

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета Д.В. Панфилов

«29» ноября 2018 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«Организация использования объектов недвижимости»

Направление подготовки 21.04.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

Программа Городской кадастр

Квалификация выпускника Магистр

Нормативный период обучения 2 года / 2 года и 4 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2018

Автор программы

Трухин Ю.Г. /Трухин Ю.Г./

Заведующий кафедрой
Кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии

Барин В.Н. /Барин В.Н./

Руководитель ОПОП

Барин В.Н. /Барин В.Н./

Воронеж 20 11

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

получение студентами знаний и умений в области профессиональной организационно-управленческой деятельности: системой управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, приобретение навыков в управлении объектами недвижимости с целью повышения их доходности путём перепрофилирования функционального назначения, модернизации или реконструкции объекта; получение навыков технической оценки состояния зданий и сооружений для принятия решений о наиболее целесообразном и экономически эффективном изменении функционального назначения объекта; на основании знаний об объемно-конструктивных и планировочных решениях, проверке необходимой прочности и несущей способности конструкций объекта, необходимых мероприятий по обеспечению безопасности эксплуатации объектов и требований к их техническому оснащению для принятия правильных управленческих решений и др.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- изучение основных конструктивных и объемно-планировочных решений зданий и сооружений, как объектов недвижимости;
- формирование представления о системе действующих с целью контроля этого процесса нормативных документов;
- получение навыков оценки технического состояния объектов с целью наиболее эффективного их дальнейшего использования;
- получение навыков принятия правильных управленческих решений на основе экономических расчетов затрат на реконструкцию и увеличение доходности от дальнейшей эксплуатации объектов.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Организация использования объектов недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части блока ФТД.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Организация использования объектов недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-1 - способностью оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в управлении недвижимостью и увеличении ее доходности;

ПК-2 - способностью разрабатывать планы и программы организации инновационной деятельности в управлении объектом недвижимости;

ПК-4 - способностью владеть приемами и методами работы с персоналом, методами оценки качества и результативности труда персонала;

ПК-5 - способностью оценивать затраты и результаты деятельности организации.

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие
--------------------	---

	сформированность компетенции
ПК-1	Знать - фундаментальные законы оценки экономической эффективности и доходности от использования объектов недвижимости; - методы принятия решений по управлению объектами недвижимости с целью повышения их доходности через перепрофилирование их основного функционального назначения, территориальному планированию недвижимости и организации использования земельных ресурсов, обеспечения безопасности их жизнедеятельности, в том числе и на территориях неблагоприятных в экологическом отношении; - нормативы и технические требования к конструкциям, типам планировочных решений, инженерному обеспечению, строительной и противопожарной безопасности объектов; - основные категории и управления земельными ресурсами объектами недвижимости.
	Уметь - использовать методы принятия разработки и принятия управленческих решений для решения задач по управлению недвижимостью;
	Владеть - методологией, методами, приемами и порядком ведения предпроектных, проектных и строительных работ по переустройству, модернизации или реконструкции объектов недвижимости.
ПК-2	Знать - теоретические основы и современную политику инновационных процессов и инновационной деятельности, формы и методы организации управленческой деятельности.
	Уметь - анализировать результаты принятия управленческих решений и применимость инноваций в конкретных условиях их реализации; применять современные методы оценки технического состояния объектов.
	Владеть - навыками оценки и выбора управленческого

	решения по планированию мероприятий перепрофилирования объектов недвижимости.
ПК-4	Знать - основные приемы и методы работы с персоналом
	Уметь - оценить качество и результативность труда персонала
	Владеть - навыками работы с большими и малыми коллективами
ПК-5	Знать - систему учета потерь и расходов
	Уметь - проводить экономические расчеты по определению эффективности использования объектов недвижимости.
	Владеть - навыками расчетов затрат и доходов в процессе экономических расчетов доходности объектов

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Организация использования объектов недвижимости» составляет 2 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		2
Аудиторные занятия (всего)	20	20
В том числе:		
Лекции	10	10
Практические занятия (ПЗ)	10	10
Самостоятельная работа	52	52
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	72	72
зач.ед.	2	2

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	курс
		2
Аудиторные занятия (всего)	10	10
В том числе:		
Лекции	4	4

Практические занятия (ПЗ)	6	6
Самостоятельная работа	58	58
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	72	72
зач.ед.	2	2

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Классификация объектов недвижимости	Виды зданий и сооружений, функциональное назначение, категории по капитальности, основные виды применяемых строительных материалов	2	-	8	10
2	Архитектурно-планировочные решения объектов	Жилые здания, общественные, административные, зрелищные, медицинские, промышленные здания и сооружения	2	2	8	12
3	Исторические здания и объекты культурного наследия	Особенности планировки зданий, оценка их технического состояния, подготовка проекта приспособления. Государственная система охраны зданий федерального и территориального значения	2	2	8	12
4	Конструктивное исполнение зданий и сооружений	Планировочные решения. Несущие и ненесущие конструкции стен и перекрытий, виды фундаментов и способы их усиления. Теплозащита и гидроизоляция зданий	2	2	8	12
5	Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция	Методы оценки технического состояния и этапы обследования объектов. Инженерные системы зданий. Методы и приборы контроля технического состояния	2	2	10	14
6	Принятие решений об изменении функционального назначения объекта	Предварительные экономические расчеты при реконструкции, перепрофилировании, приспособлении. Состав и оформление разрешительной документации на эксплуатацию объектов недвижимости	-	2	10	12
Итого			10	10	52	72

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Классификация объектов недвижимости	Виды зданий и сооружений, функциональное назначение, категории по капитальности, основные виды применяемых строительных материалов	2	-	8	10
2	Архитектурно-планировочные решения объектов	Жилые здания, общественные, административные, зрелищные, медицинские, промышленные здания и сооружения	2	-	10	12
3	Исторические здания и объекты культурного наследия	Особенности планировки зданий, оценка их технического состояния, подготовка проекта приспособления. Государственная система охраны зданий федерального и территориального значения	-	-	10	10
4	Конструктивное исполнение зданий и сооружений	Планировочные решения. Несущие и ненесущие конструкции стен и перекрытий, виды фундаментов и способы их усиления. Теплозащита и гидроизоляция зданий	-	2	10	12
5	Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция	Методы оценки технического состояния и этапы обследования объектов. Инженерные системы зданий. Методы и приборы контроля технического состояния	-	2	10	12
6	Принятие решений об изменении функционального назначения объекта	Предварительные экономические расчеты при реконструкции, перепрофилировании, приспособлении. Состав и оформление разрешительной документации на эксплуатацию объектов недвижимости	-	2	10	12
Итого			4	6	58	68

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

5.3 Перечень практических работ

1. Классификация объектов недвижимости
2. Архитектурно-планировочные решения объектов
3. Исторические здания и объекты культурного наследия
4. Конструктивное исполнение зданий и сооружений
5. Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция
6. Принятие решений об изменении функционального назначения объекта

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины не предусматривает выполнение курсового проекта (работы) или контрольной работы.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-1	Знать - фундаментальные законы оценки экономической эффективности и доходности от использования объектов недвижимости; - методы принятия решений по управлению объектами недвижимости с целью повышения их доходности через перепрофилирование их основного функционального назначения, территориальному планированию недвижимости и организации использования земельных ресурсов, обеспечения безопасности их жизнедеятельности, в том числе и на территориях неблагоприятных в экологическом отношении; - нормативы и технические требования к конструкциям, типам планировочных решений, инженерному обеспечению, строительной и противопожарной безопасности объектов; - основные категории и управления земельными ресурсами объектами недвижимости.	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь - использовать методы принятия разработки и	Посещение лекционных, практических	Выполнение работ в срок, предусмотренный в	Невыполнение работ в срок, предусмотренный

	принятия управленческих решений для решения задач по управлению недвижимостью;	занятий. Выполненные и защищенные практические работы	рабочих программах	в рабочих программах
	Владеть - методологией, методами, приемами и порядком ведения предпроектных, проектных и строительных работ по переустройству, модернизации или реконструкции объектов недвижимости.	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-2	Знать - теоретические основы и современную политику инновационных процессов и инновационной деятельности, формы и методы организации управленческой деятельности.	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь - анализировать результаты принятия управленческих решений и применимость инноваций в конкретных условиях их реализации; применять современные методы оценки технического состояния объектов.	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть - навыками оценки и выбора управленческого решения по планированию мероприятий перепрофилирования объектов недвижимости.	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-4	Знать - основные приемы и методы работы с персоналом	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь - оценить качество и результативность труда персонала	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть - навыками работы с большими и малыми коллективами	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-5	Знать - систему учета потерь и	Посещение лекционных,	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

	расходов	практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	Уметь - проводить экономические расчеты по определению эффективности использования объектов недвижимости.	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть - навыками расчетов затрат и доходов в процессе экономических расчетов доходности объектов	Посещение лекционных, практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 2 семестре для очной формы обучения, 2 курсе для заочной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ПК-1	Знать - фундаментальные законы оценки экономической эффективности от использования объектов недвижимости; - методы принятия решений по управлению объектами недвижимости с целью повышения их доходности через перепрофилирование их основного функционального назначения, территориальному планированию недвижимости и организации использования земельных ресурсов, обеспечения безопасности их жизнедеятельности, в том числе и на территориях неблагоприятных в экологическом отношении; - нормативы и технические требования к конструкциям, типам планировочных решений, инженерному обеспечению, строительной и противопожарной	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	безопасности объектов; - основные категории и управления земельными ресурсами объектами недвижимости.			
	Уметь - использовать методы принятия разработки и принятия управленческих решений для решения задач по управлению недвижимостью;	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть - методологией, методами, приемами и порядком ведения предпроектных, проектных и строительных работ по переустройству, модернизации или реконструкции объектов недвижимости.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-2	Знать - теоретические основы и современную политику инновационных процессов и инновационной деятельности, формы и методы организации управленческой деятельности.	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь - анализировать результаты принятия управленческих решений и применимость инноваций в конкретных условиях их реализации; применять современные методы оценки технического состояния объектов.	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	владеть - навыками оценки и выбора управленческого решения по планированию мероприятий перепрофилирования объектов недвижимости.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-4	Знать - основные приемы и методы работы с персоналом	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь - оценить качество и результативность труда персонала	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть - навыками работы с большими и малыми коллективами	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-5	Знать - систему учета потерь и расходов	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	Уметь - проводить экономические расчеты по определению эффективности использования объектов недвижимости.	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть - навыками расчетов затрат и доходов в процессе экономических расчетов доходности объектов	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. Какие классификации зданий и сооружений не утверждены в нормативной литературе по проектированию объектов:

- 1- по виду объекта;
- 2- по функциональному назначению;
- 3- по категории капитальности;
- 4- по возрасту постройки;
- 5- по типу применяемого фундамента.

2. Какие конструктивные схемы зданий получили наибольшее распространение в структуре современного городского строительства

- 1-кирпичное на ленточном сборном железобетонном фундамента;
- 2-крупнопанельные здания;
- 3-здания со стальным каркасом на монолитном столбчатом фунда-менте и стеновыми сэндвич-панелями;
- 4-здания с монолитным жёстким каркасом стоечно-дискового типа и самонесущими легкобетонными ограждающими схемами.

3. Какой показатель является определяющим при выборе конструктивного типа и вида материала для ограждающих стен жилых и общественных зданий:

1. Влагопроницаемость;
2. Морозостойкость;
3. Теплопроводность;
4. Прочность (несущая способность).

4. Какие типы фундаментных конструкций могут быть применены при условии слабых грунтовых оснований в зоне городской застройки:

- 1- ленточные сборные железобетонные;
- 2- ленточные монолитные железобетонные;
- 3- плитные монолитные железобетонные;
- 4- свайные забивного типа;
- 5-свайные набивного типа.

5. Сколько стадий разработки проектов могут иметь сложные по конструкции здания и сооружения:

1. 2 стадии;
2. 3 стадии;

3. 4 стадии;

4. 5 стадий.

6. В качестве методов оценки технического состояния зданий, направленных на определение прочности и несущей способности основных элементов и конструкций здания, могут быть использованы, а какие – нет:

1- визуальной оценки состояния материалов и конструкций;

2- инструментальных измерений;

3- расчётных методов оценки прочности конструкций;

4- метод экспертных оценок;

5- разрушающий и неразрушающий методы определения прочности характерных материалов.

7. Использование эффективных конструктивных решений в процессе разработки проектных решений позволяет:

1- снизить трудоёмкость проектирования;

2- сократить сроки проектных работ;

3- применить наиболее прогрессивное и эффективное проектно-техническое решение, ранее никогда не применявшееся в производстве;

4- достигать наибольшей экономии финансовых средств на процесс создания объекта проектирования (единовременный эффект) и в процессе всего периода эксплуатации этого объекта (долговременный экономический эффект).

8. Какие участники инвестиционно-строительного процесса не являются субъектами строительного контроля:

1- заказчик строительства;

2- проектная организация;

3- структура саморегулирующих организаций (СРО);

4- Государственный архитектурно-строительный надзор;

5- подрядная строительная организация;

6- Рос технадзор РФ.

9. Какие формы строительного контроля осуществляются строительным подрядчиком, а какие – проектной организацией:

1- Внутренний контроль;

2- Внешний контроль;

3- Технический надзор;

4- Авторский надзор;

5- Государственный архитектурно-строительный надзор.

10. Что из перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости в соответствии ГК РФ:

1 - Земельные участки;

2 - Участки недр;

3 - Водные объекты;

4 - Ценные бумаги;

5 - Леса;

6 - Многолетние насаждения;

7 - Предприятие в целом как имущественный комплекс;

8 - Здания, сооружения.

11. Жилой фонд – это

а) совокупность жилых зданий и их инженерной инфраструктуры на территории, а также совокупность основных фондов жилищного хозяйства непроизводственного назначения, предназначенных для проживания

б) совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

в) свойство конструкций, элементов, узлов, здания в целом выполнять заданные функции в заданных режимах на любом этапе эксплуатации

12. Моральный износ здания – это

а) постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

б) ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

в) восстановление утраченных характеристик строительных конструкций или их повышение с целью приведения в соответствие с изменившимися условиями эксплуатации

13. Срок службы – это

а) календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта

б) государственная система регистрации и учета земельных участков и недвижимости

в) квалифицированная оценка проектов, технологических и технических решений, условий строительства, эксплуатации и переустройства зданий, причин возникновения дефектов

14. Экспертиза – это

А. квалифицированная оценка проектов, технологических и технических решений, условий строительства, эксплуатации и переустройства зданий, причин возникновения дефектов и повреждений

Б. каждое отдельное несоответствие строительных конструкций, инженерного оборудования, их элементов и деталей требованиями, установленными нормативно – техническими документами

В. установленная оценка технического состояния здания (элемента), соответствующая установленному уровню физического износа (60-80%)

15. Неисправность элемента здания – это

а) Событие, заключающееся в нарушении исправности в целом или части строительной конструкции вследствие влияния внешних воздействий, превышающих уровень, установленный нормативно-техническими требованиями.

б) Отрыв, расчленение на части, разделение сплошной конструкции

на отдельные части под действием нагрузок и воздействий.

в) Состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Модернизация это-....

А) Приведение зданий в соответствие современным требованиям проживания и эксплуатации.

Б) Приведение зданий в соответствие не современным требованиям проживания и эксплуатации.

В) Сокращение энергопотребления в зданиях вследствие утепления ограждающих конструкций.

2. Что предлагает реконструкция...

А) Постройку нового здания.

Б) Переустройство здания с изменением строительного объема, назначение, внешнего вида.

В) Улучшение планировочной структуры города.

3. Основная цель переустройства здания и сооружения...

А) Постройка элегантного здания.

Б) Сделать капитальный ремонт.

В) Приведение их в соответствие с требованиями пользователей методами архитектурно-планировочного преобразования.

С какой целью проводятся аварийно-восстановительные работы...

А) С целью устранения повреждения здания, возникшие в результате стихийных бедствий.

Б) С целью устранения трещин.

В) С целью устранения и изменения здания в целом.

4. На сколько групп делится текущий ремонт...

А) 4.

Б) 2.

В) 5.

5. В чём заключается суть капитального ремонта...

А) Именно в необходимой замене или восстановлении основных конструкций здания.

Б) Именно устранение и изменение здания в целом.

В) Получение дополнительной жилой площади за счёт уплотнения существующей застройки.

6. Полная стоимость реконструкции здания составляет...

А) Не более 75-85%.

Б) Не менее 75-85%

В) Не менее 75-90%.

7. Срок службы это...

А) календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов здания.

Б) Занимаемая площадь всей постройки.

- В) состав здания конструктивных элементов из материалов.
8. Работы по восстановлению и усилению фундаментов, как правило начинают с (со)...
- А) С цоколя.
 - Б) С нуля.
 - В) Со вскрытия участками тела фундамента.
9. Сколько включает в себя работ по переустройству перегородок..
- А) 3
 - Б) 4.
 - В) 6.
10. Для повышения устойчивости стен устраивают...
- А) Систему накладок из швеллерного профиля и тяжелой круглого, полосового или квадратного сечения.
 - Б) Систему упрочнения стен.
 - В) Систему погружения свай.
11. Дефект – это
- а. каждое отдельное несоответствие строительных конструкций, инженерного оборудования, их элементов и деталей требованиями, установленными нормативно – техническими документами
 - б. установленная оценка технического состояния здания (элемента), соответствующая установленному уровню физического износа (60-80%)
 - в. процесс замещения или восстановления основных фондов, выбывающих из процесса жизнедеятельности в результате физического и морального износа
12. Модернизация – это
- а. Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности, назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема предоставляемых услуг.
 - б. Улучшение качества и количества услуг, повышающих комфортность и экономичность эксплуатации зданий и сооружений: изменение планировочной структуры здания, секции, квартиры (перепланировка) в соответствии с современными требованиями комфортности и технологии эксплуатации объекта; оснащение недостающими инженерными системами, оснащение восстанавливаемых систем оборудованием и приборами новых поколений, отвечающих наиболее прогрессивным технологиям эксплуатации и требованиям комфортности.
 - в. Процесс замещения или восстановления основных фондов, выбывающих из процесса жизнедеятельности в результате физического и морального износа.
13. Повреждение конструкции – это
- а. Событие, заключающееся в нарушении исправности в целом или части строительной конструкции вследствие влияния внешних воздействий,

превышающих уровень, установленный нормативно-техническими требованиями.

б. Отрыв, расчленение на части, разделение сплошной конструкции на отдельные части под действием нагрузок и воздействий.

в. отдельное несоответствие строительных конструкций, инженерного оборудования, их элементов и деталей требованиям, установленным нормативно-техническими документами.

14. Текущий ремонт здания – это

а. ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей

б. Процесс замещения или восстановления основных фондов, выбывающих из процесса жизнедеятельности в результате физического и морального износа.

в. Комплекс научно производственных мероприятий обеспечивающих восстановление утраченного архитектурно-исторического облика здания.

15. Аварийно-восстановительные работы – это

а. Работы, проводимые в зданиях и инженерных сетях, пострадавших в результате стихийных бедствий и техногенных повреждений. Включают в себя устранение небольших повреждений, ремонт и восстановление поврежденных зданий для временного использования, расчистку поврежденных зданий для временного использования, расчистку территорий, снос не подлежащих использованию зданий и сооружений.

б. Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических характеристик здания.

в. Ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкции и инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Детальное обследование здания проводится в....

А) 2 этапа.

Б) 4 этапа.

В) 6 этапов.

2. Признаки износа определяются в основном путем осмотра...

А) Метода сложения величин сложения величин конструкций.

Б) Метода вычитания величин конструкции.

В) Визуального.

3. Физический износ определяется методом...

А) Сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов.

Б) Визуального осмотра.

В) Постановки чертежей.

4. Аварийно-восстановительные работы – это

а) Комплекс строительных работ и организационно-технических

мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических характеристик здания.

б) Работы, проводимые в зданиях и инженерных сетях, пострадавших в результате стихийных бедствий и техногенных повреждений. Включают в себя устранение небольших повреждений, ремонт и восстановление поврежденных зданий для временного использования, расчистку поврежденных зданий для временного использования, расчистку территорий, снос не подлежащих использованию зданий и сооружений.

в) Ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкции и инженерных систем для поддержания эксплуатационных показателей.

5. Основной элемент жилого фонда – это

а. Вся недвижимость, кроме земли.

б. Здание, используемое для проживания.

в. Жилая постройка во дворе большого здания

6. Техническое обследование – это

а) определение технического состояния и эксплуатационных свойств конструктивных элементов зданий, соответствия их нормативными параметрами и режимам функционирования

б) комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания

в) Комплекс работ, проводимых для улучшения эксплуатационных качеств здания путем выполнения капитального ремонта, модернизации, реконструкции или аварийно-восстановительных работ.

7. Эксплуатационные показатели здания – это

а) Отрыв, расчленение на части, разделение сплошной конструкции на отдельные части под действием нагрузок и воздействий.

б) Состояние элемента, при котором им не выполняется хотя бы одно из заданных эксплуатационных требований.

в) совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

8. Реставрация – это

а) комплекс научно-производственных мероприятий, обеспечивающих восстановление утраченного архитектурно-исторического облика здания

б) комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания

в) Комплекс работ, проводимых для улучшения эксплуатационных качеств здания путем выполнения капитального ремонта, модернизации, реконструкции или аварийно-восстановительных работ.

9. Физический износ здания – это

а) постепенное (во времени) отклонение основных

эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений.

б) ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

в) восстановление утраченных характеристик строительных конструкций или их повышение с целью приведения в соответствие с изменившимися условиями эксплуатации

10. Перепланировка – это

а) Комплекс работ, проводимых для улучшения эксплуатационных качеств здания путем выполнения капитального ремонта, модернизации, реконструкции или аварийно-восстановительных работ.

б) Мероприятие, направленное на изменение планировочной структуры квартиры, секции и здания в целях модернизации.

в) Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических характеристик здания.

11. Ремонт здания – это

а) Процесс замещения или восстановления основных фондов, выбывающих из процесса жизнедеятельности в результате физического и морального износа.

б) Комплекс научно производственных мероприятий обеспечивающих восстановление утраченного архитектурно-исторического облика здания.

в) Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических характеристик здания.

12. ветхость – это

а) установленная оценка технического состояния здания (элемента), соответствующая установленному уровню физического износа (60-80%)

б) каждое отдельное несоответствие строительных конструкций, инженерного оборудования, их элементов и деталей требованиями, установленными нормативно – техническими документами

в) процесс замещения или восстановления основных фондов, выбывающих из процесса жизнедеятельности в результате физического и морального износа

13. Переустройство здания – это

а) Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания (количества и площади квартир, строительного объема и общей площади здания, вместимости или пропускной способности, назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема предоставляемых услуг.

б) Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических характеристик здания.

в) Комплекс работ, проводимых для улучшения эксплуатационных качеств здания путем выполнения капитального ремонта, модернизации, реконструкции или аварийно-восстановительных работ

14. Комфортность – это

а) Характеристика прочности, долговечности, важности, основательности.

б) Наиболее благоприятные условия для жизнедеятельности людей, благоустроенность и уют жилищ, оптимальное соотношение параметров микроклимата (температуры, относительной влажности, воздухообмена).

в) Изменение планировочной структуры здания, секции, квартиры (перепланировка) в соответствии с современными требованиями комфортности и технологии эксплуатации объекта;

15. Реконструкция здания – это

а) комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания

б) Комплекс работ, проводимых для улучшения эксплуатационных качеств здания путем выполнения капитального ремонта, модернизации, реконструкции или аварийно-восстановительных работ.

в) Комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических характеристик здания

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Классификация объектов недвижимости по к иду: здания и сооружения.

2. Классификация зданий по функциональному назначению.

3. Категории зданий по капитальности.

4. Архитектурно-планировочные особенности жилых зданий различных периодов застройки .

5. Исторические здания и объекты культурного наследия федерального и территориального значения. Государственная система охраны таких зданий и сооружений.

6. Объемно-планировочные решения зданий в зависимости от функционального назначения.

7. Элементы зданий и конструктивное исполнение каркасов зданий. Несущие, самонесущие, ненесущие, ограждающие конструкции.

8. Принципы теплозащиты зданий.

9. Виды фундаментов в зависимости от гидрогеологических условий.

10. Основные виды строительных материалов применяемых для возведения зданий и их конструкций. Гидроизоляция, кровли, фасады.

11. Инженерные системы зданий. Наружные и внутренние сети.

12. Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция зданий.

13. Оценка технического состояния объектов недвижимости. Основные этапы обследования объектов. Акты и отчёты.

14. Методы и приборы для контроля технического состояния конструкций. Разрушающие и экспресс-методы контроля.

15. Принятие решений об изменении функционального назначения объекта недвижимости, перепроектировании и приспособлении.

16. Состав и оформление разрешительной документации на начало эксплуатации объектов недвижимости.

7.2.5 Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Зачет проводится по билетам, каждый из которых содержит 2 вопроса.

1. Оценка «Незачет» ставится в случае, если студент не ответил ни на 1 вопрос. Студент демонстрирует непонимание вопроса. У студента нет ответа на вопрос.

2. Оценка «Зачет» ставится в случае, если студент ответил на 2 вопроса. Студент демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен недостаточно развернутый (углубленный) ответ.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Классификация объектов недвижимости	ПК-1, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
2	Архитектурно-планировочные решения объектов	ПК-1, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
3	Исторические здания и объекты культурного наследия	ПК-1, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
4	Конструктивное исполнение зданий и сооружений	ПК-1, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
5	Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция	ПК-1, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
6	Принятие решений об изменении функционального назначения объекта	ПК-1, ПК-2, ПК-4, ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач

на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Управление градостроительными отношениями в муниципальных образованиях: проблемные вопросы и способы совершенствования/Кулешов А.М., Баринов В.Н., Трухина Н.И., Вязов Г.Б.// Воронеж, Издательско-полиграфический центр "Научная книга" 2018. С.182

2. Строительство высотных зданий: оценка эффективности проектов в условиях рисков [Текст] : монография / Э. Ю. Околелова, Н. И. Трухина ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное гос. бюджетное образовательное учреждение высш. образования "Воронежский гос. архитектурно-строит. ун-т". - Воронеж : Воронежский ГАСУ, 2016. - 132 с. : ил., табл.; 21 см.; ISBN 978-5-89040-621-7 : 500 экз.

3. Основы экономики недвижимости/Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И.// Учебное пособие / Воронеж, Воронежский государственный архитектурно-строительный университет|ЭБС АСВ 2014. С.189

4. Слезко В.В. Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости [Электронный ресурс]: учебно-практический комплекс/ Слезко В.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2013.— 158 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/14650.html> .— ЭБС «IPRbooks»

5. Управление развитием объектов недвижимости [Электронный ресурс]: методические указания к выполнению практических работ по дисциплинам «Методические и практические аспекты управления объектами недвижимости», «Система планирования и контроллинга в управлении недвижимостью» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство/ — Электрон. текстовые данные.— М.: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016.— 98 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/60009.html> .— ЭБС «IPRbooks»

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

Лицензионное программное обеспечение

1. Microsoft Office Word 2013/2007
2. Microsoft Office Excel 2013/2007

3. Microsoft Office Power Point 2013/2007
4. Microsoft Office Outlook 2013/2007
5. Microsoft Office Outlook Buisness 2013/2007
6. Microsoft Office Office Publisher 2013/2007
7. ABBYY FineReader 9.0
8. Windows Professional 8.1 (7 и 8) Single Upgrade MVL A Each Academic (многопользовательская лицензия)

Бесплатное программное обеспечение

1. 7zip
2. Adobe Acrobat Reader
3. Adobe Flash Player NPAPI
4. Adobe Flash Player PPAPI
5. PDF24 Creator
6. WinDjView
7. Moodle
8. Foxit Reader

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Образовательный портал ВГТУ
Адрес ресурса: <http://www.edu.ru/>
2. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
Адрес ресурса: <http://minstroyrf.ru/>.
3. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации
Адрес ресурса: <https://www.minfin.ru/ru/?fullversion=1>
4. Официальный сайт Министерства промышленности и торговли Российской Федерации
Адрес ресурса: <http://government.ru/department/54/events/>
5. Официальный сайт Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации (Минтруд России)
Адрес ресурса <http://government.ru/department/237/events/>
6. Официальный сайт Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)
Адрес ресурса: <http://government.ru/department/85/events/>
7. Российская национальная библиотека
Адрес ресурса: <http://www.nlr.ru/> ; .

8. Публичная кадастровая карта
Адрес ресурса: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Информационные справочные системы

1. <http://window.edu.ru>
2. <https://wiki.cchgeu.ru/>
3. <http://www.consultant.ru/>
4. <https://e.lanbook.com/>
5. <http://www.iprbookshop.ru/>
6. <https://urait.ru/>

Современные профессиональные базы данных

1. East View
Адрес ресурса: <https://dlib.eastview.com/>
2. Academic Search Complete
Адрес ресурса: <http://search.ebscohost.com/>
3. MINING INTELLIGENCE & TECHNOLOGY —
Информационно-аналитический портал
Адрес ресурса: <http://www.infomine.com/>
4. АК&М — экономическое информационное агентство
Адрес ресурса: <http://www.akm.ru/>
5. Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство
Адрес ресурса: <https://www.bloomberg.com/europe>
6. Университетская информационная система Россия – тематическая электронная библиотека и база для исследований и учебных курсов в области экономики, управления, социологии, лингвистики, философии, филологии, международных отношений и других гуманитарных наук.
Адрес ресурса: uisrussia.msu.ru
7. Старая техническая литература
Адрес ресурса: http://retrolib.narod.ru/book_e1.html
8. Стройпортал.ру
Адрес ресурса: <https://www.stroyportal.ru/>
9. Строительный портал — социальная сеть для строителей.
«Мы Строители»
Адрес ресурса: <http://stroitelnii-portal.ru/>
11. Государственная система правовой информации – официальный интернет-портал правовой информации
Адрес ресурса: <http://pravo.gov.ru/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Тахеометры Trimble 3305 DR, Sokkia SET 330RK3-33, нивелиры 3Н5м, Н-3, цифровой нивелир DINI 12, теодолиты Т2, 2Т5К, 4Т30П, нивелирные рейки РН-05, РН-3, телескопическая рейка ТН-14, мерные ленты, рулетки, инварные проволоки, светодалномер СП-3 («Топаз»), интерактивная доска с проектором SMART Board SB480iv2.

Компьютеры на базе Pentium 4 с программным обеспечением, 14 шт.
Программное обеспечение: Microsoft Office 2007, Microsoft Office 2003, АСТ-тестирование, Консультант плюс.

Оборудование: стенды, набор плакатов по темам, видеопроектор, слайды, кино- и видеофильмы

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Организация использования объектов недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия.

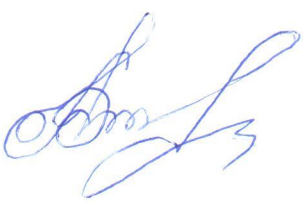
Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета экономической эффективности вариантов перепрофилирования существующих объектов. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - работа с текстами: учебниками, справочниками,

	дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2019	
2	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2020	
3	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2021	
4	Согласно приказу №01-09/2-370 от 13.05.2022 проф., д-р экон. наук Трухина Н.И. назначена заведующим кафедрой кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии	16.05.2022	
5	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2022	
6	Актуализирован (раздел 8.1) перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	31.08.2022	