

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТРАНСПОРТА И АРХИТЕКТУРЫ ИМ. Н. ИСАНОВА**

Директор института _____

Султанов

(Наименование института)

« ____ » _____



ПРОГРАММА

**вступительного испытания (междисциплинарного экзамена) для поступающих в
магистратуру по направлению 750500 «СТРОИТЕЛЬСТВО»
магистерская программа «Судебная строительно-техническая и стоимостная
экспертизы объектов недвижимости»**

Институт: ИСиТ

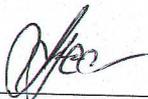
**Кафедра: «Производство и экспертиза строительных материалов, изделий и
конструкций»**

Бишкек 2021

Программа содержит перечень тем (вопросов) по дисциплинам базовой части профессионального цикла учебного плана подготовки бакалавров по направлению 750500 «СТРОИТЕЛЬСТВО» вошедших в содержание билетов (тестовых заданий) вступительных испытаний в магистратуру.

Программа рассмотрена и рекомендована к изданию протоколом заседания кафедры ПЭСМИК:

Протокол № 11 от « 19 » 04 2021г.

Руководитель ОП «ПЭСМИК»  Абдыраймов Ж.

1. ДИСЦИПЛИНЫ, ВКЛЮЧЁННЫЕ В ПРОГРАММУ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ В МАГИСТРАТУРУ

2. Содержание учебных дисциплин

2.1. Эксплуатация, техническая экспертиза и содержание объектов недвижимости

1. Сущность технической экспертизы. Требования к техническому состоянию и эксплуатации строительных конструкций зданий, основания и фундаменты
2. Техническая экспертиза стен. Эксплуатация наружных стен
3. Техническая экспертиза, качество устройства перегородок; Состояние перекрытий и покрытий.
4. Техническая экспертиза крыши, оценка качества кровли. Эксплуатация крыши
5. Техническая экспертиза: Качество полов и др. Эксплуатация пола
6. Техническая экспертиза: Система горячего и холодного водоснабжения; Система канализации и внутренних водостоков.
7. Требования к техническому состоянию и эксплуатации инженерных систем.
8. Техническая экспертиза окон и дверей и их конструктивные решения
9. Эксплуатация дополнительных элементов зданий (лифты)
10. Содержание помещений и прилегающей к зданию территории
11. Подвальные помещения и технические подполья
12. Чердачные помещения
13. Техническая экспертиза внутренней отделки
14. Экологическая экспертиза

Список рекомендуемой литературы по дисциплине:

1. И.А. Дедюхова «Техническое обследование жилых зданий», 2012
2. В.А. Комков, С.И. Рощина, Н.С. Тимахова «Техническая эксплуатация зданий и сооружений» Москва 2008 г.
3. Ведомственные строительные нормы (ВСН 53-86) «Правила оценки физического износа жилых зданий» Москва 1988 г.
4. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»

2.2 Оценка недвижимости

1. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Основные виды стоимости недвижимости
2. Основные принципы оценки недвижимости. Виды оценки недвижимости
3. Сравнительный подход оценки
4. Затратный подход
5. Доходный подход
6. Оценка земли
7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли
8. Методы оценки земли. Нормативный метод. Метод сравнения продаж. Метод капитализации земельной ренты. Метод распределения. Метод разбивки на участки

Список рекомендуемой литературы по дисциплине:

1. Н.В. Брайла, О.Н. Попова, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина «Управление недвижимостью» уч. пос. Санкт-Петербург 2017 г.
2. Б.М. Бедин «Оценка недвижимости» уч. пос. Иркутск 2016 г.
3. А.Н. Асаул, Г.В. Кумсков, М.Т., «Экономика и управление недвижимостью» Бишкек

2012 г.

4. А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский «Оценка объекта недвижимости» учебное пособие Санкт-Петербург 2012 г.

2.3 Основы реконструкции зданий

1. Основные понятия. Реконструкция здания
2. Классификация ремонтных работ
3. Факторы, вызывающие необходимость проведения ремонтных мероприятий
4. Промышленные здания
5. Общественные здания и сооружения
6. Общие положения по организации ремонта
7. Перспективные направления реконструкции
8. Проектирование реконструкции отдельных элементов жилых зданий
9. Модернизация общественных зданий
10. Изменение и модернизация объемов гражданских зданий

Список рекомендуемой литературы по дисциплине:

1. ВСН 61-89 «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов» Нормы проектирование. М: 1989 г.
2. ВСН 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обоснование здание», М:1989 г.
3. ВСН 58-88 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обоснование здание», М:1989 г
4. Д.Г. Золотозубов, М.А. Безгодов «Реконструкция зданий и сооружений» Пермь 2014 г.
5. ГОСТ 31937–2011 Межгосударственный стандарт «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»
6. ВСН 57-88 Ведомственные строительные нормы «Положение по техническому обследованию жилых зданий

2.4 Управление объектами недвижимости

1. Процесс управления собственностью. Концепция управления собственностью
2. Управление эксплуатацией объектов собственности
3. Административное управление собственностью
4. Техническое управление собственностью
5. Маркетинговое управление собственностью
6. Управление объектами собственности в процессе их развития
7. Управление рисками

Список рекомендуемой литературы по дисциплине:

1. Арdziнов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. 2013
2. Арdziнов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. 2013
3. Асаул А.Н. Оценка объектов недвижимости. М.: Проспект, 2017.
4. Валимамедов А.Ф. Условия действительности сделки по законодательству КР. Бишкек: Изд-во КРСУ, 2013. 154 с.

2.5 Организация строительного процесса

1. Технико-экономическое обоснование строительства (ТЭО): цель и содержание
2. Эффективность проекта: понятие, последовательность и принципы оценки, исходные данные для расчёта, точка безубыточности проекта
3. Основные участники проекта в недвижимости
6. Проект. Жизненный цикл проекта, его участники и окружение
8. Задачи, стадии проектирования, согласование, экспертиза и утверждение проектно-сметной документации
10. Организационно-технологические модели строительства (ПОС и ПНР)
11. Методы организации строительного производства. Условия существования потока и принципы его проектирования
12. Строительные генеральные планы. Общие принципы их проектирования и особенности проектирования в условиях реконструкции
13. Календарное планирование. Особенности календарного планирования в условиях реконструкции. Определение потребности в ресурсах
14. Метод сетевого планирования и управления в строительстве
15. Управление качеством строительной продукции
16. Организация приемки в эксплуатацию законченных строительством объектов

Список рекомендуемой литературы по дисциплине:

1. Организация строительного производства. СН КР 12-02:2018
2. Н.И. Гусев, М.В. Кочеткова, В.И. Логанина Организационные основы строительных процессов. Пемза 2014 г.
3. В.В. Костюченко, Д.О. Кудинов Организация строительного производства (спец. курс) Ростов-на-Дону 2010 г.
4. Организация строительства. Календарное и сетевое планирование 2016 г. уч. пос.

3. ПРИМЕР ЭКЗАМЕНАЦИОННОГО БИЛЕТА

КЫРГЫЗСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ТРАНСПОРТА И АРХИТЕКТУРЫ им. Н. Исанова

Кафедра «Производство и экспертиза строительных материалов,
изделий и конструкций»

Направление: 750500 – СТРОИТЕЛЬСТВО

Магистерская программа: Судебная-строительно техническая и стоимостная экспертизы объектов недвижимости

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Форма и содержание дефектного акта.
2. Метод капитализации дохода.
3. Виды износов зданий. Их определение и оценка (физический, моральный, экономический).
4. Ликвидация зданий и сооружений

Зав. кафедрой ПЭСМИК _____
Протокол № _____ от _____ 2021 г.