

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета  Д.В. Панфилов
«31» августа 2021 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 2021


Автор программы

 /Трухин Ю.Г./

Заведующий кафедрой
Кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии

 /Баринов В.Н./

Руководитель ОПОП

 /Баринов В.Н./

Воронеж 20__

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины.

Обеспечить получение студентами знаний и умений в области профессиональной организационно-управленческой деятельности, систем управления земельными ресурсами и объектами недвижимости, приобретения 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-5 - Способность анализировать информацию и формулировать градостроительные задачи применительно к объекту исследования

Компетенции	Результаты обучения, характеризующие формирование компетенции
ПК-5. Способность анализировать информацию и формулировать градостроительные задачи применительно к объекту исследования	знать - фундаментальные законы оценки экономической эффективности и доходности от использования объектов недвижимости; - методы принятия решений по управлению объектами

	<p>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;</p> <p>- нормативы и технические требования к конструкциям, типам планировочных решений, инженерному обеспечению, строительной и противопожарной безопасности объектов;</p> <p>- основные категории и управления земельными ресурсами объектами недвижимости</p>
	<p>уметь</p> <p>- использовать методы принятия разработки и принятия управленческих решений для решения задач по управлению недвижимостью</p>
	<p>владеть</p> <p>- методологией, методами, приемами и порядком ведения предпроектных, проектных и строительных работ по переустройству, модернизации или реконструкции объектов</p>

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)	42	42
В том числе:		
Лекции	14	14
Практические занятия (ПЗ)	28	28
Самостоятельная работа	30	30
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	72	72
зач.ед.	2	2

заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Курс
		1
Аудиторные занятия (всего)	12	12

В том числе:		
Лекции	6	6
Практические занятия (ПЗ)	6	6
Самостоятельная работа	56	56
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	4	4	10
2	Архитектурно-планировочные решения объектов	Жилые здания, общественные, административные, зрелищные, медицинские, промышленные здания и сооружения	2	4	4	10
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	4	4	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	4	4	10
5	Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция	Методы оценки технического состояния и этапы обследования объектов. Инженерные системы зданий. Методы и приборы контроля технического состояния	4	8	10	22
6	Принятие решений об изменении функционального назначения объекта	Предварительные экономические расчеты при реконструкции, перепрофилировании, приспособлении. Состав и оформление разрешительной	2	4	4	10

		документации на эксплуатацию объектов недвижимости				
Итого			14	28	30	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	1	1	8	10
2	Архитектурно-планировочные решения объектов	Жилые здания, общественные, административные, зрелищные, медицинские, промышленные здания и сооружения	1	1	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	1	1	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	1	1	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	1	1	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	1	1	10	12
Итого			6	6	56	72

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

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-5	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	Посещение лекционных,	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

	принятия разработки и принятия управленческих решений для решения задач по управлению недвижимостью;	практических занятий. Выполненные и защищенные практические работы	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	Владеть - методологией, методами, приемами и порядком ведения предпроектных, проектных и строительных работ по переустройству, модернизации или реконструкции 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-5	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;	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	- основные категории и управления земельными ресурсами объектами			
	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

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типичные 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 фундаменте;
 - 2-крупнопанельные здания;
 - 3-здания со стальным каркасом на монолитном столбчатом фундаменте 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. Влажно-проницаемость;
 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- Ростехнадзор 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

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

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

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

12. Моральный износ здания – это

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

2 - ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами.

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

13. Срок службы – это

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

2 - государственная система регистрации и учета земельных участков и недвижимости

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

14. Экспертиза – это

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

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

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

15. Неисправность элемента здания – это

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

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

3 - 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 эlegantного 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 тяжёлой 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 объёма 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 процентов износа конструкций.
 - Б) Метода вычитания процентов износа 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 нормативным параметрам 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 виду: 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-5	Тест, защита практических работ, зачет
2	Архитектурно-планировочные решения объектов	ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
3	Исторические здания и объекты культурного наследия	ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
4	Конструктивное исполнение зданий и сооружений	ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
5	Капитальный ремонт, модернизация и реконструкция	ПК-5	Тест, защита практических работ, зачет
6	Принятие решений об изменении функционального назначения объекта	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.
<https://bibl.cchgeu.ru/catalog/Download.asp?type=2&filename=Околелова%20Э.>

[Ю.Строительство%20высотных%20зданий%20оценка%20эффективности%20проектов%20в%20условиях%20рисков.doc&reserved=Околелова%20Э.Ю.Строительство%20высотных%20зданий%20оценка%20эффективности%20проектов%20в%20условиях%20рисков](#)

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

<https://bibl.cchgeu.ru/catalog/Download.asp?type=2&filename=Трухина%20Н.И.Основы%20экономики%20недвижимости.docx&reserved=Трухина%20Н.И.Основы%20экономики%20недвижимости>

4. Гилёва, Л. Н. Мониторинг земель как информационная основа управления использованием земельных ресурсов и объектов недвижимости : учебное пособие / Л. Н. Гилёва. — Тюмень : ТИУ, 2018. — 128 с. — ISBN 978-5-9961-1776-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/188808>

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. WIN HOME 10 32-bit/64-bit All Lng PK Lic Online DwnLd NR
2. Acrobat Pro 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP (1- 4,999), право на использование;
3. Комплекс CREDO (КРЕДО) для ВУЗов – АПДММ
4. "Топоматик Robur - Автомобильные дороги" сетевая версия 7.5;
5. nanoCAD

Свободное ПО

1. 7zip
2. Adobe Acrobat Reader
3. Adobe Flash Player NPAPI
4. Adobe Flash Player PPAPI
5. GIMP
6. Google Chrome
7. LibreOffice
8. Media Player Classic Black Edition
9. Moodle
10. Mozilla Firefox
11. MySQL Utilites

12. Notepad++
13. OpenOffice
14. Paint.NET
15. PDF24 Creator
16. PicPick
17. QGIS
18. STDU Viewer
19. VLC Media Player
20. WinDjView

Перечень электронных библиотечных систем, задействованных в реализации образовательной программы

1. Лань : электронно-библиотечная система. <https://e.lanbook.com/>
2. Электронная библиотека ВГТУ <https://bibl.cchgeu.ru/catalog/>
3. Цифровой образовательный ресурс IPR SMART
<https://www.iprbookshop.ru/>

Перечень электронных образовательных ресурсов и (или) профессиональных баз данных (подборки информационных ресурсов по тематикам) в соответствии с содержанием реализуемой образовательной программы

1. Образовательный портал ВГТУ <https://old.education.cchgeu.ru/>
2. АК&М — экономическое информационное агентство
<http://www.akm.ru/>
3. География <https://geographyofrussia.com/>
4. Старая техническая литература <https://retrolib.narod.ru/>
5. Стройпортал.ру <https://www.stroyportal.ru/>
6. Строительный портал — социальная сеть для строителей. «Мы Строители» <http://stroitelnii-portal.ru/>
7. Единая база данных о недвижимости <https://www.vrx.ru/statistic/>
8. Российская национальная библиотека <http://www.nlr.ru>
9. Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных https://nspd.gov.ru/#top_section

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Реализация дисциплины «Организация использования объектов недвижимости» требует наличия учебной аудитории для проведения учебных занятий

Оборудование учебной аудитории: комплект учебной мебели:

- рабочее место преподавателя (стол, стул);
- рабочие места обучающихся (столы, стулья);

Технические средства обучения:

– Интерактивный комплект SMART Board SB480iv2 (доска плюс проектор);

- видеопроектор DVPM Sanyo PLC-X201

Переносное техническое оборудование:

- ноутбук HP 250 H6Q67EA – 1 шт.

Учебная аудитория для проведения практических работ Лаборатория "Компьютерный класс"/ Лаборатория "Математической обработки результатов геодезических измерений, информационного обеспечения кадастра"

Оборудование учебного кабинета: комплект учебной мебели:

- рабочее место преподавателя (стол, стул);
- рабочие места обучающихся (столы, стулья);

Технические средства обучения:

– Персональные компьютеры с установленным ПО, подключенные к сети Интернет – 14 шт.

Помещение для самостоятельной работы «Аудитория для групповых и индивидуальных консультаций/ Аудитория для самостоятельной работы».

Оборудование кабинета: комплект учебной мебели:

- рабочее место преподавателя (стол, стул);
- рабочие места обучающихся (столы, стулья)

Технические средства обучения:

- интерактивная доска Trace Board TS6080B;

– персональный компьютер с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа к электронной информационно-образовательной среде вуза

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 реперофиллирования 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; пометать 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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	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	
2	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2022	
3	Согласно приказу №01-08/400 от 09.08.2022 «О назначении руководителей ОПОП» руководителем образовательной программы 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» назначена доц., канд. геогр. наук Нетребина Ю.С.	31.08.2022	
4	Согласно приказу №01-1-08/486 от 24.07.2023 «О назначении руководителей ОПОП» руководителем образовательной программы 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» назначена заведующая кафедрой кадастра недвижимости, землеустройства и геодезии, профессор, доктор экономических наук Трухина Н.И.	24.07.2023	
5	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2023	
6	Актуализирована образовательная программа и учебный план в ее	31.08.2023	

	составе в связи с вступлением в силу приказа Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации «Об утверждении профессионального стандарта «Градостроитель» от 18.01.2023 № 27н и признании утратившими силу приказов Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации «Об утверждении профессионального стандарта «Градостроитель» от 17 марта 2016 г. № 110н		
7	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2024	
8	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2025	
9	Актуализирован раздел 8.1 в части перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	02.03.2026	