

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО ГОРСКИЙ ГАУ)

---

Агрономический факультет

Кафедра землеустройства и экологии



УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по УВР

Кабалов Т.Х.

« 28 »

02

20 19 г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации  
при освоении ОПОП ВО, реализуемой по ФГОС ВО 3+

*по дисциплине*

**Б1.В.ДВ.03.02. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО**

Направление подготовки – **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность подготовки

**Земельный кадастр**

Уровень высшего образования - **бакалавриат**

Форма обучения – **очная, заочная**

Год начала подготовки - **2019**

Владикавказ 2019

Фонд оценочных средств дисциплины «Территориальное землеустройство» разработан в составе ОПОП (Основная профессиональная образовательная программа высшего образования) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и направленности (профилю) "Земельный кадастр" в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата), утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 01 октября 2015 г. №1084

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ РАЗРАБОТАЛА:**

канд. с.-х. наук, доцент



*Т.А. Рогова*

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ СОГЛАСОВАН:**

на заседании кафедры землеустройства и экологии,

протокол № 6 от «14» февраля 2019 г.

Заведующий кафедрой,  
д-р с.-х. наук, профессор



*А.Х.Козырев*

Фонд оценочных средств дисциплины утвержден в составе основной профессиональной образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры решением Ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ, протокол № 6 от «28» февраля 2019 г.

Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине  
«Техническая инвентаризация объектов недвижимости»

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Раздел 1. Основные понятия технического учета и технической инвентаризации	ПК -12	Компьютерное тестирование
2	Раздел 2. Основы технического и государственного кадастрового учета объектов недвижимости	ПК -12	Темы докладов сообщений

\* Наименование темы (раздела) или тем (разделов) берется из рабочей программы дисциплины.

**КАРТА ПРИМЕНЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
**Для оценки уровня сформированности компетенций по дисциплине**  
**Б1.В.ДВ.09.01 Техническая инвентаризация объектов недвижимости**

№ п/п	Индекс контролируемой компетенции (или её части)	Наименование контрольных мероприятий			
		Опрос по вопросам коллоквиумов	Подготовка рефератов	Тестирование	Зачет
		Наименование материалов оценочных средств			
		Вопросы	Темы рефератов	Тесты	Вопросы
1.	ПК-12	+	+	+	+

**ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Б1.В.ДВ.09.01 Техническая инвентаризация объектов недвижимости**

№ п/п	Индекс контролируемой компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			Знать:	Уметь:	Владеть:
1	ПК-12	способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства	<b>Знать:</b> современные технологии технической инвентаризации объектов капитального строительства	<b>Уметь:</b> проводить техническую инвентаризацию объектов капитального строительства на основе современных технологий	<b>Владеть:</b> навыками проведения технической инвентаризации объектов капитального строительства на основе современных технологий.

**ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Идекс контролируемой компетенции (или её части)	№ учебной недели													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	этапы формирования компетенции													
ПК-12	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+

**ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ**

№	Индекс	Уровень сформированности компетенции
---	--------	--------------------------------------

п/п	компетенции	Пороговый	Достаточный	Повышенный
1	ПК-12	<p><b>Знать:</b> современные технологии технической инвентаризации объектов капитального строительства,</p>	<p><b>Знать:</b> современные технологии технической инвентаризации объектов капитального строительства,  <b>уметь:</b> проводить техническую инвентаризацию объектов капитального строительства на основе современных технологий,</p>	<p><b>Знать:</b> современные технологии технической инвентаризации объектов капитального строительства,  <b>уметь:</b> проводить техническую инвентаризацию объектов капитального строительства на основе современных технологий,  <b>владеть:</b> навыками проведения технической инвентаризации объектов капитального строительства на основе современных технологий.</p>

### ***Формирование оценки. Критерии и методы оценки качества знаний студентов по дисциплине.***

Оценка «отлично» выставляется студенту в случае глубокого знания программного материала, свободного владения специальной терминологией, грамотного речевого изложения материала, ответа на все дополнительные вопросы, с приведением примеров.

Оценка «хорошо» выставляется студенту при глубоком знании материала, владении специальной терминологией, но с некоторыми неточностями при ответе, при затруднении в ответе на один из дополнительных вопросов.

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту за поверхностный ответ, неумение владеть специальной терминологией, затруднительные ответы на дополнительные вопросы, за отсутствие ответа на один из трех вопросов билета.

Оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не давшему ответ на два вопроса билета, не владеющему терминологией по дисциплине, при отсутствии ответов на дополнительные вопросы по программе.

«Зачтено» соответствует ответу студента на оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно».

«Не зачтено» соответствует ответу студента на оценку «неудовлетворительно».

#### ***Компетенции:***

- способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства (ПК-12).

#### **Вопросы к зачету**

1. Цели, задачи и принципы технического учета и технической инвентаризации
2. История создания органов технического учета и технической инвентаризации.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Органы и организации в системе техучета объектов недвижимости.
5. Определение состава объекта недвижимости.
6. Организация и производство работ по техническому учету и технической инвентаризации
7. Полномочия и функции органов технического учета.
8. Нормативно – правовое регулирование вопросов технического учета и технической инвентаризации объектов учета.
9. Понятие жилищного фонда РФ. Объекты капитального строительства.
10. Порядок проведения технического учета объектов недвижимости. Объекты государственного технического учета недвижимости.
11. Порядок осуществления кадастрового учета объектов недвижимости
12. Основные этапы проведения технического учета и инвентаризации недвижимости
13. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости.
14. Способы обследования технического состояния зданий и сооружений
15. Порядок проведения работ по обследованию зданий и сооружений.
16. Основные положения: Федеральные законы РФ, Постановления Правительства РФ. Приказы Министерства экономического развития РФ
17. Нормативно – правовые акты: Приказ Минэкономразвития России об утверждении формы технического плана.
18. Типы недвижимости. Классификация объектов недвижимости.
19. Требования к техническому учету объектов недвижимости.
20. Состав и технические показатели. Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов.
21. Изучение видов жилищного фонда. Перевод жилых помещений в нежилые.
22. Основные требования к зданиям и сооружениям.
23. Правила кадастрового учета.

### Билеты по разделам дисциплины

Утверждаю: Зав. кафедрой  2020 г.  <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Техническая инвентаризация объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №1</b>	
1. Цели, задачи и принципы технического учета и технической инвентаризации 2. Классификация объектов недвижимости.	
Утверждаю: Зав. кафедрой  2020 г.  <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Техническая инвентаризация объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №3</b>	
1. Органы и организации в системе техучета объектов недвижимости. 2. Полномочия и функции органов технического учета.	

Утверждаю: Зав. кафедрой  2020 г.  <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Техническая инвентаризация объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №2</b>	
1. История создания органов технического учета и технической инвентаризации 2. Определение состава объекта недвижимости.	
Утверждаю: Зав. кафедрой  2020 г.  <b>Раздел 1.</b>	Кафедра землеустройства и экологии предмет – Техническая инвентаризация объектов недвижимости для – Агрономического ф-та 4 - курса
<b>БИЛЕТ №4</b>	
1. 1. Организация и производство работ по техническому учету и технической инвентаризации 2. Нормативно – правовое регулирование вопросов технического учета и технической инвентаризации объектов учета.	

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Техническая  
инвентаризация объектов  
недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №1**

1. Нормативно – правовые акты: Приказ Минэкономразвития России об утверждении формы технического плана.
2. Типы недвижимости. Классификация объектов недвижимости.

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Техническая  
инвентаризация объектов  
недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №3**

1. Правила кадастрового учета.
2. Изучение видов жилищного фонда. Перевод жилых помещений в нежилые.

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Техническая  
инвентаризация объектов  
недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №2**

1. Основные положения: Федеральные законы РФ, Постановления Правительства РФ. Приказы Министерства экономического развития РФ
2. Требования к техническому учету объектов недвижимости

Утверждаю: Кафедра землеустройства  
и экологии  
Зав. кафедрой предмет – Техническая  
инвентаризация объектов  
недвижимости  
2020 г. для – Агрономического ф-та  
4 - курса

**Раздел 2.**

**БИЛЕТ №4**

1. Состав и технические показатели. Основные виды показателей качества зданий, сооружений и их элементов.
2. Основные требования к зданиям и сооружениям.



## **Тематика рефератов и докладов.**

1. Цели и задачи технической инвентаризации (учёта) недвижимости.
2. Подход к проведению технической инвентаризации объектов.
3. Основная и текущая инвентаризация.
4. Объекты учёта и исполнительная документация.
5. Функции, задачи и схема документооборота в органах технической инвентаризации.

## **Тест**

### **Раздел 1. Основные понятия технического учета и технической инвентаризации Вариант №1**

#### **1. Технический паспорт – это ...**

- А) выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости;
- Б) информационно-справочный документ, показывающий фактическое состояние жилья;
- В) систематизированный свод кадастровых сведений об объектах недвижимости, расположенных на указанной в соответствующем запросе территории, или их отдельных видах.

#### **2. Бюро технической инвентаризации (БТИ) – это ...**

- А) организации, осуществляющие государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в СССР и России;
- Б) государственная некоммерческая организация, созданная для исполнительных функций, возложенных на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного земельного кадастра и государственного кадастра объектов недвижимости, а также ведению государственного технического учета объектов градостроительной;
- В) организация, осуществляющая функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регистрацию общественных объединений и политических партий, а также правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата.

#### **3. Объектами градостроительной деятельности, подлежащими государственному техническому учету и технической инвентаризации (далее именуются – объекты учета), являются:**

- А) объекты, завершённые строительством и принятые в эксплуатацию;
- Б) самовольно возведённые завершённые строительством объекты (части объектов);
- В) объекты, не завершённые строительством, в том числе объекты, разрешение на строительство которых не выдавалось;

#### **4. Технический паспорт составляется по результатам:**

- А) вторичной технической инвентаризации;
- Б) первичной технической инвентаризации;
- В) заключительной технической инвентаризации.

#### **5. Основными задачами государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности являются:**

- А) обеспечение полной объективной информацией органов государственной власти, на которые возложен контроль за осуществлением градостроительной деятельности;
- Б) формирование в целях совершенствования планирования развития территорий и поселений обобщенной информационной базы об объектах градостроительной деятельности и их территориальном распределении;
- В) обеспечение полноты и достоверности сведений о налоговой базе;

#### **6. Инвентаризация имущества обеспечивает:**

- А) выявление его принадлежности;

Б) описание основным признакам;

В) определение технического состояния;

**7. Технический паспорт оформляется при:**

А) купле – продаже;

Б) сдаче в аренду;

В) перепланировке;

**8. В Российской Федерации техническая инвентаризация ведется:**

А) с 1927 года;

Б) с 1975 года;

В) с 1931 года.

**9. Проведение технической инвентаризации, а также выдача документов по заявлениям граждан и юридических лиц осуществляются:**

А) бесплатно;

Б) за плату;

В) со скидкой в 50%;

**10. Технический паспорт составляется по результатам:**

А) вторичной технической инвентаризации;

Б) первичной технической инвентаризации;

В) заключительной технической инвентаризации.

## Тест

### Раздел 2. Основы технического и государственного кадастрового учета объектов недвижимости

#### Вариант №1

**1. Определение «кадастровый паспорт объекта недвижимости» дано в:**

1 Федеральном законе Российской Федерации от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;

2 Федеральном законе Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";

3 Земельном кодексе Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ.

**2. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства:**

1 система сбора, обработки, хранения и выдачи информации о наличии, составе, местоположении, техническом состоянии, стоимости и принадлежности объектов, на основе результатов периодических обследований в натуре;

2 описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего объект недвижимого имущества получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества;

3 организация, осуществляющая государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости в СССР и России.

**3. Что является документальной основой для ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства?**

1 кадастровый паспорт;

2 технический паспорт;

3 паспорт строителя.

**4. Правила ведения Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности основываются на следующих принципах:**

1 централизация информации об объектах градостроительной деятельности на основе регулируемого взаимодействия организаций технической инвентаризации;

2 информационное обеспечение функционирования системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3 обеспечение полной объективной градостроительной информацией органы государственной власти.

**5. В Едином реестре учитываются:**

1 объекты, завершённые строительством и принятые в эксплуатацию;

2 квартира, часть квартиры;

3 дом, часть дома.

**6. Жилищный фонд РФ включает в себя:**

1 жилые помещения, независимо от форм собственности, включая многоквартирные и индивидуальные жилые дома;

2 специализированные дома;

3 нежилые помещения в жилых домах;

**7. Формирование объекта недвижимости осуществляется в результате проведения:**

1 технической инвентаризации;

2 кадастровой процедуры;

3 ввода в эксплуатацию.

**8. Общая площадь квартиры определяется как:**

1 сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов и темных комнат;

2 сумма общих площадей квартир этого здания;

3 сумма площадей помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых.

**9. Для зданий нежилого назначения установлены следующие площади:**

1 общая;

2 полезная;

3 расчетная.

**10. Кадастровый паспорта объекта недвижимости – это ...**

1 выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости;

2 выписка из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости;

3 тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической и текстовой формах воспроизведены запрашиваемые сведения.

Критерии оценки: тестирование проводится в программе для создания тестов, проведения тестирования и обработки его результатов «SunRavTestOfficePro 5»

оценка «отлично» выставляется студенту, если правильных ответов 100%; оценка «хорошо» более 80%; оценка «удовлетворительно» более 60.

### Ситуационные задачи

#### Задача № 1

При обследовании каменных ленточных фундаментов обнаружены следующие признаки износа:

участок 1 (20 %) - выпучивание и искривление цоколя;

участок 2 (60 %) - следы увлажнения цоколя, отдельные глубокие трещины шириной до 5 мм;

участок 3 (20 %) - следы увлажнения цоколя.

Определить физический износ фундаментов.

### Задача №2

При обследовании плоской совмещенной крыши обнаружены следующие признаки износа панелей: протечки и промерзания на площади до 25 %; трещины в панелях шириной до 2 мм; мелкие выбоины на поверхности плит.

Панели выполнены трехслойными, с утеплителем из ячеистого бетона.

Определить физический износ крыши.

### Задача №3

В здании полы трех типов: 1 тип - керамическая плитка; 2 тип - паркетные плиты; 3 тип - дощатые. При обследовании полов выявлены следующие признаки износа:

Тип 1 (30%) Отсутствие отдельных плиток и местами их отставание на площади 43% от всей осматриваемой площади пола;

Тип 2 (30%) Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных паркетных клепок, щели между клепками до 3 мм, коробление отдельных клепок;

Тип 3 (40%):

участок 1 (10 %) - единичные мелкие сколы, щели между досками и провисание досок;

участок 2 (60 %) - прогибы и просадки;

участок 3 (30 %) - поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола.

Определить физический износ полов.

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ.

В здании полы трех типов: 1 тип – керамическая плитка; 2 тип – паркетные плиты; 3 тип – дощатые. При обследовании полов выявлены следующие признаки износа:

Тип 1: Отсутствие отдельных плиток и местами их отставание;

Тип 2: Мелкие повреждения и незначительная усушка отдельных паркетных клепок, щели между клепками до 3 мм, коробление отдельных клепок;

Тип 3: Единичные мелкие сколы, щели между досками и провисание досок;

### Задача №4

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ. При обследовании деревянных сборно-щитовых стен выявлены следующие признаки износа: 1-й участок – искривление линии цоколя, щели между щитами, гниль в отдельных местах, перекося щитов местами. 2-й участок – заметное искривление цоколя, гнили и других повреждений нет; 3-й участок - щели между щитами, повреждение древесины гнилью.

### Задача №5

Определить физический износ и техническое состояние ленточных крупноблочных фундаментов, если при визуальном обследовании установлены следующие признаки износа:

1 участок - Отставание штукатурного слоя, следы увлажнения кладки цоколя и блоков подвала, трещины в швах между блоками до 2 мм

2 участок - Отставание и отпадение штукатурки цоколя на отдельных участках, трещины в цоколе шириной до 1,5 мм

3 участок - Следы увлажнения цоколя и стен подвала, трещины в кладке цоколя и блоках подвала свыше 2 мм, сколы бетона с поверхности блоков с обнажением арматуры; разрушение швов на глубину более 10 мм

### Задача №6

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ. При обследовании деревянных каркасных стен выявлены следующие признаки износа: 1-й участок – штукатурка выкрошилась местами, отдельные доски покороб-

лены и повреждены, нижние – поражены гнилью; 2-й участок – мелкие повреждения обшивки ; 3-й участок - штукатурка выкрошилась местами.

#### Задача №7

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ. При обследовании ленточных крупноблочных фундаментов выявлены следующие признаки износа: 1-й участок – трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); 2-й участок – трещины, частичное разрушение блоков (до арматуры); выщелачивание раствора из швов между блоками; следы увлажнения цоколя и стен подвала; 3-й участок - следы увлажнения цоколя и стен подвала.

#### Задача №8

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ. При обследовании рубленых брусчатых стен выявлены следующие признаки износа: 1-й участок – искривление горизонтальных линий фасада, следы сырости и гнили на уровне нижнего окладного венца, а также венцов карниза и под оконными проемами. Наружная обшивка в этих местах отстала, штукатурка растрескалась и частично отпала ; 2-й участок – штукатурка растрескалась и частично отпала ; 3-й участок - искривление горизонтальных линий фасада.

#### Задача №9

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ. При обследовании деревянных неоштукатуренных перегородок выявлены следующие признаки износа: 1-й участок – увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью; 2-й участок – мелкие выколы ; 3-й участок - увлажнение древесины перегородок, поражение гнилью. Выпучивание перегородок в вертикальной плоскости.

#### Задача №10

Оцените физический износ отдельных участков конструктивного элемента и примерный состав работ. При обследовании деревянных оштукатуренных перегородок выявлены следующие признаки износа: 1-й участок – значительные беспорядочные трещины; на потолках выкашивание, отпадение и отслоение штукатурки ; 2-й участок – значительные беспорядочные трещины; 3-й участок - отслоение штукатурки.

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, за отлично подготовленное научное сообщение, четкость формулировок, доступность изложение, культуру речи.
- оценка «хорошо» выставляется студенту за подготовленное научное сообщение, доложенное на предметной конференции.