

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические указания
по выполнению практических работ
по дисциплине
«Техническая инвентаризация и оценка объектов недвижимости»
для студентов направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь
2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

Практическое занятие № 1.	
Практическое занятие № 2.	
Практическое занятие № 3.	
Практическое занятие № 4.	
Практическое занятие № 5.	
Практическое занятие № 6.	
Практическое занятие № 7.	

ВВЕДЕНИЕ

Дисциплина «Техническая инвентаризация и оценка объектов недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательного процесса.

Цель освоения дисциплины: формирование набора профессиональных компетенций будущего бакалавра по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Задачи освоения дисциплины:

- изучение основных положений ведения реестра объектов капитального строительства; методов получения, обработки и использования сведений, полученных в результате технической инвентаризации объектов недвижимости;
- формирование представлений о технологии сбора, систематизации и обработки информации об объектах недвижимости, заполнения документации по инвентаризации, текстовых и графических материалов для целей единого государственного реестра недвижимости;
- изучение методов и способов оценки объектов недвижимости при проведении технической инвентаризации.

Теоретические задачи:

- изучение нормативно-правовой базы проведения технической инвентаризации объектов недвижимости;
- изучение основных методов сбора информации об объекте недвижимости, необходимой при проведении технической инвентаризации;

Практические задачи:

- изучение основных методов съемки объектов недвижимости при проведении технической инвентаризации;
- освоение основных методик описания технического состояния объектов недвижимости;
- освоение методов расчета инвентаризационной стоимости на основе учета физического износа зданий, строений и сооружений

Место дисциплины в структуре образовательной программы.

Дисциплина относится к блоку 1 «Дисциплины (модули)» (Часть, формируемая участниками образовательных отношений).

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ

Практическое занятие № 1. Основные конструктивные элементы здания.

Требования к конструктивным элементам зданий и сооружений

Цель: изучить основные конструктивные элементы здания и требования предъявляемые к ним.

Задание:

1. Вычертить схему здания, отметить основные конструктивные элементы.
2. Дать определение основным конструктивным элементам здания.
3. Определить требования к конструктивным элементам здания.

К основным элементам (частям) здания относятся фундаменты, стены, перекрытия, отдельные опоры, крыша, перегородки, лестницы, окна, двери.

Фундаментом подземная часть здания, воспринимающая нагрузки и передающая их на основание. Различают ленточные, столбчатые, сплошные и свайные фундаменты. Фундаменты также могут быть монолитными и сборными.

Стены бывают наружными и внутренними, утепленными и неутепленными. Стены отделяют помещения от внешнего пространства (наружные стены) или от других помещений (внутренние стены), выполняя тем самым ограждающую функцию. Кроме того, стены могут нести нагрузку не только от собственного веса, но и от вышележащих частей здания (перекрытий, крыши и др.), осуществляя несущую функцию. Стены, воспринимающие, кроме собственного веса, нагрузку и от других конструкций и передающие ее фундаментам, называют **несущими**.

Стены, опирающиеся на фундаменты и несущие нагрузку от собственного веса по всей высоте, но не воспринимающие нагрузки от других частей здания, носят название **самонесущих**.

Наконец, стены, которые служат только ограждениями и свой собственный вес несут в пределах лишь одного этажа, опираясь на другие важные элементы здания, называют **ненесущими**.

Стены, которые разделяют здание на смежные помещения, называются **перегородками**. Перегородки опираются в каждом этаже на перекрытия и никакой нагрузки, кроме собственного веса, не несут.

Перекрытия - горизонтальные конструкции, разделяющие внутреннее пространство здания на этажи. Они воспринимают основные нагрузки, возникающие при эксплуатации, и передают эти нагрузки на стены или отдельные опоры. Кроме того, перекрытия являются горизонтальной диафрагмой жесткости здания.

По расположению перекрытия могут быть *междуэтажные, надподвальные и чердачные*; по конструктивному решению - *балочные и безбалочные*. По верху междуэтажных перекрытий настилают полы в зависимости от назначения и режима эксплуатации помещения. А нижняя поверхность перекрытия (или покрытия) образует **потолок** для нижележащего помещения.

Отдельными опорами называют стойки (столбы или колонны), предназначенные для поддержания перекрытий, крыши, а иногда и стен и передачи нагрузки от них непосредственно на фундаменты.

Перекрытия могут опираться или непосредственно на колонны, или, что чаще, на уложенные по ним мощные балки, называемые прогонами.

Колонны и прогоны образуют так называемый внутренний каркас здания.

Покрытие - это верхний элемент строения, ограждающий помещения здания от воздействия окружающей среды и защищающий их от атмосферных осадков. Этот конструктивный элемент совмещает функциональное назначение потолка и крыши. **Крыша** является конструкцией, защищающей здание сверху от атмосферных осадков, солнечных лучей и ветра. Верхняя водонепроницаемая оболочка крыши называется **кровлей**. Крыша вместе с чердачным перекрытием образует покрытие здания. Пространство между крышей и верхним перекрытием называется *чердаком*. Если чердачное перекрытие совмещено с крышей, то оно образует бесчердачное покрытие. **Мансардным этажом (или мансардой)** называется этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши.

Крыши могут быть с организованным (внутренним и наружным) или неорганизованным водостоком.

Лестничный марш – наклонная конструкция, которая, как правило, имеет не менее восемнадцати ступеней.

Лестницы служат для сообщения между этажами. Из противопожарных соображений лестницы, как правило, заключаются в специальные, огражденные стенами, помещения, которые называются *лестничными клетками*.

Для освещения помещений естественным светом и для их проветривания (вентиляции) служат окна, а для сообщения между соседними помещениями или между помещением и наружным пространством - двери. В некоторых случаях при необходимости ввода в помещение крупного оборудования или средств транспорта помимо дверей устраивают еще и ворота.

Кроме вышеперечисленных, существует ряд конструктивных элементов (как, например, балконы, входные площадки, приямки у окон подвала и др.), которые нельзя отнести ни к одной из указанных групп.

Цоколь - это нижняя часть наружной стены, которая располагается непосредственно на фундаменте.

Отмостка предназначена для отвода влаги, при выпадении атмосферных осадках от стен здания.

Стропила - несущие части кровельного покрытия в виде балки опирающейся на стены и внутренние опоры.

Косоуры - это железобетонные или стальные балки, располагаемые под наклоном и своими окончаниями опирающиеся на площадки. Эти конструктивные элементы служат основой для крепления ступеней лестниц.

Тамбур - проходное пространство между дверями при входе в здание, лестничную клетку или другие помещения, служащее для защиты от проникания холодного воздуха и запахов, а также (тамбур-шлюз) горючих газов, паров, пыли и опасных факторов пожара.

Мауэрлат - часть кровельной конструкции (как правило, брус) уложенную по верхнему торцу стен, на которые опираются стропила,

Задание 1. Соотнести перечисленные ниже конструктивные элементы здания с номерами, проставленными на рис. 1: фундамент, отмостка, чердак, крыша, перегородка, чердачное перекрытие, двери, окна, внутренние стены, лестница, междуэтажные перекрытия, надподвальное перекрытие, наружные стены

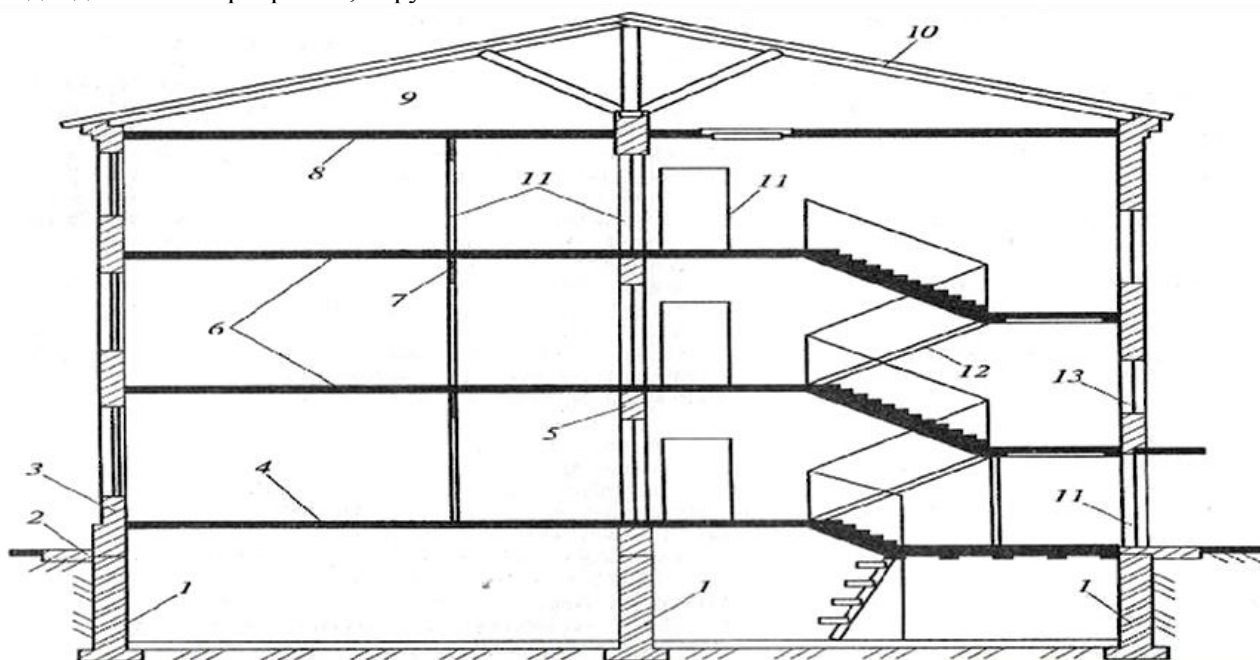


Рис. 1 - Основные конструктивные элементы здания

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2.Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3.Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>

Практическое занятие № 2. Технические требования к зданиям и сооружениям

Цель: изучить основные технические требования к зданиям и сооружениям.

Задание:

1. Ознакомиться с техническими требованиями к зданиям и сооружениям.
2. Дать определение основным техническим требованиям зданий и сооружений.

Любое здание должно отвечать следующим требованиям: функциональной целесообразности, архитектурно-художественной выразительности; целесообразности технических решений; надежности; санитарно-техническим требованиям с учетом природно-климатических и других местных условий; требованиям техники безопасности и не в последнюю очередь требованиям экономичности строительства и т. п.

В этом перечне первым поставлено требование функциональной целесообразности. Это не случайно. Всякое здание является материально-организованной средой пребывания человека для осуществления им разнообразных процессов (труд, отдых, быт).

Требования к высокому качеству архитектурно-художественных решений отражают эстетические потребности людей. Требования эти разнообразны. Они рассматриваются в курсах, архитектурного проектирования различных видов зданий.

Санитарно-гигиенические требования проявляются в требованиях к физическим качествам среды пребывания человека: поддержанию необходимых температуры и влажности воздуха помещений, их чистоте, обеспечению звукового и зрительного комфорта, обеспечению инсоляции, естественного освещения помещений и т. п. Все эти требования непосредственно зависят от природно-климатических и других факторов и могут устанавливаться только в связи с ними.

Надежность — способность зданий и сооружений безотказно выполнять заданные функции в течение всего периода эксплуатации.

Свойство отдельных конструкций сохранять заданные качества в течение установленного срока их службы в определенных условиях при заданном режиме эксплуатации (климатических и других условиях) без разрушений, деформаций, потери внешнего вида называется долговечностью. *Степень долговечности* — требуемый срок такой службы, исчисляемый в годах. В таблице 1 указаны рекомендуемые сроки службы зданий и сооружений (ГОСТ 27751-2014. Межгосударственный стандарт «Надежность строительных конструкций и оснований»)

Таблица 1

Наименование объектов	Примерный срок службы
Временные здания и сооружения (бытовки строительных рабочих и вахтового персонала, временные склады, летние павильоны и т.п.)	10 лет
Сооружения, эксплуатируемые в условиях сильноагрессивных сред (сосуды и резервуары, трубопроводы предприятий нефтеперерабатывающей, газовой и химической промышленности, сооружения в условиях морской среды и т.п.)	Не менее 25 лет
Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	Не менее 50 лет
Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения	100 лет и более

монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.)	
--	--

Строительными нормами установлены *четыре степени долговечности* зданий и инженерных сооружений:

I степень с ориентировочным сроком службы более 100 лет;

II — 50...100 лет;

III — 20...50 лет;

IV – до 20 лет (применяются только для временных сооружений).

Требуемая степень долговечности конструкций должна обеспечиваться подбором строительных материалов, обладающих показателями стойкости по отношению к тем воздействиям, которым будет подвержена конструкция в процессе ее эксплуатации: морозостойкости, влагостойкости, биостойкости, стойкости против коррозии и т. п. В случае невозможности подбора материала, показатели стойкости которого необходимы, обязательно следует предусматривать специальные меры защиты менее стойких материалов либо конструктивные решения, уменьшающие внешние воздействия и т. п. Важно подчеркнуть, что требования к долговечности конструкции распространяются и на ее детали (стыки, узлы сопряжений и т. п.).

Надежность зданий и долговечность конструкций самым тесным образом связаны еще с одним требованием к зданиям — их огнестойкостью. Чем больше предполагаемый срок службы здания и его конструкций, тем выше должна быть степень их огнестойкости.

Согласно СНиП 2.01.02—85 «Противопожарные нормы», установлено пять основных *степеней огнестойкости* зданий (I ... V) и три дополнительных (IIa, IIIb, IVa). Каждая из этих степеней взаимосвязана с конструктивными характеристиками зданий, их этажностью и т. п. и устанавливается (назначается) типологическими СНиПами. Каждой степени огнестойкости здания должны соответствовать: минимальные пределы огнестойкости строительных материалов.

Строительные свойства материалов значительно улучшаются при их специальной обработке или при принятии мер к их защите. Против коррозии металлические конструкции окрашиваются водостойкими красками, против действия огня — окрашивают термозащитными красками или защищают штукатуркой по сетке, бетонированием и другими средствами.

В состав требований, предъявляемых к зданиям и их элементам, входят и требования по обеспечению их противопожарной безопасности. Так, здания значительной протяженности, выстроенные из сгораемых или трудносгораемых материалов, необходимо разделять на отсеки противопожарными преградами. Назначение этих преград — препятствовать распространению огня по всему зданию. К ним относятся: противопожарные стены (брандмауэры), зоны, перегородки, тамбуры-шлюзы и т. п. Типы противопожарных преград, их минимальные пределы огнестойкости (от 0,75 до 2,5 ч), расстояние между ними и т. п. принимаются в зависимости от назначения и этажности здания, степени его огнестойкости; в производственных зданиях учитывается также категория (по пожарной опасности) размещаемых в здании производств.

Капитальность — это совокупность свойств, присущих зданию в целом, его народнохозяйственное и градостроительное значения, его значимость и т. п.; с другой стороны — это комплекс важнейших требований к зданию и его элементам. Класс здания — уровень этих требований. Установлены четыре класса зданий по капитальности:

Таблица 2

Классификация жилых зданий по капитальности

Группа зданий	Характеристика здания и конструктивных элементов	Срок службы здания, лет
I	Здания каменные, особо капитальные; фундаменты — каменные и бетонные; стены — каменные (кирпичные) и крупноблочные; перекрытия — железобетонные	150
II	Здания каменные, обыкновенные; фундаменты — каменные; стены — каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия — железобетонные или смешанные, а также каменные своды по металлическим балкам	125
III	Здания каменные, облегченные; фундаменты каменные и бетонные; стены облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника; перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	100
IV	Здания деревянные (рубленые и брусчатые, смешанные и сырцовые): - фундаменты ленточные бутовые; - стены рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; - перекрытия деревянные; - кровля из металлических асбестоцементных листов, черепичная	50
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты — на деревянных стульях при бутовых столбах; стены — каркасные и др.; перекрытия — деревянные	30
VI	Здания каркасно-камышитовые, из досок и прочие облегченные	15

1 класс. Крупные общественные здания (музеи, театры); правительственные учреждения; жилые дома высотой более 9 этажей; крупные электростанции и т. д.

2 класс. Общественные здания массового строительства в городах — школы, больницы, детские учреждения, административные здания, предприятия торговли и питания; жилые дома высотой 6 ... 9 этажей, крупные производственные здания.

3 класс. Жилые дома не более 5 этажей, общественные здания небольшой вместимости в сельских населенных пунктах.

4-5 класс. Малоэтажные жилые дома; временные общественные здания; производственные здания, рассчитанные на возможность их эксплуатации в течение короткого времени. Класс здания по капитальности должен обеспечиваться применением зданий и конструкций соответствующих степеней огнестойкости и долговечности, например: жилые здания

Задание 1. Определить примерный срок службы, степень долговечности и группу капитальности зданий, описание которых представлено ниже. Результаты оформить в таблицу.

Наименование ОКС	Группа капитальности	Срок службы, лет	Степень долговечности

А) Здание фахверковое, фундамент бутовый, стены здания смешанные, перекрытия деревянные

Б) Здание деревянное брусчатое, фундамент – ленточный бутовый, перекрытия деревянные, кровля черепичная

- В) Здание каменное, фундамент каменный, стены кирпичные, перекрытия смешанные, лестницы железобетонные, кровля черепичная
- Г) Здание каменное, фундамент железобетонный ленточный, стены крупнопанельные, перекрытия железобетонные, кровля рулонная
- Д) Здание саманное, фундамент и стены глинобитные, перекрытия деревянные

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2. Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3. Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>

Практическое занятие № 3. Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий (помещений зданий)

Цель: провести техническую инвентаризацию отдельно стоящего здания

Задание:

1. Провести внутренний обмер помещений
2. Составить экспликацию помещений здания
3. Определить техническое состояние помещений
4. Составить технический паспорт здания

Техническая инвентаризация отдельно стоящих зданий – мероприятие, при котором производится наружный и внутренний обмер здания, определяются его технические характеристики и производится расчет инвентаризационной и балансовой стоимости здания. Результатом проведения технической инвентаризации является технический паспорт, в котором представлена следующая информация: сведения о правообладателе здания, экспликация помещений, техническое описание помещений, поэтажные планы и инвентаризационная стоимость.

Внутренний обмер помещений производится рулеткой (лазерным дальномером) с точностью до 1 см по всему периметру стен на уровне оконных проемов с одновременным обмером оконных и дверных проемов, колонн, ниш, выступов, лестничных клеток, печей и остальных элементов. При этом замеры выполняются с нарастающим итогом.

Толщины стен и перегородок измеряются в местах оконных и дверных проемов. Если невозможно провести измерения толщины стены (перегородки) здания из-за отсутствия в ней оконных или дверных проемов, ее толщина может быть определена методом исключения из общей размерной цепи элементов с известными размерами, т.е. по наружным и внутренним измерениям между осями двух примыкающих проемов.

Если стены обшиты панелями или облицованы плиткой не до потолка, то проводится двойное измерение - по панелям или облицовке и выше их по стенам. Первый замер необходим для определения площади помещения, второй - для определения толщины стен.

Санитарно-техническое оборудование - водопроводные краны (включая пожарные), раковины, ванны, унитазы, отопительные колонки, газовые плиты не измеряются, а только привязываются для последующего нанесения условными обозначениями на план.

При измерении лестничных клеток измеряются лестничные площадки, лестничные марши, лифтовые шахты.

Одновременно с размерами помещений измеряются и их внутренние высоты. При разной высоте помещений на этаже высота измеряется в каждом из этих помещений. В подвалах и цокольных этажах вместе с тем замеряется заглубление пола относительно поверхности земли.

Результаты обмерных работ заносятся в абрис, который является основанием для проведения камеральных работ, в частности для вычерчивания поэтажных планов здания.

Абрис составляется простым карандашом, схематично, но желательно придерживаться масштаба в пределах от 1:100 до 1:200. В зависимости от величины строения формат такого абриса должен быть 21 x 29,7 см (A4), 29,7 x 42 см (A3) и больших размеров, но кратных формату (A4). В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать четко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры. С левой стороны абриса оставляется поле 20 мм для подшивки, в заголовке ставится слово «Абрис», ниже указывается номер здания.

Составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок, санитарно-технических устройств и т.п. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризуемых строений.

Все записи в абрисе должны быть разборчивы и располагаться таким образом, чтобы могли быть прочитаны по горизонтали слева направо, по вертикали - снизу вверх. Размер цифр рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2-2,5 мм. Исправление размеров производится зачеркиванием ошибочных размеров и проставлением над ними результатов нового измерения, стирать неправильные записи запрещается.

Размеры проставляются у той стены, где они были измерены, причем перпендикулярно к этой стене. Начальная точка отмечается нулем.

Наружный обмер здания начинают с начальной точки и перемещаются по периметру здания против часовой стрелки, возвращаясь на исходную точку. При этом обмер здания можно выполнять двумя способами - либо путем замеров с нарастающим итогом, либо путем одинарного замера, также возможна комбинация этих способов.

При обмере здания по периметру необходимо выделять отдельные его части, в зависимости от назначения, материала стен и высот.

Одновременно с размерами здания производится измерение его высоты. Если здание имеет части с различной высотой, то высота измеряется для каждой части.

Результаты наружного обмера строений земельного участка заносят в абрис на земельный участок.

После проведения внутренних обмеров здания на каждый этаж составляется поэтажный план.

После составления графической части технического паспорта на каждый этаж заполняется экспликация, в которой указываются и подсчитываются площади всех помещений на этаже.

Описание технического состояния помещений и здания в целом производится путем обследования в натуре и документальной фиксации выявленных признаков износа. Итоговой оценкой технического состояния объекта является показатель физического износа.

Полученные результаты измерений, вычисления площадей, а также технического описания конструктивных элементов здания оформляются в единый документ – технический паспорт

Задание 1. Провести внутренний обмер помещения и занести все измерения в абрис. Выполнить чертеж поэтажного плана, и составить экспликацию к помещению. Провести техническое описание помещения. Результаты обмеров, вычислений и описаний внести технический паспорт помещения.

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2. Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3. Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>

Практическое занятие № 4. Техническая инвентаризация домовладений

Цель: провести техническую инвентаризацию домовладения

Задание:

1. Провести измерения земельного участка и строений на нем
2. Составить абрис
3. Заполнить экспликацию к домовладению
4. Вычертить инвентарный план земельного участка

Техническая инвентаризация домовладения – мероприятия по обмеру земельного участка и строений, находящихся на нем, а также выполнение чертежа инвентарного плана. После выполнения технической инвентаризации домовладения составляется технический паспорт на него, который содержит информацию о владельце участка, инвентарный план земельного участка, экспликацию, техническое описание зданий и сооружений, находящихся на земельном участке.

Съемка земельного участка домовладения производится только в случае отсутствия плана земельного участка, а при наличии планов земельных участков, подготовленных комитетами по земельным ресурсам и землеустройству, осуществляется только в части недостающих измерений.

Измерение границ участка производится с одновременным обмером зданий, строений и сооружений, расположенных в границах земельного участка, начиная с фасада основного здания и перемещаясь слева направо по периметру участка до исходной точки. При этом должны быть взяты все необходимые замеры: засечки, створы, диагонали (система замкнутых треугольников), определяющие конфигурацию участка, направление изломов, углов, границ угодий и положение на участке зданий, строений и сооружений. Все измерения, выполненные на земельном участке, заносятся в абрис.

Абрис является основным материалом для вычерчивания инвентарного плана и должен быть подготовлен так, чтобы другой исполнитель по нему мог без затруднений составить план земельного участка.

Инвентарный план вычерчивается, как правило, в масштабе 1:500 или 1:1000 в условных обозначениях, и на нем показываются следующие объекты: границы земельного участка, угодья, все здания и строения. Также на плане указывается литеровка зданий, наружные размеры строений, высота зданий.

К инвентарному плану составляется экспликация площади земельного участка, где показывается площадь земельного участка и отдельных его частей (застройка, сад, огород и т.п.).

Задание 1. Составить технический паспорт домовладения по следующим условиям: земельный участок домовладения имеет размер 20х30 м. Размер дома до 100 кв м одно-двухэтажный. На территории участка должны быть хотя бы два из перечисленных объекта: гараж, сарай, беседка, пристройка к дому. Кроме того на участке должны быть элементы благоустройства: дорожки (асфальт или плитка), отдельно стоящие деревья (или сад), огород, палисадник.

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2. Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. —

ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3.Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>

Практическое занятие № 5. Виды износа. Оценка физического износа конструктивных элементов здания

Цель: познакомиться с видами износа здания; провести оценку физического износа конструктивных элементов здания

Задание:

1. Выписать определения видов износа;
1. Провести оценку физического износа различных конструктивных элементов здания: фундамента, стен, пола.

Износ – процесс ухудшения показателей эксплуатационных качеств здания, его отдельных элементов во времени с учетом изменяющихся требований к ним.

Физический износ – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания на определенный момент времени.

Моральный износ – несоответствие современным требованиям основных параметров здания, определяющих условия проживания или производства, объем и качество предоставленных услуг.

Физический износ конструкций, элементов, систем или их участков следует оценивать путем сопоставления признаков физического износа, выявленного путем визуального и инструментального обследования, с их значениями, приведенными в соответствующих таблицах технического кодекса ТКП 45–1.04–119–2008 (02250).

Таблица 3

Оценка степени физического износа по материалам визуального и инструментального обследования

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость работ,% стоимости конструктивных элементов
0...20	Нормальное	Повреждений и превышающих деформаций нет. Имеются отдельные дефекты, устраняемые ремонтом	До 10
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы пригодны для эксплуатации, но требуют ремонта	15...30
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструкций возможна при условии восстановительных работ	40...80
61...80	Предаварийное или аварийное	Состояние конструктивных элементов аварийное. Необходимы меры безопасности и полная замена конструкций	90...120

Физический износ конструкции, элемента или системы, имеющих различную степень повреждения отдельных участков, Φ_k , %, определяют по формуле

$$\Phi_k = \sum_{i=1}^n \Phi_i \times \frac{P_i}{P_k} \quad (1)$$

где Φ_i – физический износ участка конструкции, элемента или системы, определенный по таблицам действующего технического кодекса, %;

P_i – размер (площадь или длина) поврежденного участка, m^2 или m ;

P_k – размер всей конструкции, m^2 или m ;

n – число поврежденных участков.

Численные значения физического износа следует округлять: для конструкций, элементов и систем – до 5 %; для здания (сооружения) в целом – до 1 %.

Например, необходимо определить физический износ (Φ_k) ленточных железобетонных фундаментов каменного четырехсекционного здания. Осмотром установлено: фундаменты под двумя секциями имеют признаки, соответствующие 40 % износа; фундаменты под одной промежуточной секцией имеют признаки, соответствующие 50 % износа; фундаменты под одной торцевой секцией имеют признаки, соответствующие 30 % износа.

Наименование участков	Удельный вес участка к общему объему элемента $(P_i/P_k)*100\%$	Физический износ участков элементов Φ_i , %	Определение средневзвешенного значения физического износа участка, %	Доля физического износа участка, %
Фундаменты под секциями:				
1,2	50	40	$(50/100)*40$	20
3	20	50	$(20/100)*50$	10
4	30	30	$(30/100)*30$	9
$\Sigma=$				39

$$\Phi_k=39\%$$

Величину износа округляем до кратности 5% и получаем физический износ фундамента 40%

Для слоистых конструкций – стен и покрытий – применяют систему двойной оценки физического износа: по техническому состоянию и по сроку службы конструкции. За окончательную оценку износа принимают большее значение.

Физический износ слоистой конструкции по сроку службы Φ_c , %, можно найти по формуле

$$\Phi_c = \sum_{i=1}^n \Phi_i \times K_i \quad (2)$$

где Φ_i – физический износ материала слоя в зависимости от срока эксплуатации данной конструкции, %;

K_i – коэффициент, определяемый как отношение стоимости материала слоя к стоимости всей конструкции;

n – число слоев.

Например, требуется определить физический износ трехслойных панельных стен толщиной 35 см с утеплителем из цементного фибролита в доме со сроком эксплуатации 18 лет. Определяем физический износ панели по техническому состоянию и по сроку службы.

Оценка физического износа панели по техническому состоянию.

Получены результаты: 30 % панелей имеет износ 35 %; 70 % панелей имеет износ 20 %. Физический износ всех панелей определяется по формуле (1) для конструкции с различным износом отдельных участков:

$$\Phi_k = 35 \cdot (30/100) + 20 \cdot (70/100) = 24,5 \% \approx 25 \%$$

Оценка по сроку службы.

Панель состоит из двух слоев железобетона и одного слоя цементного фибролита. Срок службы железобетонных слоев принимаем 100 лет. Тогда при сроке эксплуатации 18 лет получим физический износ железобетонных слоев 23 %. Срок службы цементного фибролита в трехслойной панели принимаем равным 40 лет. Физический износ составит 35 %. Коэффициенты удельных весов слоев по восстановительной стоимости принимаем $K_{жб} = 0,38$ (оба слоя); $K_{цф} = 0,62$ (Сборник ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий).

По формуле (2) для слоистой конструкции определяем физический износ:

$$\Phi_c = 23 \cdot 0,38 + 35 \cdot 0,62 = 30,44 \% \approx 30 \%$$

Принимаем износ по большему значению – 30 %.

Задание 1. Определить физический износ несущих стен трехэтажного жилого здания. Осмотром установлено: несущие стены на первом этаже имеют признаки, соответствующие 50 % износа; стены на втором этаже имеют признаки, соответствующие 40 % износа; несущие стены третьего этажа имеют признаки, соответствующие 60 % износа. Результаты оценки оформить в таблицу.

Наименование участков	Удельный вес участка к общему объему элемента $(P_i/P_k) \cdot 100\%$	Физический износ участков элементов $\Phi_i, \%$	Определение средневзвешенного значения физического износа участка, %	Доля физического износа участка, %
Фундаменты под секциями:				
1	50			
2	25			
3	75			
Σ				

Задание 2. Требуется определить физический износ полов. Осмотром установлено, что в доме имеется три типа полов: паркетные (в жилых комнатах и коридорах), дощатые (в кухнях) и метлахские плитки (в санузлах). Износ всех этих полов неодинаков в различных группах квартир. Заполняем рабочую таблицу, проставляя соответствующие показатели.

Наименование участков	Удельный вес участка к общему объему элемента, %	Процент износа участка элемента	Определение средневзвешенного процента износа участка	Величина износа участка, %
Паркетные полы				
В спальнях	25	30	$(25/100) \cdot 30$	
В общих комнатах:	12	50		
участок 1 (группа квартир)				
участок 2 (группа квартир)	28	40		

квартир)				
В коридорах	10	60		
Итого: паркетные полы		-	-	
Дощатые полы в кухнях				
Участок 1 (группа квартир)	10	50		
Участок 2 (группа квартир)	5	40		
Итого: дощатые полы	15	-	-	
Плиточные полы в санузлах				
Участок 1 (группа квартир)	6	30		
Участок 2 (группа квартир)	4	50		
Итого: плиточные полы	10	-	-	
Всего:	100	-	-	

Задание 3. Определить физический износ двухслойных панельных стен толщиной 30 см с утеплителем из легкого бетона в доме со сроком эксплуатации 15 лет. 40 % панелей имеют физический износ 30%, 60% панелей – 40%. Срок службы железобетона принять за 100 лет. Срок службы легкого бетона – 60 лет. Физический износ железобетона и утеплителя определить по рис.1. Коэффициенты удельных весов определить по таблице удельных весов в многослойных панельных стенах.

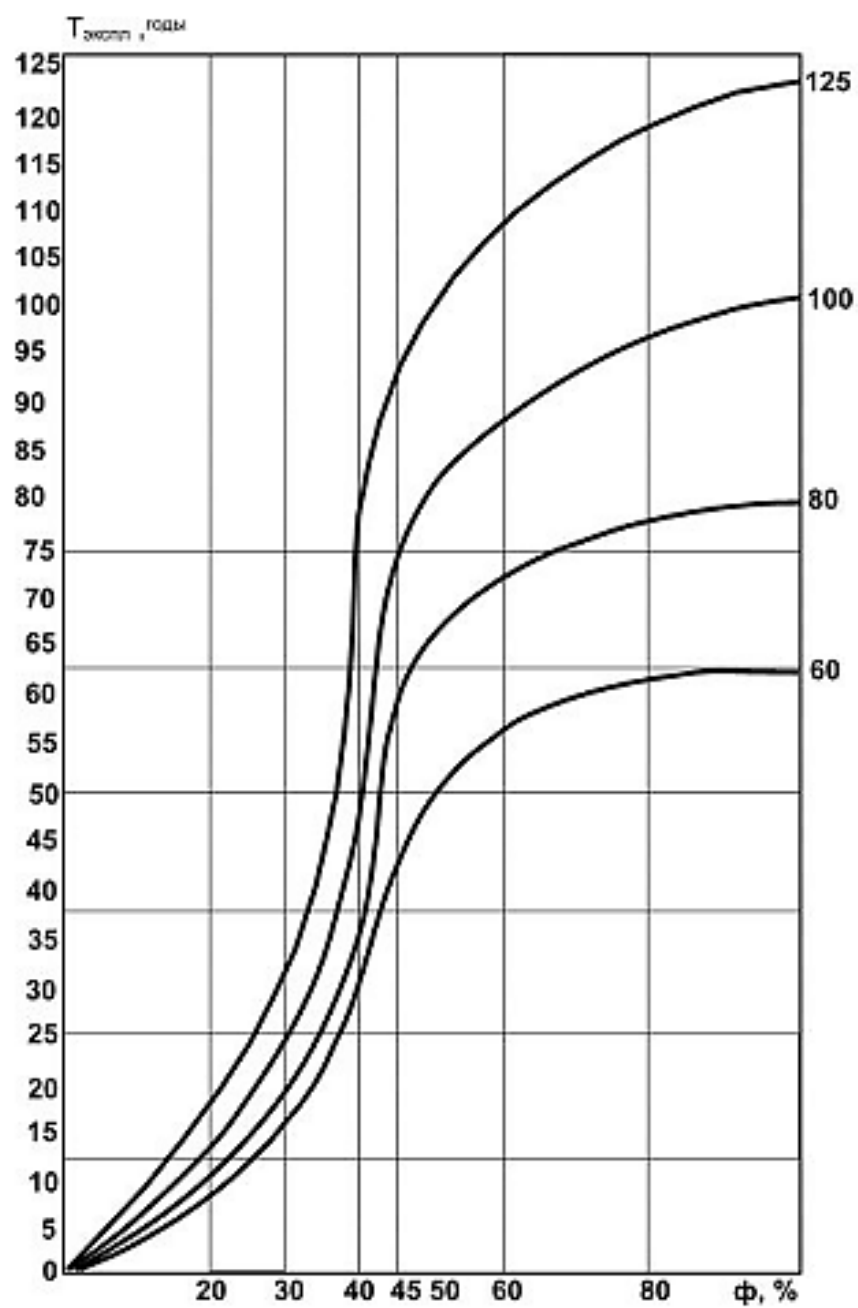


Рис. 2 Физический износ слоистых конструкций

Таблица 4

Удельные веса слоев в многослойных панелях стен и совмещенных крыш для II территориального района

Наименование конструкции	Материал утеплителя	Толщина, см	Удельный вес по стоимости, %	
			тяжелого бетона	утеплителя
Трехслойная стеновая панель	Жесткие минераловатные плиты	30	0,4	0,6
То же	Цементный фибролит	35	0,38	0,62
То же	То же	40	0,3	0,7
То же	Ячеистый бетон	35	0,45	0,55
То же	То же	40	0,34	0,66
Двухслойная стеновая панель	Легкий бетон	30	0,5	0,5
То же	То же	35	0,55	0,45
Трехслойная панель совмещенной крыши	Минеральная вата	-	0,35	0,65
Двухслойная панель совмещенной крыши	Легкий бетон	-	0,5	0,5

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2. Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3. Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>

Практическое занятие № 6. Определение физического износа здания

Цель: научиться определять физический износ здания.

Задание: Провести расчет физического износа здания.

Физический износ здания в целом складывается из физического износа его всех конструкций и элементов.

Физический износ здания или сооружения Φ_z , %, можно найти по формуле

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i$$

где Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания (сооружения);

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании (сооружении).

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов или систем в общей восстановительной стоимости здания принимают по укрупненным показателям восстановительной стоимости зданий, а конструкций, элементов или систем, не имеющих утвержденных показателей, – по их сметной стоимости.

Задание 1. Провести оценку физического износа 5-этажного крупнопанельного жилого здания. Удельный вес укрупнительных конструктивных элементов принять в соответствии со сборником № 28 «Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и здания и сооружения коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов». Удельные веса каждого элемента принять в соответствии с приложением 2 «Правил оценки физического износа жилых зданий» (ВСН_53-86 (р)). Стены и перегородки – группа капитальности II, кровля и проемы – группа капитальности I.

Элемент здания	Удельный вес укрупнительных конструктивных элементов, %	Удельный вес каждого элемента, %	Расчетный удельный вес элемента l_i	Физический износ элементов здания по результатам оценки Φ_k	Физический износ элементов здания, средневзвешенное значение физического износа Φ_{cp}
Фундаменты	4	-			
Стены	43	86			
Перегородки	43	14			
Перекрытия	11	-			
Крыша	7	75			
Кровля	7	25			
Полы	11	-			
Окна	6	48			
Двери	6	52			
Отделочные работы	5	-			
Прочие: лестницы балконы остальное	3	31 24 45			
Внутренние устройства:	10				

в том числе	1,7				
– отопление	0,4				
– холодное водоснабжение	0,5				
– горячее водоснабжение	3,6				
– канализация	1,1				
– газоснабжение	2,7				
– электроснабжение					
Сумма	100		100		

Расчетный удельный вес элемента l_i , считается следующим образом: удельный вес укрупнительных конструктивных элементов умножаем на удельный вес каждого элемента и все делим на 100 %. Так, расчетный удельный вес стены $(40 \cdot 80) / 100 = 32$.

Средневзвешенное значение физического износа элемента вычисляется по следующей формуле:

$$\Phi_{\text{ср}} = (l_i \cdot \Phi_k) / 100$$

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2. Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3. Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>

Практическое занятие № 7. Определение инвентаризационной стоимости здания

Цель: научиться определять инвентаризационную стоимость объекта недвижимости.

Задание: Провести расчет инвентаризационной стоимости здания.

Механизм подсчета инвентаризационной стоимости представлен на рисунке 1

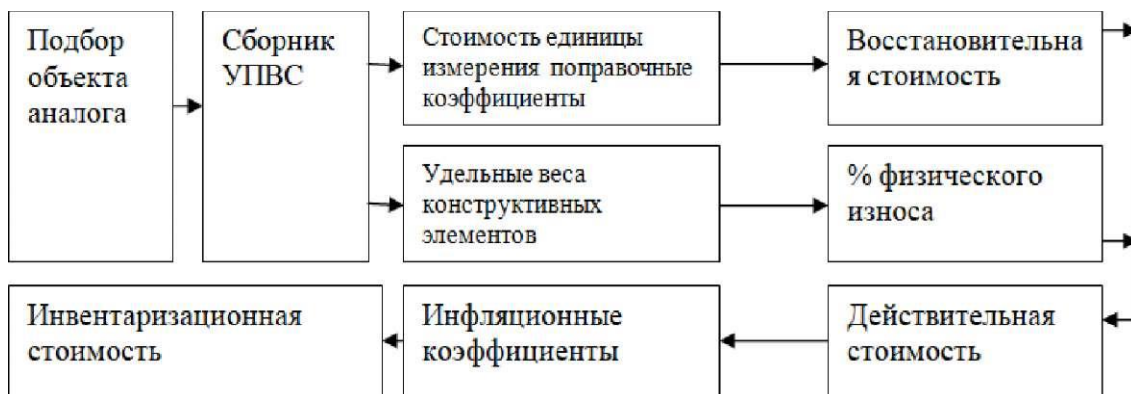


Рис. 3 - Механизм подсчета инвентаризационной стоимости

Восстановительная стоимость - это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии объекта из таких же материалов, с соблюдением таких же строительных стандартов, по такому же проекту, с такой же планировкой и квалификацией рабочей силы, как и оцениваемый объект.

Действительная (остаточная) стоимость объекта - это учетная стоимость объектов оценки, определяемая по восстановительной стоимости и уменьшенная на величину физического износа для обеспечения соответствия учетных данных их фактическому наличию.

Используют сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости основных фондов, предусматривающие кубатурный способ оценки объектов.

Кубатурный способ более прост и позволяет значительно сэкономить время. Определение восстановительной стоимости производится путем корректировки стоимостей аналогов, представленных в сборнике (УПВС) с последующим пересчетом.

Порядок расчета инвентаризационной стоимости:

1. Рассчитать стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок: $C_{измк} = C_{изм} * K_c$ (округляется до сотых и заносится в таблицу);
2. Рассчитать восстановительную стоимость как произведение стоимости измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок $C_{измк}$ на объем, площадь здания, строения или сооружения или количество объектов (округляется до целого значения и заносится в таблицу);
3. Рассчитать инвентаризационную стоимость на 1969 г.: $C_{инв} = C_v * (1 - I_{физ}/100)$ (округляется до целого значения и заносится в таблицу);
4. Рассчитать инвентаризационную стоимость на дату составления паспорта: $C_{инв} = C_{инв\ 1969} * I_{изм}$ (округляется до целого значения и заносится в таблицу).

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
по организации самостоятельной работы
по дисциплине
«Техническая инвентаризация и оценка объектов недвижимости»
для студентов направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь
2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Общая характеристика самостоятельной работы
2. План-график выполнения самостоятельной работы
4. Методические указания по изучению теоретического материала
5. Методические указания по видам работ
6. Список литературы, рекомендуемый к использованию в самостоятельной работе студентов

ВВЕДЕНИЕ

Дисциплина «Техническая инвентаризация и оценка объектов недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательного процесса.

Цель освоения дисциплины: формирование набора профессиональных компетенций будущего бакалавра по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Задачи освоения дисциплины:

- изучение основных положений ведения реестра объектов капитального строительства; методов получения, обработки и использования сведений, полученных в результате технической инвентаризации объектов недвижимости;
- формирование представлений о технологии сбора, систематизации и обработки информации об объектах недвижимости, заполнения документации по инвентаризации, текстовых и графических материалов для целей единого государственного реестра недвижимости;
- изучение методов и способов оценки объектов недвижимости при проведении технической инвентаризации.

Теоретические задачи:

- изучение нормативно-правовой базы проведения технической инвентаризации объектов недвижимости;
- изучение основных методов сбора информации об объекте недвижимости, необходимой при проведении технической инвентаризации;

Практические задачи:

- изучение основных методов съемки объектов недвижимости при проведении технической инвентаризации;
- освоение основных методик описания технического состояния объектов недвижимости;
- освоение методов расчета инвентаризационной стоимости на основе учета физического износа зданий, строений и сооружений

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Цель освоения дисциплины заключается в формировании набора универсальных компетенций.

Самостоятельная работа студентов (СРС) выражает одну из значимых форм образовательного процесса, которая способствует формированию творческой личности будущего специалиста, способного к саморазвитию, самообразованию, инновационной деятельности.

Самостоятельная работа студента содействует развитию умения учиться, формировать у студента способности к саморазвитию, творческому применению полученных знаний, способам адаптации к профессиональной деятельности в современном мире.

Самостоятельная работа студентов – это деятельность, связанная с воспитанием мышления будущего профессионала, всякий вид занятий, создающий условия для зарождения самостоятельной мысли, познавательной активности. Это совокупность всей самостоятельной деятельности студентов как в учебной аудитории, так и вне её, в контакте с преподавателем и в его отсутствии.

Самостоятельная работа реализуется:

- непосредственно в процессе аудиторных занятий – на лекциях, практических (семинарских) занятиях;
- в контакте с преподавателем вне рамок расписания – на консультациях по учебным вопросам, в ходе творческих работ, при ликвидации задолженностей, при выполнении индивидуальных заданий и т.д.;
- в библиотеке, дома, в общежитии, на кафедре при выполнении студентом учебных и творческих задач.

Самостоятельная работа студентов может осуществляться как в аудитории, так и вне ее, обычно это в основном внеаудиторная деятельность студента. Для активного владения знаниями в процессе аудиторной работы необходимо не только понимание учебного материала, но и творческое его восприятие.

Основные формами реализации самостоятельной работы и контроля знаний являются:

Комплект разноуровневых задач и заданий – индивидуальное решение репродуктивных, реконструктивных и творческих заданий, позволяющих оценивать и диагностировать уровень обученности, уровень умений и навыков студентов по темам дисциплины. Процедура проведения этой формы учебной деятельности студента включает в себя письменное выполнение заданий трех уровней и защиту их на практическом занятии. При проверке задания, оцениваются полнота и самостоятельность выполнения заданий, оригинальность решения.

Опорный конспект темы – письменный текст, в котором кратко и последовательно изложено содержание основного источника информации. Конспектировать – значит приводить к некоему порядку сведения, почерпнутые из оригинала. В основе процесса лежит систематизация прочитанного или услышанного. Записи могут делаться как в виде точных выдержек, цитат, так и в форме свободной подачи смысла. Данный вид самостоятельной работы направлен на формирование представлений о конфликтах.

Собеседование – средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя со студентом на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.

Текущий контроль осуществляется в процессе индивидуальных и групповых консультаций, собеседований, в процессе анализа и самоанализа самостоятельной работы.

ПЛАН – ГРАФИК ВЫПОЛНЕНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Виды и содержание самостоятельной работы студента; формы контроля и сроки сдачи

Технологическая карта самостоятельной работы студента

Коды реализуемых компетенций, индикатора (ов)	Вид деятельности студентов	Средства и технологии оценки	ОФО, объем часов, в том числе			ЗФО, объем часов, в том числе		
			СРС	Контактная работа с преподавателем	Всего	СРС	Контактная работа с преподавателем	Всего
6 семестр								
ПК-3 И-1 ПК-3 И-2 ПК-3 И-3 ПК-14 И-4	Самостоятельное изучение литературы и подготовка к практическим занятиям	собеседование	72	8	80	100	2	102
Итого за 6 семестр			72	8	80	100	2	102
Итого			72	8	80	100	2	102

ЗАДАНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Вопросы для собеседования

1. Что такое «техническая инвентаризация»?
2. Основные исторические периоды развития технической инвентаризации в России.
3. В чем заключается государственный технический учет?;
4. Основные задачи государственного технического учета;
5. Основные функции организаций технической инвентаризации;
6. Виды технической инвентаризации;
7. Что относится к объектам технической инвентаризации?;
8. Что является единицей технического учета и технической инвентаризации?;
9. Признаки инвентарного объекта;
10. Переустройство и перепланировка помещения: определение, документы для проведения.
11. Типология зданий;
12. Наружный обмер здания;
13. Внутренний обмер здания;
14. Составление технического паспорта на здание (помещение);
15. Техническая инвентаризация объекта домовладения;
16. Составление абриса и инвентарного плана на земельный участок;
17. Определение технического состояния (физического износа) здания, строения, сооружения;
18. Определение инвентаризационной стоимости объекта недвижимости;
19. Порядок формирования и хранения инвентарного дела.

Повышенный уровень

1. Основные законодательные акты, регулирующие техническую инвентаризацию объектов недвижимости.
2. Является ли технический паспорт правоудостоверяющим документом?
3. В чем состоит отличие технического учета и технической инвентаризации?
4. Где могут использоваться результаты технической инвентаризации?
5. Может ли какая-нибудь организация кроме БТИ заниматься технической инвентаризацией?
6. Можно ли проводить техническую инвентаризацию объектов, не относящихся к недвижимому имуществу?
7. Что является единицей технического учета?
8. Какие объекты относятся к временным постройкам?
9. Является ли проведение государственной регистрации недвижимости основанием для проведения технической инвентаризации?
10. Проводится ли техническая инвентаризация при сносе объекта недвижимости?
11. Какие виды переустройства (перепланировок) помещений могут быть запрещены?
12. Занимается ли Росреестр технической инвентаризацией?
13. Как литеруются основные строения и сооружения?
14. Какие объекты не показываются на поэтажных планах?
15. Основные причины для проведения оценки объекта недвижимости.
16. Какие подходы к оценке вы знаете?
17. С помощью какого подхода рассчитывается восстановительная стоимость?
18. Влияет ли инвентаризационная стоимость на рыночную стоимость объекта недвижимости?

Основная литература:

1. Драпалюк Д.А. Мониторинг состояния жилого фонда и его физический износ, проведение обследований строительных материалов и конструкций : учебно-методическое пособие / Драпалюк Д.А.. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 82 с. — ISBN 978-5-89040-476-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/22674.html>

2. Поликарпов, А. М. Техническая инвентаризация объектов недвижимости : учебное-методическое пособие / А. М. Поликарпов. — Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2018. — 112 с. — ISBN 978-5-9227-0877-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/86434.html>

3. Черныш А.С. Основы технической инвентаризации объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Черныш А.С., Даниленко Е.П.— Электрон. текстовые данные.— Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, ЭБС АСВ, 2014.— 153 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49717.html>