

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 27.09.2023 10:48:15

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимости, горного дела

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
О.Г. Локтионова
« 25 » 09 2023 г.



ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Методические указания по выполнению практических работ для
студентов направления подготовки «Землеустройство и кадастры»

Курск 2023

УДК 378.147.88

Составитель: О.Ю. Полянская

Рецензент

доктор экономических наук, профессор *В.В. Бредихин*

Техническая инвентаризация объектов недвижимости:
Методические указания по выполнению практических работ / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: О.Ю. Полянская. - Курск, 2023. - 37с. – Библиогр.: с. 36

Методические рекомендации помогают сформировать студентам знания и навыки в области строительства и архитектуры, развить у студентов перспективное мышление и творческие способности к исследовательской деятельности, усвоить необходимые компетенции, формируемые в результате изучения учебной дисциплины.

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки Землеустройство и кадастры очной, заочной и очно-заочной форм обучения при изучении дисциплины «Техническая инвентаризация объектов недвижимости»

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.

Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 100 экз. Заказ *99У* Бесплатно.

Юго-Западный государственный университет
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины....	4
Аналитическая часть	11
2 Оценочные средства для текущего контроля успеваемости.....	24
Вопросы для коллоквиума.....	24
Темы сообщений (докладов)	25
Вопросы и задания в тестовой форме.....	27
3 Список литературы.....	36

1. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Основными видами аудиторной работы студента при изучении дисциплины являются лекции и практические занятия. Студент не имеет права пропускать занятия без уважительных причин.

В рамках изучения дисциплины работа студентов организуется в следующих формах:

1. Работа с конспектом лекций и дополнительной литературой по темам курса.

2. Работа с раздаточным материалом – «Скрин-шот».

3. Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий (дискуссионные вопросы для дополнительного изучения).

4. Подготовка к семинарскому занятию.

5. Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий, в том числе:

- проведение собеседования по теме лекции;

- подготовка краткого доклада (резюме, эссе) по теме семинарского занятия и разработка мультимедийной презентации к нему;

- выполнение практических заданий (решение задач, выполнение расчетных и лабораторных работ);

- подготовка к тестированию;

6. Самоконтроль.

Рекомендуемый ниже режим самостоятельной работы позволит студентам глубоко разобраться во всех изучаемых вопросах, активно участвовать в дискуссиях на семинарских занятиях и в конечном итоге успешно сдать зачет по дисциплине.

1. *Лекция* является фундаментальным источником знаний и должна способствовать глубокому усвоению материала, активизировать интерес студента к изучаемой дисциплине.

Работу с конспектом лекций целесообразно проводить непосредственно после её прослушивания. Она предполагает перечитывание конспекта, внесение в него, по необходимости, уточнений, дополнений, разъяснений и изменений. Ознакомление с дополнительной литературой по теме, проведение обзора мнений других ученых по изучаемой теме. Необходимым является глубокое

освоение содержания лекции и свободное владение им, в том числе использованной в ней терминологии (понятий), категорий и законов. Студенту рекомендуется не ограничиваться при изучении темы только конспектом лекций или одним учебником; необходимо не только конспектировать лекции, но и читать дополнительную литературу, изучать методические рекомендации, издаваемые кафедрой.

2. «Скрин-шот» - специальный раздаточный материал, подготовленный преподавателем, который предназначен для повышения эффективности учебного процесса за счет:

- привлечения дополнительного внимания студента на наиболее важных и сложных проблемах курса;

- освобождения от необходимости ведения рутинных записей по ходу лекции и возможности более адекватной фиксации ключевых положений лекции;

- представления всего необходимого иллюстративного и справочно-информационного материала по теме лекции;

- более глубокой переработки материалов курса при подготовке к зачету или экзамену.

Самостоятельная работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» может проводиться вместо работы с конспектом лекций, если композиция каждой страницы материала построена лектором таким образом, что достаточно свободного места для конспектирования материалов лекции, комментариев и выражения собственных мыслей студента по материалам услышанного или прочитанного.

В случае, когда студенты ведут отдельные конспекты лекций, работа с раздаточным материалом «Скрин-шот» проводится вместе с работой с конспектом лекций по каждой теме.

3. В связи с большим объемом изучаемого материала, интересом который он представляет для современного образованного человека, некоторые вопросы выносятся за рамки лекций. Это предусмотрено учебным планом подготовки бакалавров. *Изучение вопросов, выносимых за рамки лекционных занятий* (дискуссионных вопросов), предполагает самостоятельное изучение студентами дополнительной литературы и её конспектирование по этим вопросам.

4. В ходе *практических занятий* проводится разъяснение теоретических положений курса, уточнения междисциплинарных связей.

Подготовка к практическому (семинарскому) занятию предполагает большую самостоятельную работу и включает в себя:

- Знакомство с планом семинарского занятия и подбор материала к нему по указанным источникам (конспект лекции, основная, справочная и дополнительная литература, электронные и Интернет-ресурсы).

- Запоминание подобранного по плану материала.
- Освоение терминов, перечисленных в глоссарии.
- Ответы на вопросы, приведенные к каждой теме.
- Обдумывание вопросов для обсуждения. Выдвижение собственных вариантов ответа.

- Выполнение заданий преподавателя.

- Подготовка (выборочно) индивидуальных заданий.

Задания, приведенные в планах занятий, выполняются всеми студентами в обязательном порядке.

5. *Выполнение групповых и индивидуальных домашних заданий* является обязательной формой самостоятельной работы студентов. По дисциплине она предполагает подготовку индивидуальных или групповых (на усмотрение преподавателя) докладов (*сообщений, рефератов, эссе, творческих заданий*) на семинарских занятиях и разработку мультимедийной презентации к нему.

Доклад - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы.

Реферат - продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой краткое изложение в письменном виде полученных результатов теоретического анализа определенной научной (учебно-исследовательской) темы, где автор раскрывает суть исследуемой проблемы, приводит различные точки зрения, а также собственные взгляды на нее, приводит список используемых источников.

Эссе - средство, позволяющее оценить умение обучающегося письменно излагать суть поставленной проблемы, самостоятельно проводить анализ проблемы с использованием концепций и аналитического инструментария соответствующей дисциплины, делать выводы, обобщающие авторскую позицию по поставленной проблеме.

Творческое задание - частично регламентированное задание, имеющее нестандартное решение и позволяющее диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения. Может выполняться в индивидуальном порядке или группой обучающихся.

Преподаватель сам формирует задание или студенты имеют возможность самостоятельно выбрать одну из предполагаемых преподавателем тем и выступить на семинарском занятии. Доклад (резюме, эссе и т.д.) как форма самостоятельной учебной деятельности студентов представляет собой рассуждение на определенную тему на основе обзора нескольких источников в целях доказательства или опровержения какого-либо тезиса. Информация источников используется для аргументации, иллюстрации и т.д. своих мыслей. Цель написания такого рассуждения не дублирование имеющейся литературы на эту тему, а подготовка студентов к проведению собственного научного исследования, к правильному оформлению его описания в соответствии с требованиями.

Работа студентов по подготовке доклада (сообщения, рефератов, эссе, творческих заданий) заключается в следующем:

- подбор научной литературы по выбранной теме;
- работа с литературой, отбор информации, которая соответствует теме и помогает доказать тезисы;
- анализ проблемы, фактов, явлений;
- систематизация и обобщение данных, формулировка выводов;
- оценка теоретического и практического значения рассматриваемой проблемы;
- аргументация своего мнения, оценок, выводов, предложений;
- выстраивание логики изложения;
- указание источников информации, авторов излагаемых точек зрения;
- правильное оформление работы (ссылки, список использованной литературы, рисунки, таблицы) по стандарту.

Самостоятельность студента при подготовке доклада (сообщение, эссе) проявляется в выборе темы, ракурса её рассмотрения, источников для раскрытия темы, тезисов, аргументов для их доказательства, конкретной информации из источников, способа структурирования и обобщения информации, структуры

изложения, а также в обосновании выбора темы, в оценке её актуальности, практического и теоретического значения, в выводах.

Выступление с докладом (резюме, эссе) на семинаре не должно превышать 7-10 минут. После устного выступления автор отвечает на вопросы аудитории (студентов, преподавателя) по теме и содержанию своего выступления.

Цель и задачи данного вида самостоятельной работы студентов определяют требования, предъявляемые к докладу (резюме, эссе), и критерии его оценки:

- 1) логическая последовательность изложения;
- 2) аргументированность оценок и выводов, доказанность тезиса;
- 3) ясность и простота изложения мыслей (отсутствие многословия и излишнего наукообразия);
- 4) самостоятельность изложения материала источников;
- 5) корректное указание в тексте доклада источников информации, авторов проводимых точек зрения;
- 6) стилистическая правильность и выразительность (выбор языковых средств, соответствующих научному стилю речи);
- 7) уместное использование иллюстративных средств (цитат, сносок, рисунков, таблиц, слайдов).

Изложение материалов доклада может сопровождаться *мультимедийной презентацией*. Разработка мультимедийной презентации выполняется по требованию преподавателя или по желанию студента.

Презентация должна быть выполнена в программе Power Point и включать такое количество слайдов, какое необходимо для иллюстрирования материала доклада в полном объеме.

Основные методические требования, предъявляемые к презентации:

- логичность представления с согласованность текстового и визуального материала;
- соответствие содержания презентации выбранной теме и выбранного принципа изложения / рубрикации информации (хронологический, классификационный, функционально-целевой и др.);
- соразмерность (необходимая и достаточная пропорциональность) текста и визуального ряда на каждом слайде

(не менее 50% - 50%, или на 10-20% более в сторону визуального ряда);

- комфортность восприятия с экрана (цвет фона; размер и четкость шрифта);

- эстетичность оформления (внутреннее единство используемых шаблонов предъявления информации; упорядоченность и выразительность графических и изобразительных элементов);

- допускается наличие анимационных и звуковых эффектов.

Оценка доклада (резюме, эссе) производится в рамках 12-балльного творческого рейтинга действующей в ЮЗГУ балльно-рейтинговой оценки успеваемости и качества знаний студентов. Итоговая оценка является суммой баллов, выставляемых преподавателем с учетом мнения других студентов по каждому из перечисленных выше методических требований к докладу и презентации.

По дисциплине также формой самостоятельной работы студентов является *выполнение практических заданий*. Часть практических заданий может быть выполнена студентами на аудиторных практических занятиях под руководством преподавателя. После того, как преподавателем объявлено, что рассмотрение данной темы на аудиторных занятиях завершено, студент переходит к самостоятельному выполнению практических заданий, пользуясь конспектом лекций по соответствующей теме, записями, сделанными на практических занятиях, дополнительной литературой по теме.

Подготовка к тестированию предусматривает повторение лекционного материала и основных терминов, а также самостоятельное выполнение заданий в текстовой форме, приведенных в методических рекомендациях.

6. *Самоконтроль* является обязательным элементом самостоятельной работы студента по дисциплине. Он позволяет формировать умения самостоятельно контролировать и адекватно оценивать результаты своей учебной деятельности и на этой основе управлять процессом овладения знаниями. Овладение умениями самоконтроля формирует навыки планирования учебного труда, способствует углублению внимания, памяти и выступает как важный фактор развития познавательных способностей.

Самоконтроль включает:

1. Ответ на вопросы для самоконтроля для самоанализа глубины и прочности знаний и умений по дисциплине.

2. Критическую оценку результатов своей познавательной деятельности.

Самоконтроль учебной деятельности позволяет студенту оценивать эффективность и рациональность применяемых методов и форм умственного труда, находить допускаемые недочеты и на этой основе проводить необходимую коррекцию своей познавательной деятельности.

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Технический паспорт здания является обязательным документом для использования здания и окружающей его территории после ввода его в и до вывода из эксплуатации. Он составляется застройщиком, а его ведение производится эксплуатирующей компанией.

Техпаспорт представляет собой документ, содержащий технические характеристики определенного помещения. Он составляется на:

- Здание;
- Строение.

Одной из обязанностей заказчика (строительной компании, возводившей дом) является проведение процедуры оформления техпаспорта на него. На жилые помещения его заказывают их собственники.

Документ включает в себя следующие показатели;

- Назначение сооружения;
- Размер строения;
- Этажность;
- Техническое состояние;
- Инвентаризационная оценка;
- Наименование материалов, используемых при возведении перекрытий;
- Параметры конструкций и фундаментной структуры;
- Показатель благоустройства.

Для его выдачи нужно посетить соответствующее ведомство по месту нахождения недвижимости и представить необходимый перечень документов: Заявление о выдаче техпаспорта, содержащего основания для его оформления.

Паспорт заявителя.

Представительская доверенность, удостоверенная нотариусом.

Бумага, удостоверяющая правомочия обратившегося.

Чек или квитанция об оплате предоставленной услуги. Стоимость работ определяется сотрудниками службы в зависимости от местоположения объекта.

При подаче заявки должен быть представлен полный пакет

требуемой документации. Иначе отсутствие каких-либо бумаг либо их несоответствие нормативным актам может явиться причиной для отказа в выдаче техпаспорта.

Что представляет собой технический план здания, вы можете узнать в этой статье.

В бюро сдаются копии необходимой документации, заверенной в присутствии работника.

Документ готовится от 10 до 14 суток.

После приема бумаг заявителю выдается расписка в их представлении и назначается день получения готового паспорта. Его подготовка не должна превышать две недели, но фактически такой срок, как правило, увеличивается из-за запрашиваемых дополнительных данных.

Сроки действия паспорта

Законодательство не определяет такой период. Поэтому документ действует постоянно. Однако, существуют ситуации, когда требуется повторное обследование. Это случаи: Перехода правомочий собственника на подаренную площадь.

Реализация объекта.

Оформление наследственных прав.

Регистрация заложенного имущества.

Работники организаций, участвующие в процедурах, вправе затребовать осуществление новой инвентаризации.

Если за последние пять лет проверка здания не проводилась, то документ может вызывать определенные сомнения в достоверности, так как за такой продолжительный срок могли произойти существенные изменения строения, что в результате скажется на конечной стоимости стройки.

При проведении проверки технический паспорт не передается, если никаких изменений не произошло. Работником бюро проставляется отметка о дате последнего обследования помещения.

Выявление искажений и ошибок

При подготовке документации, учитывая человеческий фактор, возможно допущение неточностей в заносимой информации. Обнаружив их, необходимо сразу обратиться в место составления паспорта с заявкой об исправлениях. Корректировка

сведений должна быть произведена в течение 3 дней.

Внесение изменений осуществляется на бесплатной основе.

При проведении в здании перепланировки или реконструкции техпаспорт придется обновлять. Для того нужно написать заявление, оплатить госпошлину и пройти процесс обследования проведенного переустройства. Но такое возможно только при наличии разрешительное документации.

Форма документа и перечень вносимых сведений определяется законодательно.

При его составлении необходимо учитывать некоторые особенности: Все названия указываются полно, сокращения не допускаются; Адрес строения прописывается полностью;

Обязательно вносятся данные о собственнике объекта;

Если владельцев несколько — указывается доля каждого из них; Проставляется общий размер сооружения и пристроенных помещений; Заполняется дата возведения недвижимости;

Должен содержать подробные сведения о стенах, фундаменте, толщине конструкций и используемого материала, наличии водопровода, канализации, газового снабжения и отопления.

На основном листе проставляется дата формирования техпаспорта;

Составленный документ удостоверяется руководителем ведомства. Корректировка сведений без разрешения контролирующих органов категорически запрещена.

Бланк оформления технической информации на недвижимый объект включает следующее:

Полный почтовый адресат; Поэтажный план и ситуационный; Экспликацию;

Проведенные переустройства; Инвентаризационная оценка; Сведения о собственнике; Дат подготовки документа и другое.

Изменение документации служба осуществляет только на основании экспертных исследований. Если были проведенные согласованные строительные работы по переустройству строения, они вносятся в техпаспорт как несогласованные. Он выдается без установления периода действия.

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования здания понимают утрату ими первоначальных техникоэксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природноклиматических факторов и жизнедеятельности человека.

Согласно Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН 5386 Госгражданстроя (далее ВСН 53-86), утвержденным Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года № 446, физический износ отдельных конструкций, элементов, систем или их участков оценивается путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального или инструментального обследования, с их значениями, приведенными в таблицах данных Правил. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет сделать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру.

При инвентаризации должны быть обследованы все части здания: фундамент, цоколь и стены, перегородки, перекрытия, полы, крыши, окна, двери, лестницы, крыльца, отмостки, внутренняя и наружная отделка, отопление, инженерное оборудование.

После произведенного осмотра и фиксации признаков и их количественной оценки (повреждения на площади всей осматриваемой конструкции) в полевом абрисе определяется физический износ конструктивного элемента по методике, изложенной в ВСН53-86. По данным о строении, полученным в результате обследования, подбирается в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости таблица аналогичного или близкого по характеристикам строения и выписываются в вышеприведенную форму удельные веса конструктивных элементов.

Удельный вес может быть подсчитан по данным из сметы проектносметной документации на строительство объекта, если выбрать стоимостные характеристики конструктивных элементов здания. Например, стоимость сооружения фундамента 1,2 млн. р., а общая стоимость возведения строения 6,6 млн. р. Удельный вес

фундамента получается равным 20 % $((1,2/6,6) \cdot 100)$.

Если строение пристроено к другому, т. е. не имеет одной стены, к удельному весу фундамента, стены и наружной отделки следует применить поправку, полученную от деления процента наличия стен на 100. Например, при наличии всех четырех стен строение имело бы периметр 60 м. Фактически из-за отсутствия одной стены протяженность трех стен составляет 50 м. Отсюда процент наличия стен равен 83 % $(50 \cdot 100 : 60)$, а поправка (дополнительный коэффициент) — 0,83 $(83 : 100)$.

Физический износ здания целиком определяется как сумма физических износов отдельных конструкций, умноженных на коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции в общей восстановительной стоимости здания.

В таблицах физического износа конструкций и элементов жилых зданий, являющихся приложением к Правилам оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86 Госгражданстроя, приведены признаки износа и количественные характеристики для различных конструктивных решений элементов зданий, выполненных из разных материалов.

Определение физического износа строений и сооружений выполняется в зависимости от доступности или недоступности объекта осмотру, соответственно, по признакам технического состояния или по срокам службы.

Для определения физического износа по признакам технического состояния конструктивных элементов строения, пристройки, службы или сооружения руководствуются:

- для жилых зданий — Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86 Госгражданстроя [9];
- для нежилых строений — Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года №404 [8].

При определении величины физического износа его значение следует округлять для отдельных участков конструктивных

элементов до 10 %; для конструктивных элементов — до 5 %; для зданий в целом — до 1 %.

При подборе величины физического износа необходимо учитывать следующее:

1. В случае, когда в данной позиции приведено несколько признаков технического состояния:
 - наличие хотя бы одного признака, соответствующего физическому износу более высокого интервала, является основанием для выбора процента износа из этого интервала;
 - если для конструктивного элемента выявлен один из нескольких признаков износа, предусмотренных данным интервалом, величина физического износа принимается равной нижней границе интервала.

Например, для деревянных сборно-щитовых стен жилого дома выявлено заметное искривление цоколя. Гнили и других повреждений нет. Физический износ будет равен 31 % (табл.6 [9]). Согласно указанному выше правилу округлим и получим 30 %, если техническое состояние конструктивного элемента имеет все признаки износа, соответствующие данному интервалу, то величина физического износа принимается равной верхней границе интервала.

Например, для стен того же строения выявлены искривление линий цоколя, щели между щитами, гниль в отдельных местах, перекос щитов местами. Повреждения на площади около 30 %. Физический износ принимается равным 40 %.

2. Если для конструктивного элемента приведен лишь один признак технического состояния, величина физического износа рассчитывается по интерполяции в зависимости от размеров или характера повреждения, перечисленного в признаке.

Например, для полов из керамических плиток жилого строения выявлено отсутствие отдельных плиток и их отставание местами на 43 % осмотренной площади. Из табл. 49 [9] видно, что значение физического износа находится в интервале 21-40 % с распространением повреждений на площади от 29-50 %.

Следовательно, размер интервала величины физического износа составляет 20% (20-40 %), для интервала площади повреждений полов 31 % (19-50 %). Однако фактическое отклонение поврежденной площади составляет 23 % (43-20 %). Исходя из этого, процент износа рассчитывается:

$$20\% (20.23) / 31 = 34\%,$$

а окончательный результат после округления будет равен 35%.

Физический износ недоступных осмотру объектов определяется сопоставлением фактического срока службы объекта с нормативным по формуле:

$$N_n = (T_f : T_n) \cdot 100,$$

где N_n — процент физического износа; T_f , — фактический срок службы (разница между годом инвентаризации и годом постройки, при этом год постройки учитывается как целый год); T_n — нормативный срок службы.

Если фактический срок службы близок к нормативному или превышает его, формула для подсчета процента износа примет следующий вид:

$$N_n = (T_f : (T_f + T_o)) \cdot 100,$$

где T_o — остаточный срок службы, полученный экспертным путем.

Конструктивное решение и материал фундаментов выясняются по исполнительной и проектной документации либо по информации, полученной от владельца. При наличии подвала, технического подполья возможно произвести осмотр видимой части фундамента изнутри здания. При отсутствии подвала о состоянии фундамента можно судить по состоянию наземных элементов здания. Например, наличие трещин в каменных стенах по углам здания свидетельствует о недостаточной несущей способности основания и, как следствие, деформации фундамента и опирающихся на него стен. Те же причины могут вызвать перекосы и выпучивания цоколя, перекосы оконных и дверных проемов и другие деформации наземных элементов здания.

Признаки износа, дающие возможность определить физическое состояние фундаментов разной конструкции, представлены в табл. № 1-5 ВСН 5386.

Определение технического состояния стен и перегородок

В зависимости от материала стен и их конструктивного решения надо обращать внимание при осмотре:

А) кирпичных стен:

- на наличие характерных трещин;
- состояние рядов кладки;
- состояние и выветривание стенового материала;
- состояние перемычек над оконными и дверными проемами;
- состояние кладки парапетов, парапетных столбиков;
- состояние кладки сводов;
- наличие сырых мест, особенно в местах установки водосточных труб;
- состояние слоя штукатурки, наличие местных повреждений;

Б) при осмотре стен из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей:

- на состояние заделки горизонтальных и вертикальных стыков;
- состояние стенового материала (целостность защитного слоя для железобетонных конструкций);
- состояние фактурного слоя или облицовочной плитки;
- наличие сырых пятен, следов протечек внутри помещения по стыкам под балконной плитой;
- состояние конструкций панелей в местах заделки козырьков, балконных плит;

В) при осмотре стен деревянных зданий обращают внимание: рубленых из бревен и бруса:

- на состояние обшивки наружной и внутренней (наличие заражения дереворазрушающими домовыми грибами и жуками), при отсутствии обшивки — на состояние нижних венцов;
- наличие и состояние гидроизоляции между каменным цоколем и нижним венцом;

- плотность конопатки пазов;
- просадку узлов; сборно-щитовых и каркасных;
- состояние обшивки;
- продуваемость и следы промерзания;
- наличие повреждения обшивки гнилью, заражения грибками и жучками;
- наличие деформаций оконных и дверных коробок.

Признаки износа стен представлены в табл. № 6-15 ВСН 53-86.

При осмотре перегородок обращают внимание на места сопряжения перегородок с потолком, где возможны трещины и сколы (у кирпичных, гипсобетонных, шлакобетонных т. д. перегородок); состояние вертикальной поверхности перегородок, где возможны отклонения от вертикали, сквозные трещины, увлажненные места, перекосы и поражения гнилью у деревянных перегородок.

Признаки износа перегородок представлены в табл. № 20-25 ВСН53-86.

Определение технического состояния перекрытий

При осмотре конструкций перекрытий в первую очередь и наиболее тщательно осматривают перекрытия первого и последнего этажей, а также перекрытия в помещениях кухонь, санитарных узлов, ванных комнат и помещений, граничащих с ними, подверженные неблагоприятным условиям эксплуатации. Признаками износа перекрытий при визуальном осмотре могут являться:

А) для перекрытий с несущими железобетонными конструкциями:

- отслоение и трещины в фактурном слое плит;
- трещины в местах примыкания;
- трещины между плитами, частичное или полное выпадение рустов (швов между плитами);
- смещение плит перекрытия относительно друг друга;
- следы промерзания;
- следы протечек (в местах опирания на наружные стены);
- заметный прогиб плит со множественными глубокими

трещинами в плитах.

Б) для деревянных перекрытий неоштукатуренных:

- зазоры и щели между досками наката, прогибы балок и настилов;
- поражения верхних слоев древесины грибком, гнилью,
- трещины в древесине балок и щитов наката;
- заметные прогибы балок и прогонов.

В) для деревянных перекрытий оштукатуренных:

- трещины в штукатурном слое;
- отслоение штукатурки;
- следы протечек, увлажнения в местах сопряжения с наружными стенами;
- диагональные, проточные и поперечные трещины, заметный прогиб конструкций.

Определение технического состояния внутренних систем инженерного оборудования

К инженерному оборудованию зданий относятся: горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация и водосток, электрооборудование, печи и мусоропроводы.

При визуальном обследовании технического состояния внутренних систем инженерного оборудования необходимо убедиться в их наличии и функционировании. Проверяется состояние газовых вводов, стояков, трубопроводов, вводно-распределительных устройств, щитков, электроприборов, сантехнических приборов, электрических или газовых плит.

Трубопроводы и стояки осматриваются в квартирах и в помещениях технических этажей или технических подвалов. Выявленные дефекты и неисправности отражаются в абрисе для дальнейшего сравнения с табл. № 6571 ВСН53-86 и определения их физического износа.

Определение технического состояния полов

При осмотре полов могут быть выявлены следующие дефекты:

А) у деревянных полов (дощатых, паркетных, из

древесностружечных или древесноволокнистых плит):

- стирание материала;
- щели между досками, отдельными паркетными клепками;
- прогибы, просадки отдельных досок, скрип при ходьбе;
- поражение гнилью и жучком досок;

Б) у полов из керамических плиток, цементно-песчаных, бетонных и т.д.:

- стирание поверхности в ходовых местах; выбоины (количество, размер в процентном отношении ко всей поверхности пола);
- повреждения при отсутствии отдельных плиток.

В) у полов из рулонных материалов, синтетических плиток:

- отставание материала в стыках и вздутие местами;
- истертость материала у дверей и в ходовых местах;
- просадка и разрушение основания пола.

Определение технического состояния крыши

При осмотре крыш оценивается техническое состояние несущих конструкций и кровельного покрытия. Осмотр конструкций чердачных крыш производится в помещении чердака.

Для крыш с деревянными несущими конструкциями осмотру в первую очередь подлежат такие элементы, как опорные брусья (мауэрлаты), наклонные балки (стропила), стойки, обрешетка и места их сопряжений.

Основные возможные дефекты:

- ослабление креплений (болтов, хомутов, скоб), врубок;
- поражение гнилью мауэрлата, стропильных ног, обрешетки;
- прогибы стропильных ног;
- поражение жучком древесины деталей крыши.

Для крыш с железобетонными стропилами и сборными железобетонными плитами различают основные возможные дефекты:

- разрушение защитных слоев железобетонных конструкций, обнажение арматуры;
- повреждение кирпичных столбиков и деревянных деталей.

Состояние кровли определяется по наличию или отсутствию протечек, состоянию материала кровли, стыков. Наличие и

состояние конструкций водостока (желобов, водосточных труб) также влияет на состояние конструкций здания (стен, фундаментов и пр.).

Определение технического состояния окон и дверей

При осмотре таких конструкций здания, как окна и двери, можно столкнуться с дефектами, вызванными деформациями в других частях здания. Так, перекося дверных и оконных коробок может быть связан с деформациями стен из-за неравномерной осадки фундаментов или недостаточной несущей способности перемычки над проемом.

При обследовании окон и дверей необходимо обращать внимание на состояние сопряженных с ними других конструктивных элементов, на их износ и устанавливать причину возникновения тех или иных нарушений.

Основные возможные дефекты:

- трещины в стеклах;
- неплотное закрывание створок переплетов или дверных полотен;
- повреждения коробок и рам гнилью или вредителями древесины;
- рассыхание, деформация коробок и рам, перекося, расстройство сопряжений в углах;
- коробление и трещины (для коробок и переплетов);
- отсутствие остекления (для оконных переплетов).

Определение технического состояния отделочных покрытий

Основными признаками технического состояния наружной и внутренней отделки являются следующие:

При окраске водными растворами и масляной краской:

- повреждение окрашенного слоя;
- трещины;
- загрязнения;
- отслоение и вздутие;
- следы протечек, ржавых пятен.

При оклейке обоями:

- площадь отставания и повреждения;
- обесцвечивание;
- загрязнение рисунка.

При облицовке керамическими плитками:

- площадь трещин, сколов, неполного прилегания;
- выпадение;
- отсутствие плиток.

При наличии штукатурки:

- трещины;
- сколы;
- пробоины;
- площадь отслоения, выпучивания, отпадения покровного слоя.

2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

ВОПРОСЫ ДЛЯ КОЛЛОКВИУМА

Тема 1 «Введение. Цели и задачи дисциплины. Основные понятия»

1. Соотношении понятий: «имущество как экономическая категория», «имущество как собственность», «имущество как объект налогообложение», «недвижимость», «недвижимое имущество», «налогообложение имущества и имущественное налогообложение»

2. Преимущества имущества в качестве объекта налогообложения. Подходы к налогообложению имущества в зарубежных странах и в России

3. Подходы к организации учета и регистрации объектов имущества
Вопрос раздельности или единства учета и регистрации объектов имущества

4. Учет и регистрация объектов имущества государственными учреждениями и коммерческими организациями в соответствии с российской практикой

Тема 2 «Этапы развития и классификация рынка недвижимости. Профессия «Оценщик недвижимости»»

1. Цели, задачи и принципы стоимостной оценки недвижимости для целей налогообложения. Система оценки для целей налогообложения. Сравнительный анализ отечественной и зарубежной практики

2. Понятие, цели, задачи и принципы массовой оценки недвижимости; сферы применения ее результатов, отличие от индивидуальной оценки. Критерии целесообразности применения методов массовой и индивидуальной оценки для целей налогообложения.

3. Подходы, методы массовой оценки недвижимости. Международный опыт массовой оценки недвижимости для целей налогообложения. Индивидуальная оценка для целей налогообложения и ее место в системе имущественных отношений.

4. Определение перечня ценообразующих (значимых) факторов для оценки в целях налогообложения. Практические примеры. Исправление ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости, процедура судебного / досудебного урегулирования споров

Тема 3 «Анализ исходных данных при определении стоимости объектов недвижимости»

1. Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация.

2. Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый паспорт здания / помещения.
3. Геоподоснова, технический паспорт здания / помещения,
4. Публичная кадастровая карта.
5. Геоинформационные системы.
6. Обоснование методики анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки.
7. Методы анализа рынка недвижимости.
8. Источники информации о сделках / офертах на рынке недвижимости

Тема 4 «Техническая инвентаризация объектов недвижимости»

1. Усовершенствования процедуры государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости
2. Цифровые технологии в сфере современного землеустройства
3. Проблемы технической инвентаризации как одна из проблем управления недвижимостью на уровне субъекта федерации
4. Технический и кадастровый учет объектов «Зеленой инфраструктуры»

ТЕМЫ СООБЩЕНИЙ (ДОКЛАДОВ)

Тема 5 «Затратный подход при оценке недвижимости. Опцион»

1. Оценка недвижимости, ее принципы. Стоимость, цена, затраты на объект недвижимости: соотношение понятий.
2. Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.
3. Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода. Доход от различных видов недвижимости. Методы расчета капитализации (дохода).
4. Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
5. Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
6. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости. Согласование результатов оценки объекта недвижимости.

7. Земля как товар. Цели оценки земли. Земельный рынок, состав земель. Потребности, удовлетворяемые землей.

8. Методы оценки стоимости земли: техника остатка, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, рыночный подход (метод аллокации), метод разбивки и освоения земельного массива.

9. Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.

10. Оценщик недвижимости как профессия, его значение и особенности деятельности.

11. Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости. Развитие риэлтерской деятельности в РФ.

12. Государственное регулирование рынка недвижимости. Закон о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ним.

13. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды, различные способы погашения. Влияние финансирования на стоимость и цены.

14. Особенности и перспективы ипотеки в РФ. Закон об ипотеке.

15. Виды инвестиций в недвижимость. Риски операций с объектами недвижимости и возможности их преодоления.

Тема 8 «Сравнительный подход при оценке недвижимости»

1. Земельный рынок в современной РФ (1990-е – 2020 гг.): фактическое состояние.

2. Права на недвижимость: общественные и частные. Их виды и содержание. (необходим подробный обзор с привлечением правовых источников).

3. Становление рынка недвижимости в РФ (20-21 век).

4. Ипотечный рынок в Курске и Курской области.

5. Оценка эффективности привлечения заемных средств (по факторам: процентная ставка, срок, сумма кредита, особые условия кредитования). Ипотечная постоянная. Коэффициент покрытия долга. Показатели доходности объекта недвижимости.

6. Сервейинговая деятельность: сущность, особенности в современной РФ. примеры компаний и описание деятельности одной из них.

7. Ипотечно-инвестиционный анализ: сущность, традиционная техника проведения, использование на различных этапах реализации прав собственности (приобретение, использование, ликвидация).

8. Закон об оценочной деятельности в РФ: основные положения и видоизменения в последние 10-15 лет. 24. Земельный кодекс РФ: эволюция и современное состояние. Права и обязанности собственников земельных участков. Категории земель. Купля-продажа земельных участков.

Тема 9 «Доходный подход при оценке недвижимости»

1. Профессиональные объединения участников рынка недвижимости: национальная ассоциация девелоперов, российское общество оценщиков, российская гильдия риэлтеров, цели их деятельности и функции.

2. Технология и этапы процесса оценки. Ответственность и профессиональные требования к оценщику.

3. Кадастровая оценка земель: сущность и значение, основные параметры, фиксируемые в кадастре. Место земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.

4. Единый государственный кадастр недвижимости: сущность, основные элементы и параметры, порядок ведения.

5. Права на землю, их возникновение и утрата. Государство и органы МСУ как собственники земли, особенности предоставления государственной и муниципальной земли в аренду. (по актуальному Земельному кодексу РФ).

Тема 10 «Согласование результатов при оценке недвижимости»

1. Оценка недвижимого имущества по рыночной стоимости.
2. Оценка нематериальных активов. Определение рыночной стоимости финансовых активов.
3. Оценка стоимости многопрофильных компаний
4. Оценка инвестиционных проектов

ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ В ТЕСТОВОЙ ФОРМЕ

Тема 6 «Ценообразование в строительстве»

1. Базисный уровень цен это:

А. Как правило, определяемый на основе действующих сметных норм и цен 2001 года

В. Как правило, определяемый на основе действующих сметных норм и цен 2014 года

С. Как правило, определяемый на основе действующих сметных норм и цен 1961 года

2. Базой расчётов по налогообложению, арендной плате, себестоимости продукции, страхованию и др. является:

А. Цена, сформированная на момент окончания строительства

В. Цена, сформированная на момент начало строительства

3. Базы формирования цен, предлагаемые Минстроем России к использованию:

- A. Носят рекомендательный характер
- B. Носят обязательный характер
- C. Носят научный характер

4. Базы формирования цен, предлагаемые Минстроем России к использованию:

- A. Используются при возведении особо опасных объектов
- B. Являются обязательными к применению участниками договора
- C. Не являются обязательными к применению участниками договора

5. В зависимости от сферы регулирования цены могут быть:

- A. Растущими, снижающимися
- B. Как правило, стабильными
- C. Свободными, договорно-контрактными, регулируемыми

6. В сметной документации стоимость работ:

- A. Указывается только в текущих ценах
- B. Допускается указывать в двух уровнях цен
- C. Указывается только в базисном уровне цен

7. Выручка это:

- A. Все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, с учётом расходов на их приобретение
- B. Все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, с учетом отдельных расходов на их приобретение
- C. Все средства, получаемые физ. или юр. лицом за товары или услуги, без учёта расходов на их приобретение

8. ГЭСН-2001 расшифровывается как:

- A. Государственные элементные сметные нормативы
- B. Государственные элементарные сметные нормы
- C. Государственные элементные сметные нормы
- D. Государственные элементарные сметные нормативы

9. Договорно-контрактные цены это:

- A. Цены, которые устанавливаются по соглашению сторон
- B. Цены, которые устанавливаются в зависимости от ситуации на рынке
- C. Цены, которые устанавливаются с учетом индексов-дефляторов

10. Документ, отражающий сметную стоимость СМР:

- A. сводный сметный расчет
- B. калькуляция сметной стоимости затрат
- C. локальный сметный расчет
- D. объектный сметный расчет

11. Закупочные цены это:

- A. Цены, по которым производители реализуют ее фирмам, предприятиям для дальнейшей переработки
- B. Цены, характеризующие реальную стоимость товара
- C. Цены, не зависящие от конъюнктуры рынка

12. Издержки:

- A. Включают амортизацию основного капитала
- B. Не включают амортизацию основного капитала
- C. Включают или нет амортизацию основного капитала по усмотрению руководства и (или) главного бухгалтера

13. Использование сборников ФЕР и ТЕР свойственно:

- A. Методу применения банка данных
- B. Базисно-индексному методу
- C. Ресурсному методу
- D. Ресурсно-индексному методу

14. Какие затраты не относятся к прямым затратам:

- A. Заработная плата основных рабочих
- B. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов, в т.ч. заработная плата машинистов
- C. Затраты на содержание и эксплуатацию вычислительной, множительной и другой оргтехники
- D. Нет правильных ответов

15. Какой метод определения сметной стоимости СМР основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне:

- A. Ресурсный
- B. Ресурсно-индексный
- C. Метод применения банка данных
- D. Базисно-индексный

16. Калькулирование стоимости строительно-монтажных работ в текущих ценах и тарифах на ресурсы, необходимые для реализации проектного решения, свойственно:

- A. Методу применения банка данных

- В.Базисно-индексному методу
- С.Ресурсному методу
- Д.Ресурсно-индексному методу

17. Кривая спроса это:

- А.График, иллюстрирующий связь между снижением цены и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене
- В.График, иллюстрирующий связь между увеличением цены и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене
- С.График, иллюстрирующий связь между ценой и количеством потребителей, желающих купить товар или услугу по данной цене

18. Локальные сметные расчеты (сметы):

- А.Не входят в состав сметной документации
- В.Входят в состав сметной документации по желанию застройщика
- С.Входят в состав сметной документации

19. Локальные сметы составляются на:

- А.Только на подсобные работы
- В.Всю стройку в целом
- С.Отдельные виды работ

20. Локальные сметы это:

- А.Не обязательные сметные документы
- В.Вторичные сметные документы
- С.Первичные сметные документы

Тема 7 «Виды износа объекта недвижимости и методы его определения»

1. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Внесение в уставный капитал;
- Б. Совершение сделки купли-продажи;
- В. А и Б.

2. Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:

- А. Метод количественного обследования;
- Б. Метод сравнительной единицы;
- В. Метод капитализации;
- Г. А и Б;

Д. А, Б, В.

3. Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:

А. Функциональный;

Б. Внешний;

В. Физический;

Г. А, Б и В;

Д. А и Б;

Е. А и В;

Ж. Б и В.

4. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Совершение сделки купли-продажи;

В. А и Б.

5. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:

А. Достоверность исходной информации;

Б. Точность процедур анализа;

В. Соответствие цели и задачи оценки;

Г. Трудоемкость расчетов;

Д. А, Б, В;

Е. А, Б, В и Г.

6. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:

А. Определение рыночной стоимости;

Б. Определение ликвидационной стоимости;

В. А и Б.

7. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка:

А. Затратный;

Б. Сравнительный;

В. Доходный.

8. Хронологический возраст может быть:

а) больше эффективного возраста;

б) меньше эффективного возраста;

в) таким же, как эффективный возраст;

г) и тем, и другим, и третьим.

9. Эффективный возраст здания - это:

- а) количество лет, прошедших со дня постройки здания до момента оценки;
- б) физический срок жизни здания;
- в) оставшийся срок жизни здания;
- г) ничего из выше перечисленного.

10. Существует три вида износа (выберите правильный ответ):

- а) физический износ, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- б) физический износ, функциональное устаревание, устаревание по местоположению (внешнее воздействие);
- в) устаревание окружающей среды, неустранимый физический износ, долгосрочный износ;
- г) неустранимый физический износ, устранимый функциональное износ, устранимое устаревание по местоположению (внешнего воздействия).

11. Каким образом может быть определён эффективный возраст зданий и сооружений?

- а) средний возраст их различных компонентов;
- б) возраст, в котором они достигнут полной загрузки;
- в) отношение возраста к ожидаемому сроку жизни;
- г) относительный возраст, учитывающий их физическое состояние и годность для продажи.

12. Предпринимательская прибыль (прибыль застройщика) представляет собой:

- А - Процент от затрат на проектирование строительства.
- Б - Сумму, полученную в ходе успешного осуществления проекта.
- В - Процент (моржа) от цены продажи объекта недвижимости.
- Г - Процент от суммы затрат на управление, организацию строительства и риск.

13. Какой из следующих коэффициентов капитализации учитывает только доход на инвестиции?

- а) коэффициент капитализации земли,
- б) коэффициент капитализации здания,
- в) ставка дохода на собственный капитал.

14. Стоимость в пользовании это:

- А) стоимость, соответствующая варианту наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- Б) величина затрат на строительство объекта недвижимости, исходя из его конкретного назначения;

- В) величина стоимости, учитывающая полезность объекта недвижимости для конкретного лица;
- Г) стоимость с учетом текущего использования объекта на дату оценки.

15. Какое утверждение в отношении понятий «цены» объекта недвижимости и его «стоимости» является верным?

- А) цена объекта недвижимости отражает предположение о величине его стоимости;
- Б) стоимость объекта недвижимости отражает наиболее вероятную величину его цены;
- В) в договоре купли-продажи объекта указывается его стоимость, а не цена;
- Г) при проведении оценки объекта недвижимости определяется его цена.

Тема 11 «Организация процесса оценки недвижимости»

1. Для оценки объекта недвижимости при его продаже на свободном рынке должна быть определена:

- А) инвестиционная стоимость объекта;
- Б) рыночная стоимость объекта;
- В) ликвидационная стоимость объекта;
- Г) кадастровая стоимость объекта.

2. В составе глобальных внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости, экологический фактор относится к группе:

- А) социальных факторов;
- Б) экономических факторов;
- В) политических факторов;
- Г) физических факторов.

3. Фактор местоположения объекта недвижимости не включает:

- А) наличие банковских учреждений в районе расположения объекта для получения кредита на приобретение объекта недвижимости;
- Б) характеристики окружения объекта оценки;
- В) состав инженерной и транспортной инфраструктуры района расположения объекта;
- Г) качество подъездных путей к объекту оценки от основных автомагистралей;

4. Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:

- А) принципы, связанные с управлением недвижимостью;
- Б) принципы, связанные с представлениями пользователя;
- В) принципы, связанные с землей и улучшениями;

Г) принципы, связанные с рыночной средой.

5. Принцип изменения относится к группе принципов, связанных с:

- А) управлением недвижимостью;
- Б) представлениями пользователя;
- В) землей и улучшениями;
- Г) рыночной средой.

6. Принцип полезности гласит, что:

- А) ни один рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше минимальной цены объектов, обладающих аналогичной полезностью;
- Б) основная полезность объекта недвижимости заключается в его способности принести в будущем определенный доход его владельцу от сдачи помещений в аренду;
- В) объект обладает стоимостью только в том случае, когда он для кого-либо обладает полезностью;
- Г) если для определенного лица объект обладает особой полезностью, то стоимость данного объекта может оказаться существенно выше стоимости для типичного круга потенциальных покупателей объекта.

7. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:

- А) рыночный, доходный и расчетный;
- Б) имущественный, сравнительный и доходный;
- В) сравнительный, экспертный и аналитический;
- Г) доходный, затратный и сравнительный.

8. В составе терминологии шести функций сложного процента Аннуитет это:

- А) текущая стоимость единичного денежного потока;
- Б) серия равновеликих периодических платежей;
- В) единичный платеж от сдачи в аренду помещений;
- Г) будущая стоимость единичного денежного потока.

9. Какой ответ на вопрос «Что такое ценообразующий параметр?» является наиболее правильным? Ценообразующий параметр – это:

- А) одна из характеристик объекта оценки, оказывающая существенное влияние на его стоимость;
- Б) составляющая затрат на строительство объекта недвижимости;
- В) цена предложения на открытом рынке недвижимости с возможностью предоставления скидки;
- Г) основное условие заключения договора купли-продажи объекта недвижимости.

10. Какая форма корректировок не применяется в составе метода сравнения продаж?

- А) процентные корректировки;
- Б) денежные корректировки;
- В) корректировки на разницу в курсах валют;
- Г) корректировки в относительных величинах.

11. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе ожидания:

- а) сравнительный; б) затратный; в) доходный.

12. Что из ниже перечисленного наиболее верно в отношении прямой капитализации:

- а) доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости;
- б) доходы за один год конвертируются в стоимость;
- в) будущий доход от продажи недвижимости конвертируется в стоимость;
- г) доход от функционирования недвижимости и доход от ее продажи дисконтируются.

13. Коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала.

- а) верно б) неверно.

14. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

- а) делением цены продажи на доход;
- б) делением чистого операционного дохода на цену продажи;
- в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход;
- г) делением действительного валового дохода на цену продажи.

15. При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтирования денежных потоков;
- г) ни один из этих методов.

3 Список литературы

Основная учебная литература

1. Марудина, И. Г. Гражданские и промышленные здания : учебное пособие / И. Г. Марудина, Э. Е. Златковская. – Минск : РИПО, 2022. – 380 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=697515>
2. Москаленко, А. И. Архитектурные элементы. Осмотр и оценка технического состояния зданий. Основные дефекты строительных конструкций : учебное пособие : [16+] / А. И. Москаленко, И. А. Москаленко ; Южный федеральный университет, Академия архитектуры и искусств. – Ростов-на-Дону ; Таганрог : Южный федеральный университет, 2021. – 236 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=698712>

Дополнительная учебная литература

1. Коробейников, О. П. Обследование технического состояния зданий и сооружений (основные правила) : учебное пособие / О. П. Коробейников, А. И. Панин, П. Л. Зеленев ; Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, Кафедра недвижимости, инвестиций, консалтинга и анализа. – Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ), 2011. – 56 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427396>
2. Попова, З. В. Уникальные здания и сооружения : учебное пособие : [16+] / З. В. Попова, П. В. Михнова ; Томский государственный архитектурно-строительный университет. – Томск : Томский государственный архитектурно-строительный университет (ТГАСУ), 2019. – 55 с. : схем, табл., ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=694378>
3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити-Дана, 2017. – 592 с. : ил., схем., табл. – Режим доступа: по

подписке. —

URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=682236>

Другие учебно-методические материалы

Журналы (периодические издания):

1. Известия ЮЗГУ.
2. Известия ЮЗГУ. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины

1. Университетская библиотека онлайн - www.biblioclub.ru
2. Научная библиотека Юго-Западного государственного университета
<http://www.lib.swsu.ru/2011-02-23-15-22-58/2012-08-30-06-40-55.html>
3. Научная электронная библиотека eLibrary.ru (официальный сайт)
-
<http://elibrary.ru>
4. Справочно-поисковая система КонсультантПлюс -
www.consultant.ru