проектной и рабочей документации.

Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав: государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий, органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий, негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий

Экологическая экспертиза: принципы, виды

Сметная стоимость строительства: методы определения, состав.

Разрешение на строительство. порядок выдачи

Система надзора за строительством. виды надзора: производственный (строительный) контроль, технический надзор застройщика за строительством, авторский надзор за строительством, государственный надзор за строительством, административный контроль за строительством.

Исполнительная документация: обязанности лица, осуществляющего строительство; состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ.

Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта

Изготовление технического паспорта здания. Составление, формирование и хранение инвентарного дела.

3. Семинарские занятия

Общие рекомендации по подготовке к семинарам:

Для более глубокого изучения курса экономики проводятся практические занятия (семинары), на которых обсуждаются и углубленно изучаются наиболее трудно усваиваемые темы.

При подготовке к семинарскому занятию по теме прочитанной лекции преподавателю необходимо уточнить план его проведения, продумать формулировки и содержание учебных вопросов, выносимых на обсуждение, ознакомиться с новыми публикациями по теме семинара и составить список обязанностей и дополнительной литературы по вопросам плана занятия. Можно завести рабочую тетрадь, в которой учитывать посещаемость занятий студентами и оценивать их выступления в соответствующих баллах. Оказывать методическую помощь студентам в подготовке докладов и рефератов.

В ходе семинара во вступительном слове раскрыть теоретическую и практическую значимость темы семинарского занятия, определить порядок его проведения, время на обсуждение каждого учебного вопроса. Дать возможность выступить всем желающим, а также предложить выступить тем студентам, которые по тем или иным причинам пропустили лекционное занятие или проявляют пассивность. Целесообразно в ходе обсуждения учебных вопросов задавать выступающим и аудитории дополнительные и уточняющие вопросы с целью выяснения их позиций по существу обсуждаемых проблем. Поощрять выступления с места в виде кратких дополнений и постановки вопросов выступающим и преподавателю. Для наглядности и закрепления изучаемого материала преподаватель может использовать таблицы, схемы, карты, презентации.

В заключительной части семинарского занятия следует подвести его итоги: дать объективную оценку выступлений каждого студента и учебной группы в целом. Раскрыть положительные стороны и недостатки проведенного семинарского занятия. Ответить на вопросы студентов. Назвать тему очередного занятия.

Рекомендации по темам:

Тема 1. Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимостью

Вопросы для обсуждения:

1. Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс.
2. Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности.
3. Техническое регулирование. основные принципы технического регулирования
4. Технический регламент: определение, цели и принципы
5. Стандарт: определение, цели и принципы
6. Градостроительный регламент

Тема 2. Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Текущая инвентаризация зданий

Вопросы для обсуждения:

1. Цели и задачи технической инвентаризации (учёта) недвижимости.
2. Термины и определения, принятые в технической инвентаризации.
3. Подход к проведению технической инвентаризации объектов.
4. Основная и текущая инвентаризация.
5. Объекты учёта и исполнительная документация.
6. Текущая инвентаризация зданий: плановые и внеплановые обследования. Уточнения учетных показателей объектов при перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства, сносе. Регистрация текущих изменений.

Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Параметры и размеры наиболее часто встречающихся объектов.
2. Показатели зданий. Общие сведения. Классификация строений.
3. Обмер здания. Обмер здания снаружи. Измерение внутренних помещений зданий.
4. Определение площади и объема зданий. Площади внутренних помещений. Классификация помещений жилых зданий. Площади внутренних помещений гражданских зданий. Показатели дорог, проездов, отдельных дорожек. Тротуаров и площадей. Показатели линий и сетей передаточных устройств. Съёмка земельного участка. Абрис, измерения, план объектов недвижимости.

Тема 4. Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий

Вопросы для обсуждения:

1. Эксплуатация объектов недвижимости: износ зданий и сооружений, виды износа, воздействия и нагрузки на здания; дефект, повреждение, отказ, надежность.
2. Оценка технического состояния здания: цели оценки технического состояния и диагностики конструкций, техническое обследование, виды технического обследования.
3. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.
4. Системы ремонтов. Планирование текущего и капитального ремонтов
5. Санитарное содержание.

Тема 5. Определение технического состояния здания

Вопросы для обсуждения:

1. Описание конструктивных элементов зданий: фундаментов, стен и перегородок, перекрытий, крыш, проемов, внутренней и наружной отделки, сантехнического и электротехнического оборудования.
2. Осмотр в натуре конструктивных элементов здания одновременно с их описанием. Обследование всех частей строения: фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, между-

этажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, санитарно-технические устройства и электрооборудование, лестницы, отмостки и др.

3. Описание технического состояния осуществляется по признакам, приведенным в таблицах действующей методики и правил определения физического износа зданий.

Тема 6. Строительство объектов недвижимости

Вопросы для обсуждения:

1. Жизненный цикл недвижимости

2. Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства: формирование инвестиционного замысла, технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта, выбор земельного участка для строительства, получение решения о предоставлении земельного участка под строительство, разработка и утверждение проектной и рабочей документации.

3. Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав: государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий, органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий, негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий

Вопросы для обсуждения:

1. Экологическая экспертиза: принципы, виды

2. Сметная стоимость строительства: методы определения, состав.

3. Разрешение на строительство. порядок выдачи

4. Система надзора за строительством. виды надзора: производственный (строительный) контроль, технический надзор застройщика за строительством, авторский надзор за строительством, государственный надзор за строительством, административный контроль за строительством.

5. Исполнительная документация: обязанности лица, осуществляющего строительство; состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ.

6. Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта

7. Изготовление технического паспорта здания. Составление, формирование и хранение инвентарного дела.

Образовательные технологии, используемые для проведения семинаров в интерактивной форме:

Деловая игра – метод имитации (подражания, изображения) принятия решений руководящими работниками или специалистами в различных производственных ситуациях (в учебном процессе – в искусственно созданных ситуациях), осуществляемый по заданным правилам группой людей в диалоговом режиме. Деловые игры применяются в качестве средства активного обучения экономике, бизнесу, познания норм поведения, освоения процессов принятия решения.

Тестирование – контроль знаний с помощью тестов, которые состоят из условий (вопросов) и вариантов ответов для выбора (самостоятельная работа студентов).

Метод кейс-стади – обучение, при котором студенты и преподаватели участвуют в непосредственном обсуждении деловых ситуаций или задач. При данном методе обучения студент самостоятельно вынужден принимать решение и обосновать его.

2. Учебно-методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельной работы

1. Виды и содержание самостоятельной работы студента по дисциплине:

- САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА С КНИГОЙ,
- САМОПРОВЕРКА,
- ВЫПОЛНЕНИЕ УПРАЖНЕНИЙ (РЕШЕНИЕ ТЕСТОВ),
- КОНСУЛЬТАЦИИ

2. Общие методические рекомендации по организации самостоятельной работы студентов

САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА С КНИГОЙ

Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем приступить к рассмотрению отдельных тем. Сначала знакомятся с содержащимися в данной теме вопросами, их последовательностью, а затем уже приступают к изучению содержания темы. При первом чтении необходимо получить общее представление об излагаемых вопросах. При повторном чтении необходимо параллельно вести конспект, в который заносить все основные понятия и закономерности рассматриваемой темы, зависимости и их выводы; впервые встретившиеся термины с краткими пояснениями их сущности. По возможности старайтесь систематизировать материал, представляйте его в виде графиков, схем, диаграмм, таблиц — это облегчает запоминание материала и позволяет легко восстановить его в памяти при повторном обращении. Не старайтесь наполнить конспект отдельными фактами и цифрами, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Вникайте в сущность того или иного вопроса — это способствует более глубокому и прочному усвоению материала.

Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

САМОПРОВЕРКА

Закончив изучение темы, ответьте на вопросы для самопроверки, которые акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. При этом старайтесь не пользоваться конспектом или учебником. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных вопросов темы. Необходимость частого обращения к учебнику показывает неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности темы. Внесите коррективы в конспект, который впоследствии поможет при повторении материала в период подготовки к зачету.

ВЫПОЛНЕНИЕ УПРАЖНЕНИЙ (РЕШЕНИЕ ТЕСТОВ)

Для более прочного усвоения теоретического материала после самопроверки необходимо выполнить упражнения и ответить на вопросы тестов по пройденной теме.

КОНСУЛЬТАЦИИ

При возникновении затруднений при изучении теоретической части курса, ответов на вопросы для самопроверки или решении задач, следует обращаться за письменной или устной консультацией к преподавателю в институт. При этом необходимо точно указать вопрос, вызывающий затруднение, место в учебнике, где он разбирается.

Освоение дисциплины необходимо осуществлять последовательно, на базе информации, полученной во время лекционных и семинарских занятий. Студент перед началом курса должен ознакомиться с основными разделами курса в учебно-методическом комплексе. На лекции студент получает направляющие положения по каждой теме дисциплины. На лекциях рассматриваются наиболее важные темы и разделы курса, а также рассматриваются вопросы, недостаточно полно освещенные в учебной литературе или вызывающие затруднения у большого числа студентов.

Семинарские занятия предназначены для уточнения и закрепления полученной на лекции информации. Самостоятельное изучение разделов и тем курса происходит с использованием учебных пособий с последующей самопроверкой. Решение тестов и задач на семинарских занятиях (или самостоятельно) позволяет проводить текущий контроль уровня усвоения материала. Инди-

видуальные консультации могут быть очные и письменные, студент получает их у преподавателя по вопросам, которые не были в достаточной мере раскрыты на аудиторных занятиях или интересуют студента. В течение семестра по согласованию с преподавателем студент может подготовить доклад или сообщение по теме. По завершении дисциплины студентом выполняется письменная контрольная работа.

Самостоятельная работа студента предусмотрена 124 часа. Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем можно приступить к рассмотрению отдельных тем. Работая самостоятельно с учебной литературой, желательно вести конспект, в котором отражать термины, важнейшие нормативные документы и т.п., Кроме того, после прочтения материала по теме для конкретизации прочитанной информации ее можно представить в виде таблиц, схем, графиков. Это позволяет упорядочить знания, а при повторном чтении - легко восстановить в памяти. Не стоит вести конспект на основе отдельных фактов и цифр, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

Для самопроверки следует ответить на вопросы, которые обычно имеются в учебных пособиях. Они акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных вопросов темы. Необходимость частого обращения к учебнику показывает неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности темы.

Контрольные задания

Рефераты пишутся исходя из следующего принципа распределения тем:

Начальная Буква Фамилии	Номер	Начальная Буква Фамилии	Номер
А	1	П	15
Б	2	Р	16
В	3	С	17
Г	4	Т	18
Д	5	У	1
Е,Ё	6	Ф	2
Ж	7	Х	3
З	8	Ц	4
И	9	Ч	5
К	10	Ш	6
Л	11	Щ	7
М	12	Э	8
Н	13	Ю	9
О	14	Я	10

1. Реформа в области кадастра и технической инвентаризации.
2. Отражение в материалах инвентаризации фактов самовольного строительства и самовольного захвата земли.
3. Техническая инвентаризация незавершенных строительством объектов.
4. Массовая оценка в области управления недвижимостью.
5. Становление института сплошной оценки в России и за рубежом.
6. Основы массовой оценки недвижимости для государственных целей.

7. Определение восстановительной стоимости объектов, аналоги которых не предусмотрены таблицами сборников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости).
8. Техническая инвентаризация зеленых насаждений.
9. Техническая инвентаризация сооружений и сетей.
10. Инвентаризация территорий сложных объектов.
11. Показатели дорог, проездов, отдельных дорожек, тротуаров и площадей.
12. Организация работ по технической инвентаризации.
13. Учет документов в архиве БТИ.
14. Правила заполнения технических паспортов домовладений, зданий, жилого помещения.
15. Структура и функции организации технической инвентаризации.
16. Нормирование труда инвентаризаторов.
17. Нормативная и законодательная база технической инвентаризации.
18. Площади строительного объема занятости и этажности жилых зданий.

Рекомендации по подготовке контрольной работы

Объем: не менее 12 страниц.

Количество использованных источников: не менее 5 за последние 3 года.

Параметры:

- ширина верхнего поля - 15 мм;
- ширина нижнего поля - 20 мм;
- ширина правого поля - 10 мм;
- ширина левого поля - 25 мм.

Текст печатается через полтора интервала, 14 шрифтом, гарнитура Times New Roman. Абзацный отступ — 5 знаков. Сноски печатаются через один интервал 10 шрифтом и нумеруются арабскими цифрами без скобки. Нумерация сносок начинается заново на каждой странице.

Нумерация страниц начинается со страницы 3. Титульный лист (1-я страница) и оглавление (2-я страница) не нумеруются.

Вставки на полях и между строк не допускаются.

При включении цитат обязательна ссылка на источник. Все сноски и подстрочные замечания должны быть на странице, к которой они относятся. Сокращения в тексте не допускаются, за исключением общепринятых.

Например: автор - авт., город - г., дополнение - доп., издание -изд., исследование - исслед., систематический - сист., Москва -М., раздел - разд., республика - респ.

Таблицы должны быть простыми и удобными для размещения в тексте. В графах таблиц необходимо повторять одинаковые цифры, символы, формулы и обозначения, не заменяя их кавычками или иными знаками.

Критерии оценивания:

- соответствие заявленной теме – 1 балл,
- логичность и последовательность изложения материала – 2 балла,
- способность к работе с информационными источниками – 1 балл,
- способность к анализу – 3 балла,
- умение формулировать выводы – 3 балла.

Итого: максимум 10 баллов.

Методические рекомендации для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами по освоению дисциплины (модуля)

Под специальными условиями для получения высшего образования по образовательным программам обучающимися с ограниченными возможностями здоровья понимаются условия обу-

чения таких обучающихся, включающие в себя использование специальных образовательных программ и методов обучения и воспитания, специальных учебников, учебных пособий и дидактических материалов, специальных технических средств обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, проведение групповых и индивидуальных коррекционных занятий, обеспечение доступа в здания организаций и другие условия, без которых невозможно или затруднено освоение образовательных программ обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы деятельности: самостоятельная работа по освоению и закреплению материала; индивидуальная учебная работа в контактной форме, предполагающая взаимодействие с преподавателем (в частности, консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала. Индивидуальные консультации по предмету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся.

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья возможно

- использование специальных технических и иных средств индивидуального пользования, рекомендованных врачом-специалистом;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь.

На лекционном занятии рекомендуется использовать звукозаписывающие устройства и компьютеры, как способ конспектирования.

Для освоения дисциплины (в т.ч. подготовки к занятиям, при самостоятельной работе) лицами с ограниченными возможностями здоровья предоставляется возможность использования учебной литературы в виде электронного документа в электронно-библиотечной системе Book.ru имеющей специальную версию для слабовидящих; обеспечивается доступ к учебно-методическим материалам посредством СЭО «Фемида»; доступ к информационным и библиографическим ресурсам посредством сети «Интернет».

5.2. Перечень нормативных правовых актов, актов высших судебных органов, материалов судебной практики

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) (части первая, вторая, третья и Налоги, и налогообложение 27 четвертая) (с изм. и доп. 18 апреля, 23 мая, 19, 29 июля, 3 августа 2018 г, 27 декабря 2019 г., 28 мая 2022 г.).

2. Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. №197-ФЗ (редакции от 25.02.2022 г.)

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (редакции 28.05.2022 г.)

4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) (с изм. и доп. 7 марта, 3 апреля, 18 июня, 1, 18, 29 июля, 30 сентября, 30 октября, 14, 27 ноября, 28, 29 декабря 2017 г., 19 февраля, 7 марта, 23 апреля, 4, 27 июня, 3, 19, 29 июля, 3 августа, 11, 30 октября, 12, 27, 28 ноября 2018 г., 24 апреля 2020 г., 28 мая 2022 г.)

5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (редакция от 01 мая 2022 г.).

6. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (редакция от 01 мая 2022 г.)

7. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (с изменениями и дополнениями от 26 марта 2022 г.)

8. Земельный кодекс Республики Татарстан от 10.07.1998 №1736 (с изменениями и дополнениями)

Подзаконные нормативно-правовые акты

1. Постановление правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
2. Приказ Министерством экономического развития и торговли РФ от 19 октября 2004 г. №281 «Об утверждении положения об аккредитации Федеральным агентством Кадастра объектов недвижимости организации технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности»
3. Правила ведения единого государственного реестра прав объектов капитального строительства (утвержден приказом Минкомразвития РФ от 8 сентября 2006 г. №268
4. «Положение о государственном учёте жилищного фонда в РФ» (утверждено постановлением правительства РФ от 13 октября 1997 г. №1301)
5. Инструкции о проведении учёта жилищного фонда в РФ (утверждена приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 14 августа 1998 г. №37)
6. Нормы времени по выполнению работ по технической инвентаризации объектов недвижимости (утвержден приказом №137 от 20 июня 2000 г.).
7. Методика определения качества инвентаризационной технической документации (утверждение приказом Московского областного БТИ от 16 ноября 1981 г. №55)
8. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете» (утверждён ЦСУ СССР министерство финансов СССР и Госстроя СССР 25 февраля 1972г. №9.17. ИБ)
9. Типовая инструкция по охране труда при производстве технической инвентаризации основных фондов жилищно-коммунального хозяйства (утверждена приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 19 октября 1988 г. №270)
10. Техническая инвентаризация недвижимости. Сборник официальных материалов «Можайск-Терра» 1999 г. №736
11. Микрин Г.И., Недужин М.И. и др. «Международные стандарты оценки» книга 2 Глоссарий
12. ГОСТ 21.501-93(Р) «Правила выполнения строительных чертежей»
13. СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»
14. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»
15. СНиП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий»
16. СНиП 1-2 Строительная терминология ГОСС строй СССР М. Стройиздат 1980
17. СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»
18. СНиП 2.09.04-87* «Административные и бытовые здания».

5.3. Информационное обеспечение освоения дисциплины (модуля)

Информационные ресурсы Университета

№ п/п	Наименование	Адрес в сети Интернет	Условия доступа
1.	ЭБС «ZNANIUM.COM»	https://znanium.com/ Основная коллекция Коллекция издательства Статут Znanium.com. Discovery для аспирантов	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю

2.	ЭБС «ЮРАЙТ»	https://urait.ru/	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
3.	ЭБС «BOOK.ru»	https://www.book.ru/ коллекция издательства Проспект Юридическая литература; коллекции издательства Кнорус Право, Экономика и Менеджмент	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
4.	East View Information Services	www.ebiblioteka.ru Универсальная база данных периодики (электронные журналы)	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
5.	НЦР РУКОНТ	http://rucont.ru/ Раздел Ваша коллекция – РГУП периодика (электронные журналы)	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
6.	Электронный каталог РГУП	http://biblioteka.raju.ru/MegaPro/Web	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
7.	Информационно-образовательный потенциал РГУП	http://op.raju.ru/ электронные версии учебных, научных и научно-практических изданий РГУП	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
8.	Система электронного обучения «Фемида»	https://femida.raju.ru Учебно-методические комплексы, Рабочие программы по направлению подготовки	Зарегистрированному пользователю по логину и паролю
9.	Система электронного обучения «Фемида»	Гарант, Консультант	По ip-адресу в университете
10.	Национальная электронная библиотека (НЭБ)	https://rusneb.ru/	По ip-адресу в университете

Основная и дополнительная литература указаны в карте обеспеченности литературой.

6. Материально-техническое обеспечение

Для материально-технического обеспечения дисциплины используются специальные помещения. Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим программам дисциплин. Демонстрационное оборудование представлено в виде мультимедийных средств. Учебно-наглядные пособия представлены в виде экранно-звуковых средств, печатных пособий, слайд-презентаций, видеофильмов, макетов и т.д., которые применяются по необходимости в соответствии с темами (разделами) дисциплины.

Для самостоятельной работы обучающихся помещения оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

Предусмотрены помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Перечень специальных помещений ежегодно обновляется и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

Состав необходимого комплекта лицензионного программного обеспечения ежегодно обновляется, утверждается и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

№ п\п	Наименование дисциплины (модуля), практик в соответствии с учебным планом	Наименование специальных* помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения. Реквизиты подтверждающего документа	
Б1.В 16	Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества	Кабинет документационного обеспечения управления (аудитория № 320) - для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (либо аналог)	Учебная доска, стол преподавателя, учебные столы, стулья (скамейки), кафедра-1 шт., стенд-2 шт., проектор-1 шт.	по договору №17 от 17.03.2016	MS Windows 8

*Специальные помещения - учебные аудитории для проведения занятий всех видов, предусмотренных ОПОП, оснащены наборами мультимедийного демонстрационного оборудования (компьютер с программным обеспечением, проектор, акустическая система) и учебно-наглядными пособиями, обеспечивающими тематическое иллюстрирование учебного процесса (слайд-презентации лекций, видеофильмы, видеоролики и т.п.)

7. КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЛИТЕРАТУРОЙ

Кафедра: Экономики

Направление подготовки: 38.03.02 «Менеджмент»

Профиль: «Управление недвижимостью»

Дисциплина: Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

Наименование, Автор или редактор, Издательство, Год издания, кол-во страниц	ЭБ (указать)
1	2
Основная литература	
Тарбаев, В. А. Техническая инвентаризация объектов недвижимости: учебное пособие / В.А. Тарбаев, И.В. Шмидт, А.А. Царенко. — Москва: ИНФРА-М, 2022. — 170 с. + Доп. материалы [Электронный ресурс]. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/textbook_5af03e3db62084.73663051. - ISBN 978-5-16-013695-0. - Текст: электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1863279 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1863279
Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2022. — 447 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/945341. - ISBN 978-5-9558-0621-1. - Текст: электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1862634 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1862634
Овчинский, В. С. Теория оперативно-розыскной деятельности / под ред. К.К. Горяинова, В.С. Овчинского. — 5-е изд., перераб. — Москва: Норма: ИНФРА-М, 2022. — 352 с. — (Краткие учебные курсы юридических наук). — DOI 10.12737/1573733. - ISBN 978-5-00156-183-5. - Текст: электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1857228 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1857228
Дополнительная литература	
Обследование технического состояния зданий и сооружений : учебное пособие / М.В. Яковлева, Е.А. Фролов, А.Е. Фролов, К.И. Гимадетдинов. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2022. — 159 с., [32] с. цв. ил. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-00091-468-7. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1871795 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1871795
Кукукина, И. Г. Оценка имущества: материальные и нематериальные активы, бизнес : учебное пособие / И.Г. Кукукина, М.В. Мошкарин. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 190 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-014978-3. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1891845 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.	https://znanium.com/catalog/product/1891845

<p>Вертакова, Ю. В. Оценка и управление стоимостью предприятия : учебное пособие / Ю.В. Вертакова, О.Е. Пирогова, В.А. Плотников. — Москва : ИНФРА-М, 2023. — 175 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI 10.12737/1860991. - ISBN 978-5-16-017556-0. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1926426 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.</p>	<p>https://znanium.com/catalog/product/1926426</p>
<p>Волков, А. С. Оценка эффективности инвестиционных проектов : учебное пособие / А.С. Волков, А.А. Марченко. — Москва : РИОР : ИНФРА-М, 2022. — 111 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI: https://doi.org/10.12737/7675. - ISBN 978-5-369-00901-7. - Текст : электронный. - URL: https://znanium.com/catalog/product/1839703 (дата обращения: 29.03.2023). – Режим доступа: по подписке.</p>	<p>https://znanium.com/catalog/product/1839703</p>

Зав. библиотекой



Зав. кафедрой _____

8. Фонд оценочных средств

8.1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине

Таблица 8.1

№ п/п	Разделы (темы) дисциплины	Код формируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1.	Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимости	ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
2.	Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости. Текущая инвентаризация зданий	ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
3.	Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости	ПК 5	Фронтальный опрос. Кейс-задачи. Доклады. Контрольная работа.
4.	Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий	ПК 5	Фронтальный опрос. Доклады. Контрольная работа.
5.	Определение технического состояния здания	ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
6.	Строительство объектов недвижимости	ПК 5	Фронтальный опрос. Тесты. Доклады. Контрольная работа.
7.	Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий	ПК 5	Фронтальный опрос. Доклады. Деловая игра. Контрольная работа.

8.2. Оценочные средства

Кафедра экономики

Оценочное средство «Деловая игра»

по дисциплине Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий

Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:

№	Код	Название
---	-----	----------

п/п	компетенции	
	ПК 5	Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации
1	ИПК-5.1.	Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
2	ИПК-5.2	Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости; Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий; Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния; Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки
3	ИПК-5.3	Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения; Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО; Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости; На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правового режима их эксплуатации и сделок с ним.

Тематика «Деловой игры».

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части компетенции)
1.	Первоначальный этап	ПК-5
2.	Концепция игры	ПК-5
3.	Ход игры	ПК-5
4.	Ожидаемый результат	ПК-5

1. Тема (проблема):

2. Концепция игры: определить рыночную стоимость квартиры в г. Казани.

В данной игре задействованы все студенты. Необходимо в первую очередь определить:

-Объект оценки

-Имущественные права на объект оценки

-Право собственности

-Цель оценки

-Определение рыночной стоимости имущества для целей реализации

-Предполагаемое использование результатов оценки

- Для предоставления Заказчику
- Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки
- Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
- Вид определяемой стоимости
- Рыночная стоимость
- Дата определения стоимости объекта оценки
- Порядковый номер и дата составления отчета
- Срок проведения оценки
- Дата обследования объекта оценки
- Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности
- Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода
- Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода
- Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода
- Рыночная стоимость

3. Роли:

Участниками деловой игры являются все студенты, числящиеся в группе. В данном случае, они являются экспертами и оценщиками недвижимого имущества.

4. Ожидаемый (е) результат (ы):

По окончании студенты должны предоставить:

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего в себя задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки: - натурный осмотр объекта и его окружения; - сбор первичной информации о составе, размерах (площади, объемы) и эксплуатационных характеристиках недвижимости; - изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки; - оценка технического состояния и износа объекта;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (используются традиционные подходы для определения рыночной стоимости).
4. Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление письменного отчета об оценке.

При написании отчета могут быть применены:

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N144-ФЗ).

2. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1 от 20 июля 2007 года № 256; ФСО № 2 от 20 июля 2007 года № 255; ФСО № 3 от 20 июля 2007 года № 254; ФСО-4 от 22 октября 2010 года № 508; ФСО-5, от 4 июля 2011 года № 238; ФСО-6, от 7 ноября 2011 года № 628; ФСО7, от 25 сентября 2014 года N 611).

3. Свод Стандартов Оценки общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков», 2010 г.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации.

5. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. - (Высшее образование). ISBN 978-5-222-202999

6. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8.

7. КО-ИНВЕСТ, Укрупненные показатели стоимости строительства, жилые дома 2003 года.

8. Информационный портал: <http://www.avito.ru>.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, использованных при оценке и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, включает:

1. Копию Выписки из Технического паспорта на квартиру.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ:

1. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1 от 20 июля 2007 года № 256; ФСО № 2 от 20 июля 2007 года № 255; ФСО № 3 от 20 июля 2007 года № 254; ФСО-4 от 22 октября 2010 года № 508; ФСО-5, от 4 июля 2011 года № 238; ФСО-6, от 7 ноября 2011 года № 628; ФСО-7 от 25 сентября 2014 года N 611).

2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО – ССО РОО 2011 (Свод стандартов оценки Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»). В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г (с изменениями от 22, 23 июля 2008 г., 28 апреля, 27 декабря 2009 г., 27 июля 2010 г., 1 июля, 21 ноября, 3 декабря 2011 г.), сказано следующее:

«Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции): «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются: - разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики; - разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения; - представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков; - прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков; - контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики; - ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномочен-

ным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; - организация информационного и методического обеспечения своих членов. - осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций».

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СО- ОТВЕТСТВИИ С фсо-1 РАЗД. II И ФСО-2

5. Методические материалы по проведению

6. Критерии оценки:

Краткая характеристика:

Метод имитации (подражания, изображения) принятия решений руководящими работниками или специалистами в различных производственных ситуациях (в учебном процессе – в искусственно созданных ситуациях), осуществляемый по заданным правилам группой людей в диалоговом режиме.

Деловые игры применяются в качестве средства активного обучения экономике, бизнесу, познания норм поведения, освоения процессов принятия решения.

Критерии оценки деловой игры:

Критерии	Оценка	Баллы
Студент дает правильные ответы на 90-100 % заданий	<i>Отлично</i>	<i>5-7</i>
Студент дает правильные ответы на 70-90 % заданий	<i>Хорошо</i>	<i>3-4</i>
Студент дает правильные ответы на 50-70 % заданий	<i>Удовлетворительно</i>	<i>1-2</i>
Студент дает правильные ответы на менее 50 % заданий	<i>Неудовлетворительно</i>	<i>менее 1</i>

Кейс - задачи

по дисциплине Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости

Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:

№ п/п	Код компетенции	Название
	ПК 5	Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации
1	ИПК-5.1.	Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
2	ИПК-5.2	Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости; Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий;

		Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния; Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки
3	ИПК-5.3	Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения; Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО; Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости; На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним.

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому на 5%; лучше оцениваемого на 7%; лучше оцениваемого на 4%; лучше оцениваемого на 2%; уступает оцениваемому на 10%. Оценить объект, считая, что: а) отличия не имеют взаимного влияния; б) отличия оказывают взаимное влияние.	ПК-5
2.	Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет большой по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.	ПК-5
3.	Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.	ПК-5
4.	Рассчитать остаточную стоимость здания. Площадь – 2800 кв.м, стоимость замещения (затраты на строительство и прибыль) 1 кв. м – 800 д.е. Физический износ – 20%, функциональный износ – 15%, экономический износ – 10%.	ПК-5

5.	<p>Определить затратным методом стоимость дачного участка. Известны следующие данные: площадь дома – 110 квадратных метров; затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 250 дол.; площадь гаража – 50 квадратных метров; затраты на строительство с учётом прибыли 1 квадратного метра – 80 дол.; стоимость всех других сооружений на даче – 2 500 дол.; устранимый физический износ дома – 3 500 дол.; неустранимый физический износ дома – 2 000 дол.; устранимый функциональный износ дома – 1 500 дол.; рыночная стоимость земельного участка – 6 000 дол.</p>	ПК-5
----	---	------

Критерии	Баллы
Кейс решен, верно, по всем требующим ответа вопросам. Ответ студента полный и правильный. Студент способен изложить решение кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели	3 балла (отлично)
Кейс решен, верно. Имеются незначительные недочеты в определении единиц измерения, ставок и пр. Ответ студента в целом полный и правильный. Студент способен изложить решение кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели.	2 балла(хорошо)
Кейс решен, верно, но имеются значительные недочеты в его решении, связанные с неполнотой ответа, с правильным исчислением одних данных и неверным – других и пр. Ответ неполный. Студент не способен четко изложить решение кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели. Неверно подсчитан итог, но методика решения задания верная.	1 балл (удовлетворительно)
Кейс решен неверно. Ответ неполный. Студент не способен четко изложить методику решения кейса, сделать собственные выводы, проанализировать основные показатели.	0 баллов (неудовлетворительно)

Вопросы для семинаров, коллоквиумов

по дисциплине Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:

№ п/п	Код компетенции	Название
	ПК 5	Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации
1	ИПК-5.1.	Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
2	ИПК-5.2	Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, ре-

		<p>гистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости;</p> <p>Подготавливать документированный отчёт по итогам проведения оценочных действий;</p> <p>Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния;</p> <p>Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки</p>
3	ИПК-5.3	<p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения;</p> <p>Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО;</p> <p>Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости;</p> <p>На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним.</p>

Тема 1. Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимостью

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Экспертиза, инспектирование, инвестиционный процесс	ПК-5
2.	Недвижимость: определяющие факторы, специфические особенности.	ПК-5
3.	Техническое регулирование. основные принципы технического регулирования	ПК-5
4.	Технический регламент: определение, цели и принципы	ПК-5
5.	Стандарт: определение, цели и принципы	ПК-5
6.	Градостроительный регламент	ПК-5

Тема 2. Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Текущая инвентаризация зданий

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Цели и задачи технической инвентаризации (учёта) недвижимости	ПК-5
2.	Термины и определения, принятые в технической инвентаризации	ПК-5
3.	Подход к проведению технической инвентаризации объектов	ПК-5
4.	Основная и текущая инвентаризация	ПК-5
5.	Объекты учёта и исполнительная документация	ПК-5
6.	Текущая инвентаризация зданий: плановые и внеплановые обследования. Уточнения учетных показателей объектов при перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства, сносе. Регистрация текущих изменений	ПК-5

Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Параметры и размеры наиболее часто встречающихся объектов	ПК-5
2.	Показатели зданий. Общие сведения. Классификация строений	ПК-5
3.	Обмер здания. Обмер здания снаружи. Измерение внутренних помещений зданий	ПК-5
4.	Определение площади и объема зданий. Площади внутренних помещений. Классификация помещений жилых зданий. Площади внутренних помещений гражданских зданий. Показатели дорог, проездов, отдельных дорожек. Тротуаров и площадей. Показатели линий и сетей передаточных устройств. Съёмка земельного участка. Абрис, измерения, план объектов недвижимости.	ПК-5

Тема 4. Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Эксплуатация объектов недвижимости: износ зданий и сооружений, виды износа, воздействия и нагрузки на здания; дефект, повреждение, отказ, надежность.	ПК-5
2.	Оценка технического состояния здания: цели оценки технического состояния и диагностики конструкций, техническое обследование, виды технического обследования	ПК-5
3.	Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности	ПК-5
4.	Системы ремонтов. Планирование текущего и капитального ремонтов	ПК-5
5.	Санитарное содержание	ПК-5

Тема 5. Определение технического состояния здания

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Описание конструктивных элементов зданий: фундаментов, стен и перегородок, перекрытий, крыш, проемов, внутренней и наружной отделки, сантехнического и электротехнического оборудования.	ПК-5
2.	Осмотр в натуре конструктивных элементов здания одновременно с их описанием. Обследование всех частей строения: фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, санитарно-технические устройства и электрооборудование, лестницы, отмостки и др.	ПК-5
3.	Описание технического состояния осуществляется по признакам, приведенным в таблицах действующей методики и правил определения физического износа зданий.	ПК-5

Тема 6. Строительство объектов недвижимости

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Жизненный цикл недвижимости	ПК-5
2.	Этапы предпроектной и проектной подготовки строительства: формирование инвестиционного замысла, технико-экономическое обоснование инвестиционного проекта, выбор земельного участка для строительства, получение решения о предоставлении земельного участка под строительство, разработка и утверждение проектной и рабочей документации	ПК-5
3.	Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий: принципы, цели, состав: государственная экспертиза проектной документации и инженерных изысканий, органы государственной власти, осуществляющие экспертизу проектной документации и инженерных изысканий, негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий.	ПК-5

Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Экологическая экспертиза: принципы, виды	ПК-5
2.	Сметная стоимость строительства: методы определения, состав	ПК-5
3.	Разрешение на строительство. порядок выдачи	ПК-5
4.	Система надзора за строительством. виды надзора: производственный (строительный) контроль, технический надзор застройщика за строительством, авторский надзор за строительством, государственный надзор за строительством, административный контроль за строительством	ПК-5
5.	Исполнительная документация: обязанности лица, осуществляющего строительство; состав первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ	ПК-5
6.	Этапы ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта	ПК-5
7.	Изготовление технического паспорта здания. Составление, формирование и хранение инвентарного дела	ПК-5

2. Критерии оценки:

Критерии	Шкала оценивания		
	«отлично»	«хорошо»	«удовлетворительно»
Владение специальной терминологией	Свободно владеет терминологией из различных разделов темы (курса)	Владеет терминологией, делая ошибки; при неверном употреблении сам может их исправить	Редко использует при ответе термины, подменяет одни понятия другими, не всегда понимая различия
Глубина и полнота знания теоретического материала	Демонстрирует прекрасное знание темы	Хорошо владеет всем содержанием, видит	Отвечает только на конкретный вопрос,

тических основ	(курса), соединяя при ответе знания из раз-	взаимосвязи, может провести анализ и	соединяет знания из разных разделов темы (курса)
Умение проиллюстрировать теоретический материал примерами	Отвечая на вопрос, может быстро и безошибочно проиллюстрировать ответ собственными примерами	Может подобрать соответствующие примеры, чаще из имеющихся в учебных материалах	С трудом может соединить теорию и практические примеры из учебных материалов; примеры не всегда правильные
Дискурсивные умения (если включены в результаты обучения)	Демонстрирует различные формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Владеет аргументацией, грамотной, лаконичной, доступной и понятной речью	Присутствуют некоторые формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Хорошая аргументация, четкость, лаконичность ответов	С трудом применяются некоторые формы мыслительной деятельности: анализ, синтез, сравнение, обобщение и т.д. Слабая аргументация, нарушенная логика при ответе, однообразные формы изложения мыслей

Критерии	Баллы
Отвечает верно	3 балла
Отвечает с незначительными неточностями	2 балла
Отвечает с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может ответить	0 баллов

Комплект заданий для контрольной работы

по дисциплине Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:

№ п/п	Код компетенции	Название
	ПК 5	Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации
1	ИПК-5.1.	Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
2	ИПК-5.2	Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости; Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных

		действий; Производить предварительное обследование объекта недвижимости, составлять программу обследования для оценки его технического состояния; Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки
3	ИПК-5.3	Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения; Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО; Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости; На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним.

Тема 1. Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества – как функция управления недвижимостью

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Массовая оценка в области управления недвижимостью	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Становление института сплошной оценки в России и за рубежом.	ПК 5

Тема 2. Сущность технической инвентаризации (учёта) недвижимости.

Текущая инвентаризация зданий

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Реформа в области кадастра и технической инвентаризации	ПК 5
2.	Отражение в материалах инвентаризации фактов самовольного строительства и самовольного захвата земли	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Техническая инвентаризация незавершенных строительством объектов	ПК 5
2.	Структура и функции организации технической инвентаризации	ПК 5

Тема 3. Определение состава (параметров, размеров и технических характеристик) объектов недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Техническая инвентаризация зеленых насаждений	ПК 5
2.	Техническая инвентаризация сооружений и сетей	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Инвентаризация территорий сложных объектов	ПК 5

Тема 4. Техническая эксплуатация и оценка технического состояния зданий

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Нормирование труда инвентаризаторов	ПК 5
2.	Нормативная и законодательная база технической инвентаризации	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Площади строительного объема занятости и этажности жилых зданий.	ОПК ПК 5

Тема 5. Определение технического состояния здания

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Основы массовой оценки недвижимости для государственных целей	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Определение восстановительной стоимости объектов, аналоги которых не предусмотрены таблицами сборников УПВС	ПК 5

Тема 6. Строительство объектов недвижимости

Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Показатели дорог, проездов, отдельных дорожек, тротуаров и площадей	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Организация работ по технической инвентаризации.	ПК 5

Тема 7. Учёт принадлежности недвижимости. Составление технических паспортов зданий
Вариант 1.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Учет документов в архиве БТИ	ПК 5

Вариант 2.

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Правила заполнения технических паспортов домовладений, зданий, жилого помещения.	ПК 5

Критерии оценки контрольной работы:

Выполняет работу верно	3 балла
Выполняет работу с незначительными неточностями	2 балла
Выполняет работу с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может выполнить работу	0 баллов

Темы рефератов (доклады)

по дисциплине Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:

№ п/п	Код компетенции	Название
	ПК 5	Способность управлять документационным сопровождением объектов недвижимости организации
1	ИПК-5.1.	Осуществлять подготовку и заключение договоров, оформления необходимых документов по объектам недвижимости, в том числе в части эксплуатации, обслуживания и ремонта (строительства) объектов недвижимости; Использовать знания рынка услуг по оценке объектов недвижимости. основных требований стандартов, технических, качественных характеристик, предъявляемые к объектам недвижимости, по классификации зданий и сооружений
2	ИПК-5.2	Организовать процедуру оформления, регистрации и исполнения документов на недвижимость, ее эксплуатацию и управление, техническое состояние, регистрацию прав на недвижимость и договоров долгосрочной аренды недвижимости; Подготавливать документированный отчет по итогам проведения оценочных действий; Производить предварительное обследование объекта недвижимости, состав-

		<p>лать программу обследования для оценки его технического состояния;</p> <p>Типологически классифицировать недвижимые объекты по различным признакам с целью применения соответствующих правовых режимов для целей их эксплуатации, мониторинга, оценки и переоценки</p>
3	ИПК-5.3	<p>Составлять сводные учетные и отчетные документы в целях осуществления контроля и анализа данных о фактах хозяйственной деятельности организации в части управления недвижимостью и документационного сопровождения;</p> <p>Проводить оценку объектов в соответствии с требованиями ФСО;</p> <p>Оценивать техническое состояние объекта недвижимости, составлять техническую документацию на обследуемый объект недвижимости;</p> <p>На основе методов классификации объектов недвижимого имущества устанавливать соответствующий правовой режим их эксплуатации и сделок с ним.</p>

№ п/п	Тема	Код компетенции (части) компетенции
1.	Отражение в материалах инвентаризации фактов самовольного строительства и самовольного захвата земель	ПК-5
2.	Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости.	ПК-5
3.	Состав Государственного учета жилого фонда в РФ.	ПК-5
4.	Последовательность составления абриса.	ПК-5
5.	Состав и последовательность исполнения работ при технической инвентаризации здания.	ПК-5
6.	Строения, не подлежащие оценке для целей налогообложения.	ПК-5
7.	Сложные объекты недвижимости.	ПК-5
8.	Застроенная земля населенных пунктов.	ПК-5
9.	Учет затрат времени на выполнение работ по технической инвентаризации (прейскурант).	ПК-5
10.	Применение повышающих коэффициентов к ценам полевых работ в неблагоприятный период	ПК-5
11.	Гражданские и производственные здания	ПК-5
12.	Наземная и подвальная, полуподвальная части основного строительства.	ПК-5
13.	Определение этажности здания.	ПК-5
14.	Понижающие коэффициенты, применяемые для подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых.	ПК-5
15.	Основные и вспомогательные площади нежилых строений (основные - в которых осуществляет основные функциональные процессы и сопутствующие им действия, вспомогательные – вестибюли, коридоры, гардероб,	ПК-5

душевые, а также подвальные помещения при магазинах).

1. Программа проведения и /или методические рекомендации по подготовке и проведению
2. Критерии оценивания:

Количество использованных источников: не менее 3 за последние 3 года.

Процедура доклада:

- устное выступление,
- презентация с последующим обсуждением. Критерии оценивания:
- соответствие заявленной теме – 1 балл,
- логичность и последовательность изложения материала – 2 балла,
- способность к работе с информационными источниками – 1 балл,
- способность к анализу – 3 балла,
- умение формулировать выводы – 3 балла.

Итого: максимум 10 баллов.

Критерии оценки контрольной работы:

соответствие заявленной теме	1 балл
логичность и последовательность изложения материала	2 балла
способность к работе с информационными источниками	1 балл
способность к анализу	3 балла
умение формулировать выводы	3 балла
Итого:	максимум 10 баллов

ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

Содержание банка тестовых заданий

F1: Дисциплина: Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

F2: Кафедра экономики ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия».

Правильный ответ помечен знаком «+».

V1: Экспертиза и оценка технического состояния недвижимого имущества

I: 1

S: ### ## объектов недвижимости — это описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

- + : техническая инвентаризация
- : инвентаризация кассы предприятия
- : инвентаризация недвижимости
- : инвентаризация дебиторской задолженности

I: 2

S: Объектами технической инвентаризации являются:

- : жилые и нежилые здания
- : помещения
- : сооружения
- : объекты незавершенного строительства
- + : все перечисленное

I: 3

S: Результатом проведения технической инвентаризации является ### ## объекта недвижимости

- + : технический паспорт
- : индивидуальный паспорт
- : рабочий паспорт
- : паспорт технического состояния

I: 4

S: Технический паспорт – это

- + : выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащий необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости
- : информационно-справочный документ, показывающий фактическое состояние жилья
- : систематизированный свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, расположенных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.

I: 5

S: Инвентаризация проводится в следующих случаях:

- : при передаче имущества организации в аренду, при продаже и выкупе имущества
- : перед составлением годового отчета не ранее 1 октября отчетного года
- : при смене материально-ответственных лиц
- : при установлении хищений или злоупотреблений
- : в случае стихийных бедствий, пожаров, аварий и других чрезвычайных ситуациях
- : при ликвидации предприятия
- + : все ответы верны

I: 6

S: Бюро технической инвентаризации (БТИ) – это

+: организации, осуществляющие государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в России

-: государственная некоммерческая организация, созданная для исполнительных функций, возложенных на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного земельного кадастра и государственного кадастра объектов недвижимости, а также ведению государственного технического учета объектов градостроительной

-: организация, осуществляющая функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрацию общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата.

I: 7

S: Инвентаризация, которая отображает параметры и техническое состояние первоначально построенных объектов (новостроев)

-: текущая

-: обязательная

+: первичная

-: внеплановая

I: 8

S: Инвентаризация, которая отображает изменения, произведенные на объекте недвижимости, либо подтверждает факт отсутствия таковых

-: внеплановая

+: текущая

-: первичная

-: обязательная

I: 9

S: Технический паспорт составляется по результатам:

-: вторичной технической инвентаризации

+: первичной технической инвентаризации

-: заключительной технической инвентаризации

I: 10

S: Плановая техническая инвентаризация проводится:

-: каждый год

-: один раз в три года

+: один раз в пять лет

-: один раз в 10 лет

I: 11

S: Установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом, включая состояние грунтов основания, на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом, называется

+: оценка технического состояния

-: стоимость оцениваемого объекта

-: нормативный документ

-: техническая инвентаризация

I: 12

S: Степень эксплуатационной пригодности несущей строительной конструкции или здания в целом, называется

-: фундаментом здания

+: категория технического состояния

-: объектом недвижимости

I: 13

S: По величине прогиба оцениваются

+: жесткость конструкции

-: инженерные системы

-: предельно допустимые нагрузки

-: осмотр здания

I: 14

S: Если в здании существует устаревший элемент и, если этот элемент в здании заменить и вследствие замены этого элемента рыночная стоимость объекта недвижимости возрастет, то такой тип функционального устаревания называется:

-: износом

+: модернизация

-: реконструкция

-: капитальный ремонт

I: 15

S: Уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации называется...

+: физический износ

-: амортизация

-: моральный износ

-: остаточная стоимость

I: 16

S: Первичная инвентаризация объектов недвижимости предусматривает:

+: выявление наличия объектов инвентаризации и их местоположения на земельном участке

-: изменения технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, снос, изменение уровня инженерного благоустройства)

+: выявление возможных противоречий между техническими документами и фактическим состоянием объектов

-: совершение с объектов сделок, подлежащих государственной регистрации

+: установление внутренних и наружных размеров, площадей и объемов объекта

+: определение экономических характеристик объектов

-: все ответы верны

I: 17

S: при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок, подлежащих государственной регистрации проводится вид технической инвентаризация объектов учета

-: первичная

- : текущая
- : техническая
- +: внеплановая

I: 18

S: В основу определения инвентаризационной стоимости объекта недвижимости положен ### подход, определяющий стоимость воспроизводства недвижимости с учетом его износа

- +: затратный
- : доходный
- : инвентарный
- : сравнительный

I: 19

S: при измерениях в натуре земельного участка составляется документ с нанесением всех имеющихся зданий, сооружений и границ видов угодий (двор, сад, огород, зеленые насаждения и т.п.)

- +: абрис
- : чертеж
- : схема
- : проект

I: 20

S: Потеря своих первоначальных качеств материалами, из которых возведено здание, называется

- : моральный износ
- +: физический износ
- : экономический износ
- : технический износ

I: 21

S: Недвижимость – это:

- +: признанное недвижимым в соответствии с законом имущество;
- : собственное имущество
- : оба ответа верны
- : внеоборотные активы

I: 22

S: Существуют три подхода к оценке недвижимости

- : индексный;
- +: затратный;
- : поэлементный;
- +: сравнительный;
- +: доходный.

I: 23

S: В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа:

- +: внешний
- : внутренний
- : моральный
- +: физический
- +: функциональный

I: 24

S: К недвижимости относится

- : земельные участки;
- : обособленные водные объекты
- : здания;
- : многолетние насаждения
- : сооружения
- : воздушные и морские суда
- +: всё вышеперечисленное

I: 25

S: К принципам оценки недвижимости, основанных на представлениях пользователя относят:

- : спрос и предложение
- : конкуренция
- +: полезность
- +: замещение

I: 26

S: Отрезок времени, в течение которого объект (здание или сооружение) способен реально использоваться по своему назначению, называется...

- +: срок физической жизни
- : остаточная стоимость здания
- : срок службы здания

I: 27

S: Износ, затраты на ликвидацию которого оправданы ростом доходности или увеличением стоимости всего объекта

- : неустраняемый износ
- +: устраняемый износ
- : значительные смещения
- : повреждения и дефекты

I: 28

S: Если в здании отсутствует какой-либо элемент и, если этот элемент дополнительно установить в здании и вследствие этого рыночная стоимость объекта недвижимости возрастет, то такой тип функционального износа называется:

- +: дополнение
- : определение
- : модернизация

I: 29

S: Расчет существующей конструкции или грунтов основания по действующим нормам проектирования с введением в расчет полученных в результате обследования данных, называется:

- : смета
- +: поверочный расчет
- : бизнес план
- : проект

I: 30

S: Уменьшение стоимости имущества из-за его несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям назы-

вается...

- : моральный износ
- +: функциональный износ
- : амортизация
- : списание

I: 31

S: Крупнейший собственник недвижимости:

- +: государство
- : предприниматель
- : физическое лицо
- : юридическое лицо

I: 32

S: При эксплуатации объекта недвижимости необходимо:

- : выполнять ремонтные работы;
- : производить уборку;
- +: знать предельные значения нагрузок;
- : нет правильного ответа.

I: 33

S: Некоторые виды недвижимого имущества юридически ### переходить в движимое имущество

- +: могут
- : не могут
- : невозможно
- : частично

I: 34

S: При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:

- : в случае последующей купли-продажи объекта
- : в случаях проведения оценки по решению суда
- : в исключительных случаях.
- +: во всех случаях

I: 35

S: В законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект при оценке недвижимости, но саморегулируемые организации оценщиков в своих стандартах прописывают обязанность осмотра объекта недвижимости. Взнос объекта недвижимости может быть указан в выражении

- : в абсолютном выражении (в денежных единицах)
- : в относительных единицах (в процентах)
- +: 1 и 2.

I: 36

S: Метод валовой ренты является методом:

- : Доходного подхода
- +: Сравнительного подхода
- : Затратного подхода.

I: 37

S: Чем выше ставка капитализации, тем ...

- : Стоимость объекта недвижимости выше

+: Стоимость объекта недвижимости ниже

-: с увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

Вывод следует и формулы $V=NOI/R$

Где V – стоимость объекта недвижимости (от англ. Value - стоимость)

R – ставка капитализации (от англ. Rate– ставка, иногда используют понятие «коэффициент капитализации», которое является синонимом)

NOI – чистый операционный доход (от англ. Net Operational Income, также используется русская аббревиатура ЧОД).

I: 38

S: При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:

-: в случае последующей купли-продажи объекта

-: в случаях проведения оценки по решению суда

-: В исключительных случаях

+: Во всех случаях

-: в законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект, но саморегулируемые организации оценщиков в стандартах прописывают обязанность осмотра

I: 39

S: В состав операционных расходов входят:

+: Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта

-: Расходы арендатора оцениваемого объекта

-: Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта

-: Операционные расходы – это действительные расходы собственника, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода от объекта недвижимости

I: 40

S: Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

-: Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

+: Рыночную арендную ставку

-: А и Б.

-: Потенциальный валовой доход (ПВД)– потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

$ПВД = S \cdot C_{ар}$, где S – площадь, сдаваемая в аренду, $м^2$; $C_{ар}$ – рыночная арендная ставка за $1 м^2$ в год.

I: 41

S: Время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость:

+: фактический возраст

-: месторасположение

-: количество этажей

-: описание основных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования.

I: 42

S: К сверхдостаточному типу функционального износа можно отнести:

+: камин в здании с отоплением

-: коррозия металлических косоуров

-: прогибы железобетонных маршей

- : неплотности прилегания маршей к стенам
- : трещины в лестничных площадках и ступенях

I: 43

S: Износ имущества, затраты на устранение, которого больше, чем добавляемая при этом стоимость:

- : моральный износ
- : физический износ
- +: неустранимый износ
- : устранимый износ

I: 44

S: Уменьшение стоимости имущества вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации и т.д. называется ...

- +: внешний (экономический) износ
- : внутренний износ
- : средний износ

I: 45

S: В кровлях из черепицы и асбестоцементных листов проверяют:

- : повреждения и смещения отдельных элементов
- : напуски друг на друга
- : правильность перекрытия, особенно в коньковых и ребровых рядах
- : ослабление крепления кровли к обрешетке
- +: все ответы верны

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»
КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ

**Вопросы, выносимые на экзамен по дисциплине Экспертиза и оценка технического
состояния недвижимого имущества**

1. История становления инвентаризации на территории РФ.
2. Государственные документы о государственном учете законченных строительством зданий и сооружений.
3. Техническая инвентаризация основная и текущая (по характеру и объему работ).
4. Полевые и камеральные инвентаризационно-технические работы (по организационно-техническому признаку).
5. Цели комплексного управления недвижимостью.
6. Сущность технической инвентаризации недвижимости.
7. Цели и задачи технической инвентаризации недвижимости.
 - а) выявление наличия;
 - б) выявление собственности;
 - в) создание информационной базы.
8. Инвентарный объект недвижимого имущества.
9. Квалификационные характеристики должностей работника в БТИ.
10. Термины и определения, принятые в технической инвентаризации.
11. Порядок проведения технической инвентаризации объектов.
12. Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости.
13. Абрис земельного участка.
14. Измерения земельного участка.
15. Составление плана земельного участка.
16. Текущая инвентаризация земельного участка.
17. Составление абриса и измерение здания при технической инвентаризации.
18. Правила обмера здания снаружи.
19. Измерение внутренних помещений зданий
20. Определение допустимой невязки измерений здания.
21. Техническое описание здания по его основным конструктивным элементам.
22. Составление поэтажных планов.
23. Условные обозначения, принятые для технического учета.
24. Иллюминирование и штриховка стен, принятые в технической инвентаризации.
25. Подсчет площадей зданий.
26. Определение строительного объема жилого здания.
27. Текущая инвентаризация зданий.
28. Проверка работ, выполненных при текущей инвентаризации зданий.
29. Определение технического состояния здания.
30. Определение стоимости строения для целей статистического учета.
31. Определение стоимости строения для целей налогообложения физических лиц.
32. Учет принадлежности домовладения, здания, жилого помещения, квартиры.
33. Учет документов в архиве БТИ. Материалы, подлежащие хранению.
34. Порядок хранения документации в архиве БТИ.
35. Ведение алфавитных и статистических карточек.
36. Порядок заполнения технических паспортов зданий, помещений.

37. Определение площадей застройки здания.
38. Определение основных (главных) и вспомогательных построек.
39. Стоимость работ по технической инвентаризации объектов (прейскурант).

Промежуточная аттестация проводится в форме устного экзамена.

Экзамен сдается в соответствии с расписанием.

Студент допускается к экзамену по дисциплине в случае выполнения им учебного плана по дисциплины: выполненных индивидуальных домашних заданий, пройденного тестирования, выступлений на семинарах, выполнения контрольной работы.

Экзамен принимает лектор. Экзамен проводится в устной форме по билетам. Преподавателю предоставляется право задавать студентам дополнительные вопросы сверх билета, а также, помимо теоретических вопросов, давать задачи и примеры, связанные с курсом. При проведении экзамена могут быть использованы технические средства. Количество вопросов в билете – 2.

Знания, умения, навыки студента на экзамене (зачете) оцениваются оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»

Требования к результатам освоения дисциплины	Оценка
<p>Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой; демонстрирует всестороннее, систематическое и глубокое знание программного материала, умение свободно выполнять практические задания. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции сформированы.</p> <p>Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам, отсутствия активной работы на семинарских занятиях.</p>	<i>Отлично</i>
<p>Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой; демонстрирует знание программного материала, умение выполнять практические задания; правильно, но не всегда точно и аргументированно излагает материал.</p> <p>Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции в целом сформированы.</p> <p>Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам.</p>	<i>Хорошо</i>
<p>Студент усвоил основной программный материал в объёме, необходимом для дальнейшей учёбы и предстоящей работы по профессии; в целом справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; знаком с основной литературой, рекомендованной программой; испытывает затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии курса.</p> <p>Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции формируются.</p>	<i>Удовлетворительно</i>
<p>Наблюдаются существенные пробелы в знаниях основного программного материала; допускаются принципиальные ошибки при изложении материала и выполнении предусмотренных программой заданий.</p>	<i>Неудовлетворительно</i>

Для студентов очной формы обучения оценка знаний осуществляется в баллах с учетом:

- оценки за работу в семестре;
- оценки итоговых знаний в ходе экзамена.

Ориентировочное распределение максимальных баллов по видам работы:

№ п/п	Вид отчетности	Баллы
1.	оценка качества работы студента в семестре: работа на семинаре выполнение контрольной работы подготовка научных рефератов	До 26 0-16 0-5 0-5
2.	оценка за посещаемость учебных занятий	До 14
3.	Экзамен (зачет)	До 60
4.	Итого:	До 100

Оценка знаний по 100-бальной шкале проводится в соответствии с Положением «О рейтинговой системе оценки успеваемости студентов»

КАЗАНСКИЙ ФИЛИАЛ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕ-
ЖДЕНИЯ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

*Основная профессиональная образовательная программа 38.03.02 «Менеджмент» про-
филь «Управление недвижимостью» (квалификация (степень) "бакалавр")*

*Дисциплина «**ЭКСПЕРТИЗА И ОЦЕНКА ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НЕДВИЖИМО-**
ГО ИМУЩЕСТВА»*

Экзаменационный билет № 1

1. История становления инвентаризации на территории РФ.
2. Государственные документы о государственном учете законченных строительством зданий и сооружений.

Составитель _____ /Фасхутдинова М.С.

Заведующий кафедрой _____ /Башкирцева С.А.