



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «ВГТУ», ВГТУ)

УТВЕРЖДАЮ
И.о. ректора ВГТУ

С.А. Колодяжный

2016 г.



Система менеджмента качества

ПРОГРАММА
ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ
ПРИ ПРИЕМЕ НА ОБУЧЕНИЕ
ПО ПРОГРАММЕ МАГИСТРАТУРЫ
«Судебная строительно-техническая и стоимостная
экспертиза объектов недвижимости»

Направление подготовки: **08.04.01 «Строительство».**

Формы обучения: **очная, заочная.**

Воронеж 2016



Программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению 08.03.01 «Строительство» по дисциплинам, являющимся базовыми для обучения в магистратуре по направлению 08.04.01 «Строительство» программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза недвижимости»: организация строительства, строительные конструкции, экономика недвижимости, оценка объектов недвижимости.

I. Перечень элементов содержания, проверяемых на вступительном испытании

Раздел 1. «Организация строительства»

1. Основные причины необходимости проведения реконструкции или капитального ремонта зданий.
2. В чем заключается отличие: текущего и капитального ремонта; капитального ремонта и реконструкции; реконструкции и технического перевооружения?
3. Перечислите основные особенности производства работ при капитальном ремонте и реконструкции объекта.
4. Перечислите состав основных этапов проектирования работ по реконструкции объекта.
5. Укажите основные технологические циклы выполнения ремонтно-строительных работ.
6. Укажите основные характеристики объекта, определяющие целесообразность ремонта.
7. Назовите методы обследования действующих строительных объектов. Перечислите неразрушающие методы обследования объектов.
8. Сформулируйте критерии «Аварийного состояния здания»? Какие причины могут влиять на работоспособность здания? Перечислите основные причины аварий строительных конструкций.
9. Какое состояние здания считается ветхим? Какие мероприятия выполняются при подготовке строений под снос? Перечислите основные способы разборки строений.
10. Какие особенности ремонтно-строительного производства учитываются при составлении календарного плана работ?
11. Перечислите основные особенности ведения строительных работ в условиях плотной городской застройки.
12. Перечислите возможные мероприятия по сохранению и обновлению существующей застройки.
13. Какие организационно-технические мероприятия предусматриваются при выполнении текущего ремонта здания?
14. Как осуществляется приемка работ по окончании текущего ремонта здания?



Раздел 2. «Экономика недвижимости»

1. Виды цен на строительную продукцию. Способы ценообразования и факторы его выбора.
2. Структура сметно-нормативной базы. Понятие элементных и укрупненных сметных норм.
3. Методы определения стоимости строительной продукции. Сущность базисно-индексного и ресурсного метода.
4. Структура сметной стоимости строительства.
5. Локальная смета и локальный сметный расчет. Объектная смета. Сводный сметный расчет.
6. Порядок составления сметной документации и ее утверждение.
7. Юридическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как объекта прав. Виды прав на улучшения и земельные участки.
8. Экономическое понятие недвижимости. Классификация объектов недвижимости по их назначению (понятие рынка недвижимости, сегментация рынка и т.д., почему рынок недвижимости несовершенен).
9. Понятие и структура рынка недвижимости.
10. Формы получения и структура доходов и издержек владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости.
11. Аренда как форма сделок с недвижимостью.
12. Основные показатели социально-экономического развития, оказывающие влияние на рынок недвижимости.
13. Организация проверки сметной стоимости и порядок ее проведения.
14. Порядок проведения государственной экспертизы сметной документации.
15. Основания и порядок проведения негосударственной экспертизы сметной документации.

Раздел 3. «Оценка объектов недвижимости»

1. Основные области применения оценки недвижимости. Основные нормативные акты, определяющие обязательность проведения оценки.
2. Виды стоимости недвижимости в соответствии с российским законодательством. Понятие рыночной стоимости. Область применения.
3. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимости – 4 группы принципов.
5. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто используемые методы оценки недвижимости в составе каждого из подходов.
6. Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости. От чего зависит выбор применяющихся подходов и методов оценки?



7. Информационное обеспечение оценки недвижимости (источники информации для расчета ПВС, ПД, износа и устареваний, среднерыночной ставки арендной платы и т.д.).
8. Содержание и цель проведения анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
9. Основные этапы затратного подхода. Методы определения ПВС, источники информации для расчета.
10. Основные этапы затратного подхода. Понятие прибыли девелопера.
11. Основные виды износа и устареваний строительного объекта. Основные понятия. Расчет накопленного (совокупного) износа.
12. Расчет физического износа ОН с применением методов сроков жизни и нормативного метода. Модификация метода сроков жизни.
13. Понятие и методы определения функционального устаревания ОН.
14. Понятие и методы определения внешнего устаревания ОН.
15. Формирование оценочного заключения об итоговой величине стоимости имущества (согласование результатов оценки ОН, полученных с применением трех подходов к оценке). Основные требования к структуре отчета об оценке.
16. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
17. Содержание метода дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.
18. Методы расчета ставок капитализации и дисконтирования в составе процедуры оценки недвижимости.
19. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов.
20. Методы оценки стоимости земельных участков в составе сравнительного подхода.
21. Методы оценки стоимости земельных участков в составе доходного подхода.
16. Жизненный цикл объекта недвижимости, основные возрастные показатели ОН. Учет этапов жизненного цикла в составе процедуры оценки. Основные хронологические показатели объекта.
17. Состав документации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями.
18. Роль анализа рынка в процедуре оценки ОН. Основные показатели рынка, использующиеся в составе различных подходов к оценке.
19. Состав основных ценообразующих факторов для оценки различных типов недвижимости (на примере жилой и офисной недвижимости).



II. Требования к уровню подготовки поступающего

Поступающий, освоивший программу бакалавриата, должен быть готов решать следующие профессиональные задачи:

- проектирование, возведение, эксплуатация, мониторинг и реконструкция зданий и сооружения;
- инженерное обеспечение и оборудование строительных объектов и городских территорий, а также транспортной инфраструктуры;
- инженерные изыскания для строительства;
- разработка машин, оборудования и технологий, необходимых для строительства и производства строительных материалов, изделий и конструкций;
- проведение научных исследований и образовательной деятельности.
- проведение технической экспертизы проектов объектов строительства;
- оценка технического состояния зданий, сооружений, их частей и инженерного оборудования, разработка экспертных заключений;
- разработка заданий на проектирование, технических условий, стандартов предприятий, инструкций и методических указаний по использованию средств, технологий и оборудования.

III. Примерный вариант задания

1. Укажите основные технологические циклы выполнения ремонтно-строительных работ.
2. Структура сметной стоимости строительства.
3. Основные этапы затратного подхода. Методы определения ПВС, источники информации для расчета.

IV. Критерии оценивания работ поступающих

Продолжительность вступительного испытания – 2 академических часа, включая время на подготовку ответа.

Вступительные испытания проводятся в письменной и устной форме.

Поступающему в магистратуру необходимо ответить на три вопроса программы из разных разделов, охватывающих теоретические и прикладные аспекты из профессиональной области знаний. Основное внимание при оценке знаний поступающих уделяется их умению всесторонне анализировать объекты или процессы, логически мыслить, владению новыми сведениями по рассматриваемым вопросам, а также на склонность к научным исследованиям.

Оценивание ответов на задание осуществляется по 100-балльной шкале.

Каждый вопрос оценивается максимум в 30 баллов.

Оценка 30 баллов ставится в случае, если поступающий дал полный ответ на вопрос, материал логически правильно изложен, поступающий показал глубокие



знания по предмету, владеет понятийным аппаратом и терминологией, в ответе отсутствуют ошибки и неточности.

Оценка 25-29 баллов ставится при наличии небольших ошибок в ответе.

Оценка 20-24 баллов ставится в случае неполного ответа (не освещена часть материала).

Оценка 11-19 баллов ставится, если при ответе отсутствует конкретика, освещена только половина материала по теме вопроса.

Оценка 10 баллов и ниже ставится, если испытуемый допустил при ответе грубые ошибки, неверно использует терминологию.

При полных ответах на дополнительные вопросы (не более трех по каждому вопросу билета) испытуемому ставится суммарная оценка до 10 баллов.

Для выставления объективной оценки экзамен принимает комиссия, созданная приказом ректора, в составе не менее трех человек. Каждый член комиссии оценивает ответы испытуемого, после чего вычисляется средняя оценка по результатам оценивания ответа на билет всеми членами комиссии.

V. Рекомендуемая литература

1. Управление в строительстве [Текст] : учебник / под ред. В. М. Васильева. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. ; СПб. : АСВ, 2001. - 348 с.
2. Организационно-технологическая надежность строительства / Гусаков А.А., Веремеенко С.А., Гинзбург А.В. и др.; Под ред. Гусакова А.А. - М. : [б. и.], 1994. - 471 с.
3. Гусаков А.А., Гинзбург А.В. Организационно-технологическая надежность строительства. М.: SvR-Аргус, 1994.
4. Абрамов, Лев Иванович. Организация и планирование строительного производства. Управление строительной организацией [Текст] : учебник : допущено Гос. ком. СССР по нар. образованию. - М. : Стройиздат, 1990 (Владимир : Владимир. тип. Госкомитета СССР по печати, 1990). - 400 с. : ил. - (Учебники для вузов).
5. Учеб. пособие / Под ред. Ю. Ф. Симионова. - М. ; Ростов н/Д : Март, 2003. - 348 с. - (Экономика и управление). - ISBN 5-241-00192-1 : 96-50.
6. Экономика предприятия [Текст] : учебник : рек. МО РФ / под ред. В. Я. Горфинкеля, В. А. Швандара. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Юнити, 2004 (Ульяновск : Ульяновский Дом печати, 2004). - 670 с. - (Золотой фонд российских учебников). - Библиогр.: с. 659-662 . - ISBN 5-238-00758-2 : 243-00.
7. Ильин, Владимир Николаевич. Сметное ценообразование и нормирование в строительстве [Текст] . - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва : Альфа-Пресс, 2008 (Люберцы : ФГУП "Произв.-издат. комбинат ВИНТИ", 2007). - 283 с. - Библиогр.: с. 279-280 (25 назв.). - ISBN 978-5-94280-293-6 : 90-00.
8. Экономика строительства : Учебник для вузов / Под ред. Степанова И.С. - М. : Юрайт, 2001. - 412 с. - ISBN 5-94227-015-5 : 75-33.
9. "Бухгалтерский учёт": Сапожникова Н.Г., 2012-учебник+10 CD-ROM



ФГБОУ ВО «ВГТУ», ВГТУ

ПРОГРАММА
ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ ПРИ ПРИЕМЕ НА ОБУЧЕНИЕ
ПО ПРОГРАММЕ МАГИСТРАТУРЫ

«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза недвижимости»

10. Круглякова Виктория Марковна. Учебное пособие. – Воронеж, ВГАСУ, 2009 – 270 с.
11. Учебник «Оценка недвижимости»/ под ред. Грязновой А.Ю., Федотовой М.А. – Москва, 2013. – URL: <http://www.iprbookshop.ru/12440>



ФГБОУ ВО «ВГТУ», ВГТУ

ПРОГРАММА
ВСТУПИТЕЛЬНОГО ИСПЫТАНИЯ ПРИ ПРИЕМЕ НА ОБУЧЕНИЕ
ПО ПРОГРАММЕ МАГИСТРАТУРЫ
«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза недвижимости»

Лист согласования

Ответственный исполнитель:

Руководитель
магистерской программы _____ В.М. Круглякова _____.2016

СОГЛАСОВАНО:

Ответственный секретарь
приемной комиссии ВГТУ _____ А.В. Мандрыкин _____.2016

Заведующий кафедрой _____ В.Я. Мищенко _____.2016