

Министерство науки и высшего образования РФ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**СОГЛАСОВАНО**

Заведующий кафедрой

Кафедра проектирования зданий  
и экспертизы недвижимости  
(ПЗиЭН\_ОПГС)

наименование кафедры

подпись, инициалы, фамилия

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

институт, реализующий ОП ВО

**УТВЕРЖДАЮ**

Заведующий кафедрой

Кафедра проектирования зданий и  
экспертизы недвижимости  
(ПЗиЭН\_ОПГС)

наименование кафедры

Назиров Рашит Анварович

подпись, инициалы, фамилия

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

институт, реализующий дисциплину

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ  
СПЕЦ. КУРС 5: ЭКСПЕРТИЗА И  
УПРАВЛЕНИЕ  
НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
ЭКСПЕРТИЗА ИНВЕСТИЦИОННО-  
СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ**

Дисциплина Б1.В.ДВ.10.05.03 СПЕЦ. КУРС 5: ЭКСПЕРТИЗА И  
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ  
Экспертиза инвестиционно-строительных проектов

Направление подготовки /  
специальность

Направленность  
(профиль)

Форма обучения

очная

Год набора

2021

Красноярск 2021

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

составлена в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования с учетом профессиональных стандартов по укрупненной группе

080000 «ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ СТРОИТЕЛЬСТВА»

---

Направление подготовки /специальность (профиль/специализация)

08.03.01 Строительство

---

Программу  
составили

ст.преподаватель, Е.В. Крелина

---

## 1 Цели и задачи изучения дисциплины

### 1.1 Цель преподавания дисциплины

Целью преподавания дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов» является формирование представлений о хронологическом аспекте и особенностях проведения экспертиз в жизненном цикле объекта недвижимости в соответствии с действующей законодательной и нормативно-методической документацией, формирование компетенций, позволяющих участвовать в строительной экспертизе

### 1.2 Задачи изучения дисциплины

Задачами дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов» является формирование у студентов компетенций, направленных на:

- обеспечение соответствия разрабатываемых проектов и технической документации заданию, стандартам, нормам и правилам, техническим условиям и другим исполнительным документам;
- выполнение элементов технической, правовой, экологической, экономической экспертизы проектов строительства;
- изучение и анализ научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности;
- участие в организации управленческой и предпринимательской деятельности в строительстве на базе знаний организационно-правовых и экономических основ инвестиционно-строительной деятельности.

1.3 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

<b>ПК-3:Способен проводить обследования, исследования и испытания по объекту профессиональной деятельности</b>	
<b>ПК-3.1:Проводит прикладные документальные исследования в отношении объекта профессиональной деятельности</b>	
Уровень 1	знать нормы, документы и материалы, подлежащие рассмотрению при различных видах экспертиз; состав работ и порядок проведения экспертиз зданий и сооружений различного назначения
Уровень 1	уметь самостоятельно работать с научной, методической, специальной, нормативной, законодательной и инструктивной литературой для осуществления экспертной деятельности
Уровень 2	уметь выполнять отдельные разделы технической, правовой, экологической, экономической экспертизы объектов недвижимости
Уровень 1	владеть нормативно-методической базой организации экспертной

	деятельности
Уровень 2	владеть методами проведения технической, правовой, экологической и экономической экспертиз
<b>ПК-3.4:Обрабатывает и формализует результаты прикладных исследований, обследований, испытаний в виде отчетов и проектной продукции</b>	
Уровень 1	знать порядок разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство и реконструкцию объектов; виды экспертиз, права государственной и негосударственной экспертизы; регламент осуществления экспертной деятельности в строительстве
Уровень 1	уметь составить заключение о состоянии строительных конструкций здания по результатам обследования и определить физический износ здания; оформлять документацию по различным видам экспертиз в инвестиционно-строительной деятельности
Уровень 1	владеть методами составления итоговых документов по результатам экспертиз

#### 1.4 Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов» относится к дисциплинам по выбору вариативной части.

Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов» базируется на знаниях, умениях и навыках приобретенных студентами в ходе изучения дисциплин:

Основы сервейинга

Технологическая практика.

Основы архитектуры и строительных конструкций

Введение в специальность

Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов» является предшествующей для следующих дисциплин:

Экономика и оценка недвижимости

Организационно-правовое сопровождение строительства объектов недвижимости

Организационно-управленческий инжиниринг в строительстве

Основы девелопмента недвижимости

Техническая экспертиза недвижимости

Экономика строительства

#### 1.5 Особенности реализации дисциплины

Язык реализации дисциплины Русский.

Дисциплина (модуль) реализуется с применением ЭО и ДОТ

<https://e.sfu-kras.ru/course/view.php?id=11014>

## 2. Объем дисциплины (модуля)

Вид учебной работы	Всего, зачетных единиц (акад.час)	Семестр
		5
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>5 (180)</b>	<b>5 (180)</b>
<b>Контактная работа с преподавателем:</b>	<b>2 (72)</b>	<b>2 (72)</b>
занятия лекционного типа	1 (36)	1 (36)
занятия семинарского типа		
в том числе: семинары		
практические занятия	1 (36)	1 (36)
практикумы		
лабораторные работы		
другие виды контактной работы		
в том числе: групповые консультации		
индивидуальные консультации		
иная внеаудиторная контактная работа:		
групповые занятия		
индивидуальные занятия		
<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b>	<b>3 (108)</b>	<b>3 (108)</b>
изучение теоретического курса (ТО)		
расчетно-графические задания, задачи (РГЗ)		
реферат, эссе (Р)		
курсовое проектирование (КП)	Нет	Нет
курсовая работа (КР)	Да	Да
<b>Промежуточная аттестация (Зачёт)</b>		

### 3 Содержание дисциплины (модуля)

#### 3.1 Разделы дисциплины и виды занятий (тематический план занятий)

№ п/п	Модули, темы (разделы) дисциплины	Занятия лекционного типа (акад. час)	Занятия семинарского типа		Самостоятельная работа, (акад. час)	Формируемые компетенции
			Семинары и/или Практические занятия (акад. час)	Лабораторные работы и/или Практикумы (акад. час)		
1	2	3	4	5	6	7
1	Роль и место экспертизы в инвестиционно-строительной деятельности	6	6	0	18	ПК-3.1 ПК-3.4
2	Основы технической экспертизы в инвестиционно-строительной деятельности	6	6	0	18	ПК-3.1 ПК-3.4
3	Основы экологической экспертизы в инвестиционно-строительной деятельности	6	6	0	18	ПК-3.1 ПК-3.4
4	Основы правовой экспертизы в инвестиционно-строительной деятельности	6	6	0	18	ПК-3.1 ПК-3.4
5	Основы экономической экспертизы в инвестиционно-строительной деятельности	12	12	0	36	ПК-3.1 ПК-3.4
Всего		36	36	0	108	

#### 3.2 Занятия лекционного типа

№ п/п	№ раздела дисциплины	Наименование занятий	Объем в акад. часах		
			Всего	в том числе, в инновационной форме	в том числе, в электронной форме
1	1	Роль и место экспертизы в инвестиционно-строительной деятельности	2	0	0
2	1	Организация работы экспертных служб	2	0	0
3	1	Судебная строительно-техническая экспертиза	2	0	0
4	2	Техническая экспертиза инвестиционно-строительных проектов	2	0	0
5	2	Оценка физического износа объектов недвижимости	2	0	0
6	2	Система инспектирования и контроля за объектом недвижимости	2	0	0
7	3	Нормативно-правовое обеспечение экологической экспертизы	2	0	0
8	3	Техногенное загрязнение и негативное воздействие на окружающую среду	2	0	0
9	3	Плата за негативное воздействие на окружающую среду	2	0	0
10	4	Содержание и особенности проведения правовой экспертизы в строительстве	2	0	0
11	4	Правовые полномочия деятельности юридических лиц – участников реализации инвестиционно-строительного проекта	2	0	0

12	4	Правовое обеспечение реализации инвестиционно-строительного проекта	2	0	0
13	5	Основы экономических экспертиз в строительстве	2	0	0
14	5	Эффективность инвестиционных проектов: статические методы оценки	2	0	0
15	5	Эффективность инвестиционных проектов: динамические методы оценки	2	0	0
16	5	Оценка эффективности участия в проекте	2	0	0
17	5	Учет неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционных проектов	2	0	0
18	5	Оценка эффективности инвестиционно-строительных проектов при специфических условиях их реализации	2	0	0
Всего			26	0	0

### 3.3 Занятия семинарского типа

№ п/п	№ раздела дисциплины	Наименование занятий	Объем в акад. часах		
			Всего	в том числе, в инновационной форме	в том числе, в электронной форме
1	1	Заключение о соответствии проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий	2	0	0
2	1	Расчет стоимости проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий	2	0	0



3	1	Анализ результативности деятельности организаций экспертизы	2	0	0
4	2	Визуальное обследование жилого здания	2	0	0
5	2	Определение физического износа отдельных конструктивных элементов и здания в целом	2	0	0
6	2	Определение величины физического износа жилого дома на основании визуального обследования	2	0	0
7	3	Ментальная карта проведения экологической экспертизы в строительстве	2	0	0
8	3	Оценка воздействия объекта на окружающую среду на период строительства	2	0	0
9	3	Оценка соответствия проектных решений требованиям санитарно-эпидемиологических правил и нормативов	2	0	0
10	4	Характеристика земельного участка, предназначенного для размещения объекта строительства	2	0	0
11	4	Правовое обеспечение реализации инвестиционно-строительного проекта	2	0	0
12	4	Решение кейсов по правовой экспертизе	2	0	0
13	5	Использование стандартных функций сложного процента в решении задач	2	0	0
14	5	Формирование денежных потоков инвестиционно-строительного проекта	2	0	0
15	5	Оценка эффективности инвестиционно-строительного проекта	2	0	0

16	5	Оценка эффективности строительства жилого дома	2	0	0
17	5	Оценка эффективности участия в проекте	2	0	0
18	5	Учет неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционно-строительного проекта	2	0	0
Итого			26	0	0

### 3.4 Лабораторные занятия

№ п/п	№ раздела дисциплины	Наименование занятий	Объем в акад. часах		
			Всего	в том числе, в инновационной форме	в том числе, в электронной форме
Итого					

## 4 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Саенко И. А., Крелина Е. В., Фастович Г. Г., Казакова Е. В., Клиндух Н.Ю.	Экспертиза и управление недвижимостью: учебно-методическое пособие для выпускной квалификационной работы [для студентов напр. 270800.62 «Строительство», профиль подг. 270800.62.09 «Экспертиза и управление недвижимостью»]	Красноярск: СФУ, 2015
Л1.2		Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: Вторая редакция	Москва: Экономика, 2000
Л1.3	Пухова В. В., Крелина Е. В.	Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости: методические указания [для бакалавров напр. 08.03.01 «Строительство», профиля 08.03.01.09 «Экспертиза и управление недвижимостью»]	Красноярск: СФУ, 2017

## 5 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

Оценочные средства находятся в приложении к рабочим программам дисциплин.

## 6 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

6.1. Основная литература			
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Грабовский П. Г.	Сервейинг: организация, экспертиза, управление: Ч. 1: учебник для вузов по направлению "Строительство" : в 3 ч.	Москва-Москва: АСВ, Просветитель, 2015
Л1.2	Грабовский П. Г.	Сервейинг: организация, экспертиза, управление: Ч. 2: учебник для вузов по направлению "Строительство" : в 3 ч.	Москва-Москва: АСВ, Просветитель, 2015
Л1.3	Грабовский П. Г.	Сервейинг: организация, экспертиза, управление: Ч. 3: учебник для вузов по направлению "Строительство" : в 3 ч.	Москва-Москва: АСВ, Просветитель, 2015
6.2. Дополнительная литература			
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1		Градостроительный кодекс Российской Федерации. Текст с изменениями и дополнениями на 2021 год	Б. м.: б. и.,
Л2.2		Земельный кодекс РФ по состоянию на 20.02.2020 г.	Москва: Проспект, 2020
Л2.3		Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая: по состоянию на 20 февраля 2020 г. + путеводитель по судебной практике и сравнительная таблица последних изменений	Москва: Проспект, 2020
6.3. Методические разработки			
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Саенко И. А., Крелина Е. В., Фастович Г. Г., Казакова Е. В., Клиндух Н.Ю.	Экспертиза и управление недвижимостью: учебно-методическое пособие для выпускной квалификационной работы [для студентов напр. 270800.62 «Строительство», профиль подг. 270800.62.09 «Экспертиза и управление недвижимостью»]	Красноярск: СФУ, 2015

ЛЗ.2		Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: Вторая редакция	Москва: Экономика, 2000
ЛЗ.3	Пухова В. В., Крелина Е. В.	Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости: методические указания [для бакалавров напр. 08.03.01 «Строительство», профиля 08.03.01.09 «Экспертиза и управление недвижимостью»]	Красноярск: СФУ, 2017

### **7 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)**

Э1	Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a>	<a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a>
Э2	Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Красноярскому краю [Электронный ресурс] – Режим доступа: <a href="http://www.krasstat.gks.ru/">http://www.krasstat.gks.ru/</a>	<a href="http://www.krasstat.gks.ru/">http://www.krasstat.gks.ru/</a>
Э3	Государственная информационная система "Единый государственный реестр заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства"	<a href="https://egrz.ru">https://egrz.ru</a>

### **8 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

По дисциплине «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов» учебным планом предусмотрено 36 часов на лекционные занятия, 36 часов на семинарские занятия (в форме практических занятий), 108 часов на самостоятельную работу, из них 72 часа – на изучение теоретического курса и подготовку к практическим занятиям и в дальнейшем к сдаче зачета, 36 часов – на выполнение курсовой работы.

Для выполнения курсовой работы студент должен использовать результаты самостоятельной работы во время технологической практики (проверка качества материалов и оборудования, соответствие выполнения строительно-монтажных и других видов работ требованиям нормативных документов, архитектурно-планировочным заданиям и проектной документации, участие в проведении экспертизы инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости). Выбор тематики курсовой работы также основывается на результатах технологической практики и является основой для дальнейшего выполнения дипломного проекта.

Тематика курсового проектирования – Проведение экспертизы инвестиционно-строительного проекта (по выбору студента – исходя из тематики выпускной квалификационной работы).

Задание на курсовое проектирование выдается на 2-ой неделе обучения в 5-ом семестре.

Курсовая работа включает выполнение разделов и вопросов:

Введение (указывается цель и задачи выполнения работы, используемая нормативно-правовая и учебно-методическая база, включая программное обеспечение, объект строительства).

#### 1. Правовая экспертиза инвестиционно-строительного проекта

Описывается правовое состояние земельного участка и расположенного на нем здания (комплекса зданий), в том числе: формы собственности, сервитуты, содержание и условия гражданско-правовых договоров на владение, пользование и распоряжение недвижимостью, доверительное управление, регистрация прав на недвижимость.

#### 2. Техническая экспертиза инвестиционно-строительного проекта

В разделе необходимо описать общую конструкцию здания и его фундаментов, перекрытий и покрытия, строительных материалов и конструкций. Зарисовать фасады здания (или привести их фотографии), разрезы, поэтажные планы. Привести описание эксплуатации здания с момента его постройки (проводились ли капитальные ремонты, реконструкции и т.п.).

Провести визуальное техническое обследование несущих строительных конструкций здания в целом либо его части (блок секция, температурный блок).

Привести ведомость дефектов несущих строительных конструкций с эскизами или фотографиями дефектов, указанием их местоположения и описания, рекомендациями по устранению дефектов. Определить физический износ здания. Дать рекомендации о его техническом состоянии (либо его части) с формулировкой категории состояния и возможности дальнейшей эксплуатации.

Дать оценку соответствия архитектурно-строительных и объемно-планировочных решений требованиям нормативных документов.

#### 3. Экологическая экспертиза инвестиционно-строительного проекта

В курсовой работе необходимо дать экологическое обоснование разрабатываемого объекта, цель которого выявить степень его экологической опасности или доказать его экологическую безопасность.

При разработке проекта, кроме экологического обоснования, студент должен провести оценку воздействия хозяйственной деятельности на окружающую природную среду (ОВОС).

#### 4. Экономическая экспертиза инвестиционно-строительного

проекта

Виды экономических экспертиз, выполняемых в курсовой работе, оговариваются руководителем курсовой работы в задании на проектирование.

Заключение (приводят выводы по основной части)

Список литературы

Приложения

Курсовая работа оформляется на 25-30 листах формата А4 (без учета приложений) в соответствии с требованиями СТО 4.2-07-2014 «Система менеджмента качества. Общие требования к построению, изложению и оформлению документов учебной и научной деятельности» и представляется преподавателю на рецензирование. Далее следует защита курсовой работы согласно календарному графику самостоятельной работы студента.

Организация самостоятельной работы производится в соответствии с графиком учебного процесса.

При освоении курса используется электронный обучающий курс в системе Moodle. Освоение всех элементов курса по заданным критериям необходимо для допуска студента к промежуточной аттестации.

## **9 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю) (при необходимости)**

### **9.1 Перечень необходимого программного обеспечения**

9.1.1	MicrosoftWindows (актуальная версия);
9.1.2	MicrosoftOffice (актуальная версия)

### **9.2 Перечень необходимых информационных справочных систем**

9.2.1	Информационно-справочная система «Консультант Плюс»
-------	---

## **10 Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)**

Для осуществления образовательного процесса по дисциплине необходима аудитория, оборудованная компьютерами с установленными программными продуктами согласно п. 9.1, п. 9.2 рабочей программы с возможностью выхода в сеть Internet.