

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



УТВЕРЖДАЮ:  
Ректор ФГБОУ ВО «БрГУ»

С.В. Белокобыльский

**ПРОГРАММА**

вступительных испытаний

**Направление подготовки магистров**

**08.04.01 Строительство**

**Магистерская программа**

**«Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью»**

Братск 2017 г.

**РАЗРАБОТЧИК:**

Руководитель магистерской программы

*Е. Видищева*

к.т.н., доц. Видищева Е.А.

Программа вступительных испытаний рассмотрена и утверждена на заседании научно-методического совета факультета магистерской подготовки «19» мая 2017 г., протокол №7

Председатель НМС ФМП

*Е. Видищева*

Видищева Е.А.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Программа вступительных испытаний для приема на обучение по магистерской программе «Теория и практика экспертизы и управления недвижимостью» направления подготовки 08.04.01 Строительство сформирована на основе федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство (уровень бакалавриата), утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации №201 от 12.03.2015 г.

### **СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ ВСТУПИТЕЛЬНЫХ ИСПЫТАНИЙ**

#### **Строительные конструкции**

Сущность железобетона. Совместная работа бетона и стальной арматуры. Предварительное напряжение железобетона, сущность, способы создания, потери. Диаграммы деформирования. Три стадии напряжённо - деформированного состояния изгибаемых элементов при нагружении.

Расчёт строительных конструкций по предельным состояниям. Суть расчёта, нагрузки, характеристики материалов, коэффициенты надёжности. Основы конструирования и расчёта изгибаемых, внецентренно сжатых и растянутых элементов (на примере ЖБК, МК, КДиП).

Монолитные ребристые перекрытия. Принципы конструирования и расчёта.

Балочные и безбалочные сборные перекрытия. Принципы конструирования и расчёта.

Конструкции гражданских и промышленных зданий. Основные принципы расчета и конструирования (на примере ЖБК, МК, КДиП).

#### **Основы территориально - пространственного развития городов**

Пространственно-экономическое развитие недвижимости: правовое определение недвижимости, экономическое понятие недвижимости. Основные экономические характеристики недвижимости.

Определение сравнительной ценности недвижимости через фактор «Местоположения».

Функциональное зонирование территории города: жилая зона, промышленная, складская, зона внешнего транспорта.

Планировочная структура и развитие города: характеристики, каркас.

Транспортная инфраструктура города: классификация улично-дорожной сети города, планировочные схемы магистральной улично-дорожной сети города, основные параметры трассировки системы магистральных улиц и дорог и характер их соподчинения по категориям.

#### **Инспектирование инвестиционно-строительного процесса**

Инвестиционный проект, инвестиционно-строительный проект: основные понятия и определения; классификация; критерии отбора, основные показатели эффективности проекта; методы оценки эффективности.

Инспектирование ИСП: основные понятия, цели и задачи. Нормативно-законодательная база проектирования. Понятие и состав ИРД. Понятие проектно-изыскательских работ. ГИП и ГАП: основные функции, права и обязанности. Органы государственного надзора: функции, права, обязанности. Технический надзор заказчика: функции, права и обязанности. Инспектирование и контроль ИСП на всех жизненных стадиях проекта.

#### **Техническое обследование и экспертиза зданий и сооружений**

Оценка технического состояния строительных конструкций. Определение прочностных свойств конструктивных материалов зданий и сооружений. Определение фак-

тических нагрузок и воздействий на строительные конструкции. Оценка технического состояния объектов недвижимости.

### **Управление проектами**

Проект и управление проектом: основные понятия и определения. Классификация проектов. ЖЦП. Виды, типы, элементы и характеристики проектов. Планирование проектов. Организационная структура управления проектом. Методы управления проектом. Функции управления проектом. Анализ проектов. Информационная система и программное обеспечение управления проектом.

### **Основы управления недвижимостью**

Процесс управления недвижимостью. Эксплуатация и содержание объекта. Смета доходов и расходов. Налоги на недвижимость. Материально-технические запасы и обеспечение. Формы аренды. Страхование. Оперативное и тактическое управление жилищным комплексом. Ведение книги учета по уходу за жильем. Текущий и капитальные ремонты. Планирование и составление бюджета портфеля собственности жилищного фонда.

### **Оценка собственности**

Цели и задачи оценки, принципы, методы и технологии оценки, информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки, оценка стоимости зданий и сооружений. Оценка стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Оценка предприятий (бизнеса). Организация процесса оценки собственности. Оценка земельной собственности, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

### **Экономика недвижимости**

Особенности недвижимости как товара, развитие недвижимости, сегменты рынка недвижимости - рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений, рынок промышленной недвижимости. Инвестирование в недвижимость. Планирование стратегии проекта. Формирование капитала. Инфраструктура рынка недвижимости. Международный рынок недвижимости.

### **Правовые основы управления недвижимостью**

Гражданское законодательство России, муниципальное право. Земельно-правовое регулирование. Правовое регулирование жилищной сферы. Защита прав, связанных с недвижимостью, налогообложение в сфере недвижимости.

### **Финансы, денежное обращение и ипотека**

Сущность и роль финансов и кредита. Государственный бюджет. Формирование и использование денежных накоплений предприятий. Основные принципы финансирования и кредитования капитальных вложений. Оборотные средства предприятий, система их финансирования и кредитования. Безналичные расчеты между предприятиями. Краткосрочный кредит в хозяйственном механизме управления предприятием. Финансовая работа и финансовое планирование в системе управления предприятием. Роль финансов и кредита в развитии внешнеэкономической деятельности предприятий. Основные положения об ипотеке. Ипотечный договор. Виды ипотечных кредитов. Методы расчета графиков платежей по ипотечному кредиту. Ипотечно - инвестиционный анализ.

### **РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Железобетонные и каменные конструкции: учеб. для вузов / О. Г. Кумпяк [и др.]. - Москва: АСВ, 2014. - 672 с.
2. Насонов, С. Б. Руководство по проектированию и расчету строительных конструкций. В помощь проектировщику: справочное издание / С. Б. Насонов. - М.: АСВ, 2013. - 816 с.

3. Кузнецов, В. С. Железобетонные и каменные конструкции. Теоретический курс. Практические занятия. Курсовое проектирование: учебник / В. С. Кузнецов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: АСВ, 2015. - 368 с.
4. Металлические конструкции, включая сварку: [учебник для студентов ВПО, по программе бакалавриата по направлению 270800 "Строительство"] / Н. С. Москалев [и др.]; Под ред. В. С. Парлашкевича. - Москва: АСВ, 2014.
5. Серов, Е. Н. Проектирование деревянных конструкций: учебное пособие / Е. Н. Серов, Ю. Д. Санникова, А. Е. Серов; ред. Е. Н. Серов. - Москва: АСВ, 2015. - 536 с.
6. Перетолчина, Л. В. Управление градостроительством и территориальным развитием: учебное пособие / Л. В. Перетолчина. - Братск: БрГУ, 2014. - 92 с.
7. Исхаков, Ф. Ф. Урбоэкология: учебное пособие / Ф. Ф. Исхаков, А. А. Кулагин, Г. А. Зайцев. - Уфа: БГПУ им. М. Акмуллы, 2015. - 223 с.
8. Асаул, А. Н. 43 книги по экономике [Электронный ресурс]: учебное пособие / А. Н. Асаул. - Санкт-Петербург: ИПЭВ, 2013. - 1 эл. опт. диск (CD-ROM).
9. Шилиманов, М.Н. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса: [учеб. метод. пособие]/М.Н. Шилиманов. - Екатеринбург: Изд-во Урал. ун-та, 2014. - 78 с.- режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=275821](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=275821)
10. Плевков, В. С. Оценка технического состояния, восстановление и усиление строительных конструкций инженерных сооружений: учебное пособие / В. С. Плевков, А.И. Мальганов, И. В. Балдин. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: АСВ, 2014. - 328 с.
11. Лебедева, Т. А. Техническое обследование зданий и сооружений: учебное пособие / Т. А. Лебедева. - 2-е изд., перераб. и доп. - Братск: БрГУ, 2013. - 192 с.
12. Абрашитов, В. С. Техническая эксплуатация и обследование строительных конструкций: учебное пособие для вузов / В. С. Абрашитов. - М.: АСВ, 2002. - 96 с.
13. Управление проектами: учебник для бакалавров / А. И. Балашов [и др.]; Под ред. Е. М. Роговой. - М.: Юрайт, 2014. - 383 с.
14. Зуб, А. Т. Управление проектами: учебник и практикум для академического бакалавриата, обучающихся по экономическим направлениям и специальностям / А.Т. Зуб. - Москва : Юрайт, 2015. - 422 с.
15. Бусов, В. И. Управление недвижимостью. Теория и практика: учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. - М.: Юрайт, 2014. - 517 с.
16. Болотин, С.А. Информационные методы оценки недвижимости: учебник для студентов учреждений высшего образования, обучающихся по направлению "Строительство" / С. А. Болотин, Н. В. Брайла, Т. Л. Симанкина. - Москва: Академия, 2014. - 208 с.
17. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / Е. Н. Иванова. - М.: КноРус, 2011. - 1 эл. опт. диск.
18. Быкова, Е. Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства: учебное пособие / Е. Н. Быкова, В. А. Павлова. - Санкт-Петербург: Лань, 2014. - 160 с.
19. Боровкова, В. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата / В. А. Боровкова, В. А. Боровкова, О. Е. Пирогова. - Москва: Юрайт, 2015. - 417 с.
20. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с., режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=447147#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=447147#)
21. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью: учебное пособие / О.В. Дидковская и др. - Самара: СГАСУ, 2015. - 184 с.- режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=438351#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=438351#)
22. Деньги, кредит, банки: учебник по направлению экономика / О.И. Лаврушин, М.А. Абрамова, Л.А. Александрова и др. - 14-е изд., стер. - Москва: КноРус, 2015. - 448 с.

23. Богданова, А. В. Государственный кредит в Российской Федерации: учебное пособие / А. В. Богданова. - Москва: Высшая школа экономики, 2013. - 114 с.
24. Кузнецова, Е.И. Финансы. Денежное обращение. Кредит: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлениям экономики и менеджмента / Е.И. Кузнецова. – ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 687 с., режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=118187#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=118187#)