

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Бенин Дмитрий Михайлович
Должность: И.о. директора института мелиорации, водного хозяйства и
строительства имени А.Н. Костякова
Дата подписания: 24.01.2024 16:18:03
Уникальный программный ключ:
dcb6dc8315334aed86f2a7c3a0ce2cf217be1e29

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора института мелиорации,
водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова

Д.М. Бенин

2023г.

Лист актуализации рабочей программы дисциплины

Б1.В.17 «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов
недвижимости»

для подготовки бакалавров

Направление: **08.03.01 Строительство**

Направленность: **«Цифровые технологии объектов строительства и
управление недвижимостью».**


Форма обучения: **очная**

Год начала подготовки: **2022**

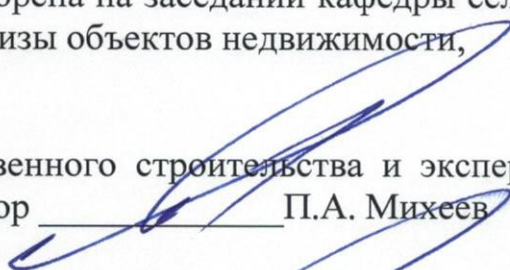
Курс: **3**

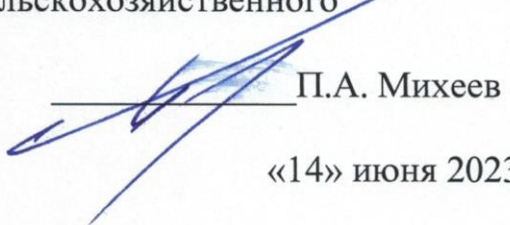
Семестр: **6,7**

В рабочую программу вносятся следующие изменения (2023 год начала
подготовки): Направленность «Цифровые технологии экспертизы объектов
строительства и управление недвижимостью» заменить на направленность
«Цифровые технологии ~~строительно-технической~~ экспертизы»

Разработчик:  Богомолов С.А., к.т.н., старший преподаватель
«14» июнь 2023г.

Рабочая программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры сельско-
хозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости,
протокол № 11 от «14» июня 2023г.

Заведующий кафедрой сельскохозяйственного строительства и экспертизы
объектов недвижимости, д.т.н., профессор  П.А. Михеев

Заведующий выпускающей кафедры сельскохозяйственного
строительства и экспертизы объектов
недвижимости, д.т.н., профессор  П.А. Михеев

«14» июня 2023г.



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное Бюджетное образовательное УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«российский государственный аграрный университет –
МСХа имени К.А. Тимирязева»
(ФГБОУ ВО ргау - МСХА имени К.А. Тимирязева)

Институт мелиорации, водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова
Кафедра оснований и фундаментов, строительства и экспертизы объектов
недвижимости

УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора Института мелиорации,
водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова

Д.М. Бенин

« » 2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В. 17 «Экспертиза инвестиционно-строительных
проектов и объектов недвижимости»**

для подготовки бакалавров
ФГОС

Направление: 08.03.01 Строительство

Направленность: Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и
управление недвижимостью

Курс: 4

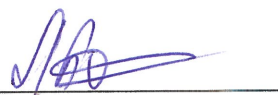
Семестр: 6,7

Форма обучения: очная

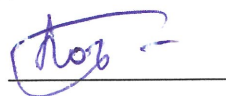
Год начала подготовки: 2022

Москва, 2022

Разработчик: Большеротова Л. В., к.т.н., доцент



Разработчик: Богомолов С.А., к.т.н. ст. преподаватель



«30» июня 2022г.

Рецензент: и.о. зав.кафедрой инженерных конструкций Мареева О.В., к.т.н., доцент,



«30» июня 2022г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 08.03.01 Строительство и учебного плана.

Программа обсуждена на заседании кафедры сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости протокол № 11 от «30» июня 2022г.

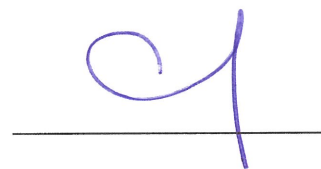
Зав. кафедрой Михеев П.А., д.т.н., профессор



«30» июня 2022г.

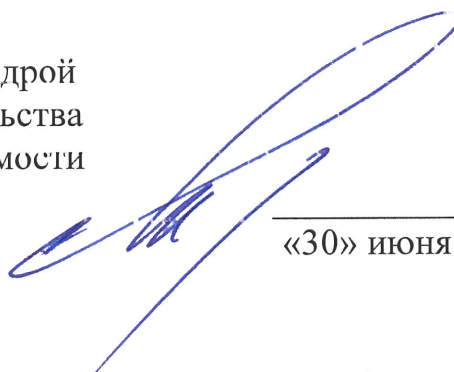
Согласовано:

Председатель учебно-методической комиссии институтамелиорации, водного хозяйства и строительства Смирнов А.П., к.т.н., доцент протокол № 9 от «24» августа 2022г.



«25» августа 2022г.

Заведующий выпускающей кафедрой сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости Михеев П.А. В., д.т.н., доцент



«30» июня 2022г.

Зав. отдела комплектования ЦНБ



Ермилова Я.В.

СОДЕРЖАНИЕ

АННОТАЦИЯ	
1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	4
2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ	
3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	6
4.1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТРУДОЁМКОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ ПО ВИДАМ РАБОТ	
ПО СЕМЕСТРАМ	6
4.2 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	7
4.3 ЛЕКЦИИ/ЛАБОРАТОРНЫЕ/ПРАКТИЧЕСКИЕ/СЕМИНАРСКИЕ ЗАНЯТИЯ	9
5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	19
6. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	20
6.1. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
6.2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ	26
7. УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	27
7.1 ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА	27
7.2 ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА	27
7.3 НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ	
8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	
9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ	
10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	29
11. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СТУДЕНТАМ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ	29
Виды и формы отработки пропущенных занятий.....	20
12. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	20

АННОТАЦИЯ

рабочей программы учебной дисциплины

«Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» по направленности Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и управление недвижимостью.

Цель освоения дисциплины: изучение дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» позволит бакалаврам применить на практике способность осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач, определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений, осуществлять выбор и систематизацию информации об основных параметрах технических и технологических решений с использованием информационных, цифровых и «сквозных» технологий в строительстве, осуществлять организационно-техническое сопровождение изысканий (обследований, испытаний) в сфере строительства, выполнять работы по проектированию зданий и сооружений.

Место дисциплины в учебном плане: дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» включена в вариативную часть учебного плана по направлению подготовки 08.03.01 Строительство, направленность Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и управление недвижимостью и является обязательной дисциплиной Б1.В подготовки бакалавров.

Дисциплина осваивается в 6 и 7 семестрах 3 и 4 курсов.

Требования к результатам освоения дисциплины: в результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции: УК-1(индикатор достижения компетенции УК-1.5); УК-2 (индикатор достижения компетенции УК-2.4); ПК_{ос}-1 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-1.1; ПК_{ос}-1.2; ПК_{ос}-1.3); ПК_{ос} -2 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-2.1; ПК_{ос}-2.2.). ПК_{ос} -3(индикаторы достижения компетенции ПК_{ос} -3.1).

Краткое содержание дисциплины: основы управления инвестиционно-строительным проектом; разработка концепции инвестиционного проекта с использованием цифровых средств и технологий. Состав и порядок разработки проектной документации с использованием ресурсов цифровых средств и технологий. Нормативная база государственной экспертизы инвестиционно-строительных проектов. Основные вопросы экспертизы проектов строительства. Содержание заключения по экспертизе проектов строительства. Порядок организации и проведения экспертизы. Система экспертиз объектов недвижимости: правовая экспертиза объектов недвижимости; экспертиза местоположения; техническая экспертиза объектов недвижимости; экологическая экспертиза объектов недвижимости; управленческая экспертиза объектов недвижимости.

Общая трудоемкость дисциплины: 6 зачетных единиц (216 часов), в том числе 4 часа на практическую подготовку.

Промежуточный контроль: зачет, защита курсовой работы, экзамен.

1. Цели освоения дисциплины

Цели освоения дисциплины: является освоение студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков для: осуществления поиска, критического анализа и синтеза информации с использованием ресурсов цифровых средств и технологий, применять системный подход для решения поставленных задач, определения круга задач в рамках поставленной цели и выбора оптимальных способов их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся информационных ресурсов и ограничений, выбора и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства с использованием информационных баз данных, выполнения работ по проектированию зданий и сооружений.

2. Место дисциплины в учебном процессе

Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» входит в состав цикла дисциплин вариативной части и является обязательной дисциплиной Учебного плана. В дисциплине «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» реализованы требования ФГОС ВО, ОПОП ВО и Учебного плана по направлению 08.03.01 Строительство, направленность «Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и управление недвижимостью».

Предшествующими курсами являются: Основы организации строительного производства; Технологии строительных процессов. недвижимостью.

Одновременно с этой дисциплиной изучаются дисциплины: Организация, планирование и управление в строительстве; Управление недвижимостью; Основы судебной строительной-технической экспертизы.

Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» является основополагающей для изучения следующих дисциплин: «Страхование в инвестиционно-строительном процессе и сделках с недвижимостью»; Организация и управление жилищно-коммунальным комплексом «Паспортизация жилищного фонда».

Рабочая программа дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины.

Изучение данной учебной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций: УК-1(индикатор достижения компетенции УК-1.5); УК-2 (индикатор достижения компетенции УК-2.4); ПК_{ос}-1 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-1.1; ПК_{ос}-1.2; ПК_{ос}-1.3);

ПК_{ос}-2 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-2.1; ПК_{ос}-2.2.). ПК_{ос}-3 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-3.1), представленных в таблице 1.

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 6 зачетных единиц (216 часов), в том числе 4 часа на практическую подготовку, их распределение по видам работ представлено в таблице 2.

Таблица 1

Требования к результатам освоения учебной дисциплины

п/п	Код компетенции	Содержание компетенции (или её части)	Код и содержание индикатора достижения компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
				знать	уметь	владеть
	УК-1	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	УК-1.5 Формулирование и аргументирование выводов и суждений, в том числе с применением философского понятийного аппарата	Формулировать и аргументировать выводы и суждения, в том числе с применением философского понятийного аппарата	Формулировать и аргументировать выводы и суждений, в том числе с применением философского понятийного аппарата	владеть

УК-2	Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	УК-2.4. Выбор правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности	перечень правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности	осуществлять выбор правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности	структуры правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности
ПКос-1	Выбор и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	ПКос-1.1. Выбор и систематизация информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	методы выбора и систематизации информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	осуществлять выбор и систематизацию информации об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства	информацией об основных параметрах технических и технологических решений в сфере строительства
	Оценка технических и технологических решений в сфере строительства на	ПКос-1.2. Выбор нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооружениям	Перечень нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооружениям	Систематизировать и обновлять перечень нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооружениям	Перечнем нормативно-технических документов, устанавливающих требования к зданиям и сооружениям
		ПКос-1.3. Оценка технических и технологических решений в сфере строительства на	Способы оценки технических и технологических решений в сфере строительства на	осуществлять оценку технических и технологических решений в сфере строительства	Способами оценки технических и технологических решений в сфере строительства на

		соответствие нормативно-техническим документам	соответствие нормативно-техническим документам	соответствие на строительстве нормативно-техническим документам	соответствие нормативно-техническим документам
ПКос-2	Способность осуществлять организационно-техническое сопровождение изысканий (обследований, испытаний) в сфере строительства	ПКос-2.1. Выбор и систематизация информации о здании и сооружении, в том числе проведение документального исследования. ПКос-2.2. Выбор исходной информации для проектирования здания и сооружения	Методы выбора и систематизации информации о здании и сооружении, в том числе проведение документального исследования. Порядок выбора исходной информации для проектирования здания и сооружения	осуществлять выбор и систематизацию информации с зданиями и сооружениями, в том числе проведение документального исследования. осуществлять выбор исходной информации для проектирования здания и сооружения	методами выбора и систематизации информации с зданиями и сооружениями, в том числе проведение документального исследования. методами выбор исходной информации для проектирования здания и сооружения
		ПКос-2.3 Выполнение обследования (испытания) строительной конструкции здания и сооружения	Порядок выполнения обследования (испытания) строительной конструкции здания и сооружения	Выполнять обследования (испытания) строительной конструкции здания и сооружения	Порядком выполнения обследования (испытания) строительной конструкции здания и сооружения
ПКос-3	Способность выполнять работы до проектирования зданий и сооружений	ПКос-3.1 Выбор исходной информации для проектирования здания и использования цифровых технологий	Способы выбора исходной цифровой информации для проектирования здания и сооружения	Осуществлять выбор исходной цифровой информации для проектирования здания и сооружения	Способами выбора исходной цифровой информации для проектирования здания и сооружения

Таблица 2

Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Вид учебной работы	Трудоёмкость		
	Час. /*	в т.ч. по семестрам	
		№ 7/*	№8/*
Общая трудоёмкость дисциплины по учебному плану	216	108	108
1. Контактная работа:	118.65	42.25	76.4
Аудиторная работа	114/4	42/4	72/4
<i>в том числе:</i>			
лекции (Л)	64	26	38
практические занятия (ПЗ)	50/4	16/4	34/4
курсовая работа (проект) (КР/КП) (консультация, защита)	?	-	?
консультации перед экзаменом	2	-	2
контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0,65	0.25	0,4
2. Самостоятельная работа (СРС)	63.75	43.75	20
Курсовой проект (подготовка)	20	-	20
самостоятельное изучение разделов, самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий, подготовка к лабораторным и практическим занятиям, коллоквиумам и т.д.)	34.75.	34.75	-
Подготовка к зачету	9	9	-
Подготовка к экзамену (контроль)	33.6	-	33.6
Вид промежуточного контроля:	Зачёт, курсовой проект, экзамен.		

*в том числе на практическую подготовку

4.2 Содержание дисциплины

Таблица 3.

Тематический план учебной дисциплины

Наименование разделов и тем дисциплин (укрупнённо)	Всего/*	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа СР
		Л	ПЗ/*	ПКР	
6-й семестр					
Раздел 1. Основы управления инвестиционно-строительными проектами с использованием информационных, цифровых и “сквозных” технологий в строительстве. <i>Тема 1.1</i> Основные понятия и концепция управления проектом. <i>Тема 1.2.</i> Методы и организационные структуры управления проектом <i>Тема 1.3.</i> Разработка проекта <i>Тема 1.4.</i> Основы проведения тендеров, торгов и заключения	98.75	26	38/2	-	34.75

Наименование разделов и тем дисциплин (укрупненно)	Всего/*	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа СР
		Л	ПЗ/*	ПКР	
контрактов Тема 1.5. Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов Тема 1.6. Команда проекта в сфере недвижимости.					
контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0.25			0.25	
Подготовка к зачёту	9	-	-	-	9
Всего в 7-ом семестре	108/2	26	38/2	0.25	43.75

7-ой семестр					
Раздел 2. Экспертиза проектов строительства и объектов недвижимости. с использованием ресурсов цифровых средств и технологий и информационных баз данных, Тема 2.1. Виды экспертиз инвестиционно-строительных проектов. Тема 2.2. Система экспертиз объектов недвижимости. Экспертиза местоположения объектов недвижимости Тема 2.3. Правовая экспертиза объектов недвижимости. Тема 2.4. Экологическая экспертиза объектов недвижимости. Тема 2.5. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Тема 2.6. Управленческая экспертиза объектов недвижимости.	50	16	34/2	-	-
курсовая работа (КР) (подготовка)	20	-	-	-	20
курсовая работа (КР) (консультация, защита)	2	-	-	2	-
контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0.4	-	-	0.4	-
подготовка к экзамену (контроль)	33.6	-	-	-	33.6
консультации перед экзаменом	2	-	-	2	-
Всего за 8 семестр	108/2	16	34/2	4.4	53.6
Итого по дисциплине	216/4	42	72/4	4.65	97.35

*в том числе на практическую подготовку

Раздел 1. Основы управления инвестиционно-строительным проектом.

Тема 1.1. Основные понятия и концепция управления проектом.

Термины, определения. Основы ИСП и его характеристики. Концепция управления проектом в сфере недвижимости. Классификация характеристик проектов. Миссия, цель и стратегия проекта. Жизненный цикл проекта.

Тема 1.2. Методы и организационные структуры управления проектом. *Программный метод управления, Системный подход Сетевое планирование и управление Календарное планирование. Методы анализа и управления рисками Методы контроля качества. Экспертные методы и др.*

Тема 1.3. Разработка проекта.

Концепция инвестиционного проекта и ее основные этапы. Предпроектная фаза ЖЦ проекта и ее содержание. Разработка проектной документации.

Тема 1.4. Основы проведения тендеров, торгов и заключения контрактов.

Регламент проведения торгов. Разработка конкурсной документации. Содержание и требования к конкурсной документации. Правила проведение аукциона. Содержание и требования к аукционной документации. Отличия процедуры проведения торгов в форме аукциона и конкурса.

Тема 1.5. Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов.

Реализация проекта хозяйственным способом. Реализация ИСП с привлечением строительного генподрядчика. Реализация ИСП через ЕРС-подряд. Реализация проектов через ЕРСМ-подряд. Реализация проектов через F-девелопер. Реализация проектов через Концессионный девелопмент. Реализация проектов через Спекулятивный девелопмент.

Тема 1.6. Команда проекта в сфере недвижимости. Управление командой проекта.

Структура и особенности функционирования команды проекта. Основные проблемы управления командой проекта. Этапы жизненного цикла команды проекта. Эффективность команды проекта.

Раздел 2. Экспертиза проектов строительства и объектов недвижимости.

Тема 2.1. Виды экспертиз инвестиционно - строительных проектов.

Нормативная база государственной экспертизы инвестиционно строительных проектов. Основные вопросы экспертизы проектов строительства. Содержание заключения по экспертизе проектов строительства. Порядок организации и проведения экспертизы.

Тема 2.2. Система экспертиз объектов недвижимости. Экспертиза местоположения объектов недвижимости. *Градостроительные требования к оценке местоположения объектов недвижимости. Технология проведения экспертизы местоположения. Специфика оценки местоположения нежилой недвижимости.*

Тема 2.3. Правовая экспертиза объектов недвижимости. *Юридические основы проведения правовой экспертизы объектов недвижимости. Технология и результаты правовой экспертизы земельных участков. Алгоритм проведения правовой экспертизы жилого дома.*

Тема 2.4. Экологическая экспертиза объектов недвижимости.

Цель и основные задачи экологической экспертизы. Анализ экологической безопасности. Этапы проведения экологической экспертизы и их содержание. Оценка воздействия на окружающую среду методом детерминированной «планетарной модели». Состав «Заявления о воздействии на окружающую среду».

Тема 2.5. Техническая экспертиза объектов недвижимости.

Методы обследования объектов недвижимости. Этапы технической экспертизы объектов недвижимости. Технические средства обследования объектов недвижимости. Средства обработки результатов обследования.

Тема 2.6. Управленческая экспертиза объектов недвижимости.

Основные цели и задачи управленческой экспертизы. Основные этапы управленческой экспертизы. Способы управления в зависимости от вида ОИ. Состав затрат по управлению ОИ.

4.3 Лекции и практические занятия

Таблица 4

Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
1.	Раздел 1. Основы управления инвестиционно-строительным проектом с использованием информационных, цифровых и “сквозных” технологий в строительстве.				
	<p><i>Тема 1.1</i> Основные понятия и концепция управления проектом.</p> <p><i>Тема 1.2.</i> Методы и организационные структуры управления проектом</p> <p><i>Тема 1.3.</i> Разработка проекта</p> <p><i>Тема 1.4.</i> Основы проведения тендеров, торгов и заключения контрактов</p> <p><i>Тема 1.5.</i> Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов</p> <p><i>Тема 1.6.</i> Команда проекта в сфере недвижимости.</p>	<p>Лекция № 1</p> <p><i>Термины, определения. Основы ИСП и его характеристики. Концепция управления проектом в сфере недвижимости.</i></p>	ОПК 8; ПК-8		2
		<p>Практическое занятие №1</p> <p>Формирование инвестиционного замысла, предварительная разработка и анализ целей и задач проекта.</p>	ОПК-8; ПК-8	Устный опрос	2
		<p>Лекция № 2</p> <p><i>Классификация характеристик проектов. Миссия, цель и стратегия проекта. Жизненный цикл проекта.</i></p>	ОПК-8; ПК-8		4
		<p>Практическое занятие №2</p> <p>Содержание факторов внутренней и внешней среды проекта.</p>			2

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
	Управление командой проекта..	<i>Лекция № 3. Системный подход. Экспертные методы управления проектом.</i>			2
		Практическое занятие №3 Рассмотрение экспертных методов управления проектом.		Опрос/дискуссия	2
		<i>Лекция № 4. Концепция инвестиционного проекта и ее основные этапы. Разработка проектной документации. Состав и порядок разработки.</i>			4
		Практическое занятие №4 Основные этапы разработки концепции инвестиционно-строительного проекта: -формирование инвестиционного замысла; -предварительная разработка и анализ целей и задач проекта; -предварительный анализ осуществимости проекта.		Опрос/дискуссия	4/2*
		Практическое занятие №5. Содержание Ходатайства (Декларации) о намерениях. Составление содержания Ходатайства (Декларации) о намерениях на конкретных примерах.		Устный опрос	2
		Практическое занятие №6. Проектная декларация ОН. Рассмотрение проектных деклараций для конкретных объектов недвижимости (МКД)		Устный опрос	2
		Практическое занятие №7. Рассмотрение состава проектной документации объектов капитального строительства на конкретном примере.		Устный опрос	4
		<i>Лекция № 5. Регламент проведения</i>		-	4

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
		<i>торгов. Разработка конкурсной документации. Содержание и требования к конкурсной документации.</i>			
		Практическое занятие №7 Разработка конкурсной документации. Подготовка конкурсной документации на конкретных примерах.		Опрос/ дискуссия	4
		<i>Лекция № 6. Правила проведение аукциона. Содержание и требования к аукционной документации. Отличия процедуры проведения торгов в форме аукциона и конкурса.</i>		-	4
		Практическое занятие №8. Разработка аукционной документации. Подготовка аукционной документации на конкретных примерах.		Устный опрос	4
		<i>Лекция № 7. Реализация ИСП проекта хозяйственным способом. Реализация ИСП с привлечением строительного генподрядчика. Реализация ИСП через ЕРС-подряд. Реализация проектов через ЕРСМ-подряд. Реализация проектов через F-девелопер.</i>		-	4
		Практическое занятие №9. Рассмотрение контрактных моделей реализация ИСП проекта на конкретных примерах по выбору студента.		Устный опрос	8
		<i>Лекция №8. Структура и особенности функционирования команды проекта. Управление командой проекта. Этапы жизненного цикла команды проекта. Эффективность команды проекта.</i>		-	2
		Практическое занятие №9.		Устный	4

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
		Рассмотрение функций системы управления командой проекта. Состав участников и команды ИСП. Содержание стадий жизненного цикла команды ИСП.		опрос	
2	Раздел 2. Экспертиза проектов строительства и объектов недвижимости, с использованием ресурсов цифровых средств и технологий и информационных баз данных,				
	Тема 2.1. Виды экспертиз инвестиционно-строительных проектов.	Лекция №9 <i>Нормативная база государственной экспертизы инвестиционно-строительных проектов.</i>			2
	Тема 2.2. Система экспертиз объектов недвижимости. Экспертиза местоположения объектов недвижимости	Основные вопросы экспертизы проектов строительства.			
	Тема 2.3. Правовая экспертиза объектов недвижимости.	Практическое занятие №10. Рассмотрение состава исходной разрешительной документации на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства в соответствии с ГК РФ.		Устный опрос	4
	Тема 2.4. Экологическая экспертиза объектов недвижимости.	Практическое занятие №11. Подготовка заключения по экспертизе проектов строительства. Рассмотрение порядка организации и проведения экспертизы.		Устный опрос	2/2*
	Тема 2.5. Техническая экспертиза объектов недвижимости.	Лекция №10. <i>Градостроительные требования к оценке местоположения объектов недвижимости. Технология проведения экспертизы местоположения.</i>		-	2
Тема 2.6. Управленческая экспертиза объектов недвижимости.	Практическое занятие №12. Специфика оценки местоположения земельных участков в соответствии с градостроительными требованиями на конкретных примерах.		Опрос дискуссия	2	

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
		Практическое занятие №13. Специфика оценки местоположения жилой недвижимости в соответствии с градостроительными требованиями на конкретных примерах.		Опрос дискуссия	2
		Практическое занятие №14. Специфика оценки местоположения нежилой недвижимости в соответствии с градостроительными требованиями на конкретных примерах.		Опрос дискуссия	2
		<i>Лекция №11. Технология проведения и результаты правовой экспертизы земельных участков,</i>		-	2
		Практическое занятие №15. Алгоритм проведения правовой экспертизы земельных участков на конкретных примерах		Устный опрос	2
		<i>Лекция №12. Технология проведения и результаты правовой экспертизы ИСП институциональной, жилой и коммерческой недвижимости</i>		-	2
		Практическое занятие №16. Алгоритм проведения правовой экспертизы ИСП институциональной недвижимости.		Устный опрос	2
		Практическое занятие №17. Алгоритм проведения правовой экспертизы ИСП жилой недвижимости.		Устный опрос	2
		Практическое занятие №18. Алгоритм проведения правовой экспертизы ИСП коммерческой недвижимости на конкретных примерах.		Устный опрос	4
		<i>Лекция №13. Цель и основные задачи экологической экспертизы.</i>		-	4

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
		<i>Анализ экологической безопасности. Этапы проведения экологической экспертизы и их содержание.</i>			
		Практическое занятие №19. Оценка воздействия на окружающую среду методом детерминированной «планетарной модели». Состав «Заявления о воздействии на окружающую среду».		Устный опрос	4
		<i>Лекция №14 Методы обследования объектов недвижимости. Этапы технической экспертизы объектов недвижимости</i>		-	2
		Практическое занятие №20. Анализ работ, проводимых на этапе детального обследования зданий и сооружений.		Опрос дискуссия	2
		<i>Лекция №15 Основные цели и задачи управленческой экспертизы. Основные этапы управленческой экспертизы. Способы управление строительством и последующей эксплуатацией ОН в зависимости от вида и функционального назначения.</i>		-	2
		Практическое занятие №21. Анализ и экспертиза структуры. управление строительством и последующей эксплуатацией крупных гостиничных, ТРЦ и торговых комплексов.		Устный опрос	2
		Практическое занятие №22. Анализ и экспертиза структуры управление строительством и последующей эксплуатацией жилых и крупных гостиничных комплексов.		Устный опрос	2

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций, практических занятий	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов /*
		Практическое занятие №23. Анализ и экспертиза структуры управление строительством и последующей эксплуатацией офисных, спортивно-оздоровительных и иных центров.		Устный опрос	2

***в том числе на практическую подготовку**

Таблица 5

Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины

№ п/п	№ раздела и темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
Раздел 1. Исторические аспекты развития теории управления		
1	<i>Тема 1.1</i> Основные понятия и концепция управления проектом.	Основные понятия и концепция управления проектами. Программы, как совокупность проектов. Применимость концепции управления проектами к различным участникам инвестиционно-строительного процесса (ИСП) Основные критерии успешного завершения проекта. Сущность инвестиционной деятельности
2	<i>Тема 1.2.</i> Методы и организационные структуры управления проектом	Основные системные функции управления проектами. Методы и организационные структуры управления проектами Классификация проектов. Миссия, цель и стратегия проекта. Содержание факторов внешней и внутренней среды для проекта
3	<i>Тема 1.3.</i> Разработка проекта.	Организационные уровни разработки и выбора стратегий реализации проектов Основные аспекты при определении стратегий проекта. Управляемые параметры проекта Окружение проекта. Методы управления проектом Содержание фаз жизненного цикла проекта по управлению недвижимостью. Организационные структуры управления проектом в сфере недвижимости. Матричная организационная структура управления проектом.
Раздел 2. Экспертиза объектов недвижимости		
6	<i>Тема 2.1.</i> Система экспертиз объектов недвижимости	Комплексный подход к системе экспертиз объектов недвижимости, состав и краткая характеристика системы экспертиз
7	<i>Тема 2.2.</i> Правовая экспертиза объектов недвижимости	Сущность и юридические основы проведения правовой экспертизы объектов недвижимости, содержание правовой экспертизы. Технология проведения правовой экспертизы.
8	<i>Тема 2.3.</i> Экспертиза	Сущность, основы и условия проведения экспертизы

	местоположения объектов недвижимости	местоположения объектов недвижимости, содержание экспертизы местоположения объектов недвижимости. Технология проведения экспертизы местоположения объектов недвижимости.
9	Тема 2.4. Экологическая экспертиза объектов недвижимости	Сущность, основы и условия проведения экологической экспертизы объектов недвижимости, содержание экологической экспертизы объектов недвижимости Технология проведения экологической экспертизы объектов недвижимости.
10	Тема 2.5. Техническая экспертиза объектов недвижимости	Сущность, основы и условия проведения технической экспертизы объектов недвижимости, содержание технической экспертизы объектов недвижимости Технология проведения технической экспертизы объектов недвижимости
11	Тема 2.6. Управленческая экспертиза объектов недвижимости	Сущность, основы и условия проведения управленческой экспертизы объектов недвижимости, содержание управленческой экспертизы объектов недвижимости Технология проведения управленческой экспертизы объектов недвижимости

5. Образовательные технологии

Таблица 6

Применение активных и интерактивных образовательных технологий

№ п/п	Тема и форма занятия	Наименование используемых активных и интерактивных образовательных технологий
1	Разработка концепции инвестиционного проекта.	ПЗ Опрос /дискуссия
2	Экспертиза местоположения объектов недвижимости ОН.	ПЗ Опрос /дискуссия
3	Техническая экспертиза объектов недвижимости	ПЗ Опрос /дискуссия
4	Основы проведения тендеров, торгов и заключения контрактов	ПЗ Опрос /дискуссия
5	Контрактные модели реализации инвестиционно-строительных проектов	ПЗ Опрос /дискуссия

6. Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины

6.1. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности

6.1.1. Курсовая работа.

Примерная тематика курсового проекта: «Оценка влияния заданного объекта недвижимости на окружающую среду».

Проект состоит из расчетно-пояснительной записки объемом около 30...40 страниц бумаги формата А4 с необходимыми схемами, графиками, таблицами, расчетами и графическую часть на чертёжной бумаге формата А1.

Расчетно-пояснительная записка содержит:

Введение.

В вводной части курсового проекта должна быть раскрыта актуальность проблемы в соответствии с выбранной темой, изложены цели и задачи курсового проекта (работы). Обоснована актуальность конкретной темы задания.

1. Теоретическая часть.

Теоретическая часть является результатом работы студента с литературными, справочными и другими источниками, отвечающими целям и задачам курсового проектирования.

При этом следует рассмотреть:

- 1.1. Состояние проблем экологии в целом.
- 1.2. Описать экологические факторы, влияющие негативно на окружающую среду.
- 1.3. Описать характер влияния экологических факторов.
- 1.4. Привести справочные данные по имеющимся нормам загрязнения окружающей человека среды - ноосферы. Дать численные значения норм предельно-допустимых концентраций тех или иных веществ. (Данные скомпоновать в табличной форме в пояснительной записке и на листе).

2. Аналитическая часть.

В аналитической части проекта следует:

2.1. Рассмотреть состояние окружающей среды - описать экологическую обстановку города в целом и района размещения заданного объекта недвижимости в частности, привести конкретные данные и числовые значения имеющегося загрязнения окружающей среды.

2.2. Дать краткое технико-экономическое описание заданного объекта недвижимости.

2.3. Выявить виды загрязнения окружающей среды, вызываемые деятельностью данного объекта недвижимости, указать источники загрязнения, места их нахождения на объекте, рассчитать их численные значения за сутки,

месяц, год. (Данные представить в табличной форме в пояснительной записке и на листе).

2.4. На планах, фасадах объекта недвижимости изобразить источники загрязнения и ареал их влияния. (Дать рисунок в пояснительной записке и на листе).

2.5. Провести анализ изменения воздействия на окружающую среду заданного объекта недвижимости в течение его жизненного цикла:

- по мере набора мощности промышленного предприятия;
- по мере заселения жилого объекта;
- в зависимости от времени суток;
- в зависимости от дня недели (будни, выходные или праздничные дни);
- в зависимости от времени года;
- по мере старения объекта и т.д.

Данные по каждому вышеназванному пункту привести в пояснительной записке и на листе в виде графиков, диаграмм или других наглядных средств изображения.

В аналитической части, кроме того, следует посчитать, исходя из норм загрязнения атмосферы автотранспортом, **опосредованное** влияние заданного объекта недвижимости на концентрацию транспорта – как основного загрязнителя атмосферы.

Для этого необходимо провести натурные измерения, подсчёт количества, привлечённого заданным объектом недвижимости автотранспорта в течение рабочего дня с 8.00 до закрытия объекта с интервалом в 1 час, а также однократный подсчёт автотранспорта ночью и в выходные дни. Полученные данные в виде графика поместить в пояснительную записку и на лист.

На основе расчётных данных сделать анализ изменения влияния привлечённого автотранспорта на окружающую среду.

Количество видов анализа и анализируемых показателей должно быть достаточным для принятия обоснованных решений в проектной части работы.

3. Проектная часть.

Содержание проектной части определяется заданием на курсовую работу, его целями и задачами – проведение экологической экспертизы заданного объекта недвижимости.

При этом в обязательном порядке должны быть представлены следующие материалы:

3.1. Обоснованный перечень объектов (если их несколько) **первого порядка**, объектов **второго порядка**, **объектов-спутников** и **движимых объектов** из сферы опосредованного влияния заданного объекта на окружающую среду.

3.2 Составленная «планетарная» экологическая модель влияния заданного объекта недвижимости на окружающую среду. «Планетарную» модель представить в пояснительной записке и на листе формата.

3.3. Техническое задание (ТЗ) на проведение оценки влияния заданного объекта недвижимости на окружающую среду (ОВОС) - экологическую экспертизу.

3.4. Расчетные значения влияние каждого объекта, перечисленного выше в п.1, и всех вместе на окружающую среду – экологическая экспертиза. (Полученные данные в виде таблицы разместить в пояснительной записке и на

листе).

Для подготовки заключительной части курсового проекта - **экологической экспертизы** необходимо, в первую очередь, составить техническое задание (ТЗ).

Целью ТЗ является определение объёма, масштаба исследований, конкретизация задания.

В ТЗ обозначаются возможные экологические проблемы реализации проекта, определяется направление сбора информации, по интересующим вопросам предполагаемого воздействия на окружающую среду, категория проекта (по уровню воздействия на окружающую среду), сроки проведения экспертизы, требования к документации по ОВОС.

Примерный состав ТЗ на проведение ОВОС может состоять из следующих пунктов:

1. Введение (наименование проекта, название разработчика проекта, цели и задачи ТЗ).

2. Общая информация о категории проекта, его содержании, целях и задачах, месте в региональных планах развития территории, сроках проведения ОВОС.

3. Нормативно-информационная база ОВОС – нормативы, законы, общие и местные нормы и правила, информация необходимая для подготовки ОВОС.

4. Характеристика места строительства – описание территории, природной среды, границ водного, воздушного бассейнов, мест обитания животных, нерестилищ и т.д.

5. Постановка задачи для ОВОС: обозначение круга и глубины анализируемой информации, оценка источников негативного воздействия на окружающую среду, перечень проблем экологии, связанных с реализацией проекта, и их масштаб, предложение оценки возможных альтернатив реализации проекта и их экономических, социальных и других последствий, рекомендации по проведению общественной экологической экспертизы.

6. Требования к составу ОВОС – проект программы исследований, перечень экологических условий для проектирования и эксплуатации инвестиционного проекта.

В качестве нормативной основы при проведении экологической экспертизы следует использовать Федеральный закон от 23.11.95 № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе», а в качестве теоретической основы следует использовать материалы лекционных и практических занятий.

4.Список использованной литературы.

6.1.2. Примерный перечень вопросов к зачету по дисциплине «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости.

- 1.Понятие инвестиционно-строительного проекта (ИСП).
- 2.Система знаний и структура компонентов ИСП.
- 3.Понятие управления проектами.
- 4.Управление предметной областью ИСП.
- 5.Управление временем проекта.

6. Управление стоимостью проекта.
7. Управление качеством проекта.
8. Управление командой проекта.
9. Управление коммуникациями (информационными потоками) проекта.
10. Управление поставками и контрактами проекта.
11. Управление изменениями проекта.
12. Управление рисками проекта.
13. Жизненный цикл проекта.
14. Программы как совокупность проектов.
15. Выгодность применения проекта для его участников.
16. Основные критерии успешного выполнения проекта.
17. Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности.
18. Концепция управления проектом в сфере недвижимости.
19. Классификация типов проектов.
20. Миссия и стратегия проекта.
21. Управляемые параметры проекта.
22. Окружение проекта.
23. Методы управления проектами.
24. Матричная организационная структура.
25. Основные этапы разработки концепции инвестиционного проекта.
26. Содержание инвестиционного замысла.
27. Содержание Ходатайства (Декларации) о намерениях.
28. Проектная декларация (при долевом строительстве).
29. Исходные данные для разработки технико-экономического обоснования ИСП.
30. Основные разделы технико-экономического обоснования ИСП.
31. Бизнес-план ИСП.
32. Маркетинг проекта.
33. SWOT-анализ проекта.
34. Состав проектной документации объектов капитального строительства.
35. Аукционы, конкурсы, подрядные торги.
36. Тендерное законодательство, понятие тендера.
37. Организационная структура подрядных торгов.
38. Договор подряда на строительство.
39. Риски инвестиционно-строительных проектов.
40. Команда проекта.

6.1.3. Примерный перечень вопросов к экзамену по дисциплине «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости.»

1. Объекты недвижимости и их классификация.
2. Основные параметры технической экспертизы объектов недвижимости.
3. Управление объектами недвижимости.
4. Содержание экспертного заключения по проекту строительства объектов жилищно-гражданского назначения.
5. Комплекс экспертиз объектов недвижимости. Краткая характеристика.

6. Особенности мониторинга в условиях плотной городской застройки.
7. Общее понятие экспертизы, ее сущность.
8. Геотехнический мониторинг состояния объектов недвижимости.
9. Предмет правовой экспертизы объекта недвижимости.
10. Метод инструментального неразрушающего контроля.
11. Классификационная структура правовых и нормативных актов федерального уровня, используемых в сфере недвижимости.
12. Метод теплового неразрушающего контроля.
13. Юридические основы проведения правовой экспертизы объектов недвижимости.
14. Подготовительный этап обследования объектов недвижимости. Предварительное обследование.
15. Технология проведения правовой экспертизы объектов недвижимости при строительстве многоквартирных домов на принципах долевого строительства.
16. Детальное обследование объектов недвижимости. Анализ проводимых работ.
17. Технология и результаты проведения правовой экспертизы земельных участков.
18. Основные дефекты в строительных конструкциях и причины их возникновения.
1. Этапы правовой экспертизы. Содержание правовой экспертизы 1-го этапа и заключение о ее результатах. Документы, представляемые на правовую экспертизу 2-го этапа.
2. Технические средства обследования объектов недвижимости.
19. Заключение правовой экспертизы объекта недвижимости.
20. Технические средства предварительного обследования объектов недвижимости.
21. Проектная декларация застройщика при строительстве жилого дома.
22. Технические средства детального обследования объектов недвижимости
23. Экспертиза местоположения объекта недвижимости.
24. Приборы и оборудование для обследования оснований и фундаментов объектов недвижимости.
25. Технология проведения экспертизы местоположения объекта недвижимости.
26. Технические средства для определения устойчивости и сейсмостойкости зданий и сооружений.
27. Экологическая экспертиза объекта недвижимости. Сущность и основные вопросы экспертизы.
28. Подходы и методы оценки недвижимости при проведении экономической экспертизы объектов недвижимости.
29. Заявление о воздействии на окружающую среду как заключительная часть экологической экспертизы.
30. Этапы экономической оценки объектов недвижимости.
31. Общая характеристика компонентов окружающей среды (атмосфера, гидросфера, литосфера, биосфера, валиосфера).
32. Экономическая оценка недвижимости по затратному подходу.
33. Экологическая оценка загрязнения атмосферы.

34. Экономическая оценка недвижимости на основе доходного подхода.
35. Экологическая оценка загрязнения гидросферы.
36. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости по сравнительному методу.
37. Экологическая оценка загрязнения литосферы.
38. Сущность управленческой экспертизы объекта недвижимости.
39. Химическое загрязнение атмосферы.
40. Перечень функциональных задач управляющей компании по управлению объектами недвижимости.
41. Контроль за выбросами в окружающую среду загрязняющих веществ. Понятие ПДК
42. Смета доходов и расходов управляющей компании по эксплуатации объектов недвижимости.
43. Влияние загрязнителей на компоненты городской среды.
44. Основные дефекты в строительных конструкциях и причины их возникновения.
45. Шум как одна из форм физического (волнового) загрязнения окружающей среды.
46. Техническая экспертиза объекта недвижимости. Сущность и основные этапы.
47. Подходы и методы оценки недвижимости при проведении экономической экспертизы объектов недвижимости.
48. Этапы правовой экспертизы. Содержание правовой экспертизы 1-го этапа и заключение о ее результатах. Документы, представляемые на правовую экспертизу 2-го этапа.
49. Технические средства обследования объектов недвижимости.
- 50 «Планетарная» экологическая модель.

6.1.5. ВОПРОСЫ ДИСКУССИИ.

По темам 1.2. Разработка концепции инвестиционного проекта.

Системные функции управления, а именно:

- управление изменениями в проекте: прогнозирование и выявление изменений проекта, которые, как правило, являются неизбежными в силу вероятностной природы протекающих процессов, разработка плана изменений проекта; исполнение плана изменений проекта; контроль изменений проекта и оценка результатов;
- управление качеством проекта: планирование качества, обеспечение и контроль качества;
- управление временем проекта: определение последовательности и продолжительности работ, разработка календарного плана, осуществление сетевого планирования, контроль выполнения календарного и сетевого плана;
- управление стоимостью в проекте: планирование ресурсов, оценка стоимости, формирование сметы и бюджета, контроль стоимости;
- управление рисками в проекте 4 прогнозирование и определение рисков; разработка методов реагирования на риски; контроль реагирования на риски.

- управление трудовыми ресурсами в проект: организационное планирование, подбор персонала, формирование и развитие команды проекта;
- управление контрактами и поставками в проекте: планирование контрактов и поставок, подготовка предложений и запросов, выбор источников, администрирование и закрытие контрактов;
- управление коммуникациями в проекте: планирование информационного обеспечения и коммуникаций, распределение информации, подготовка отчетов, приемка проекта, администрирование и закрытие проекта.

Все выше отмеченные системные функции управления взаимосвязаны по месту и времени и выполняются командой проекта. Эти системные функции порождают соответствующие подсистемы проекта.

Суть концепции управления проектом в сфере недвижимости заключается в обеспечении непрерывного управления всем комплексом взаимосвязанных подсистем проекта в соответствии с миссией проекта в реальном масштабе времени.

Управление проектами стало широко использоваться в сфере управления недвижимостью (управление строительством и последующей эксплуатацией жилых комплексов, крупных гостиничных комплексов, офисных, торговых, спортивно-оздоровительных и иных центров), поскольку методология управления проектами позволяет определять и снижать предстоящие затраты по проекту.

По теме 2.2. Экспертиза местоположения объектов недвижимости ОН.

Градостроительные требования к оценке местоположения объектов недвижимости.

Технология проведения экспертизы местоположения.

Специфика оценки местоположения нежилой недвижимости.

По теме 2.5. Техническая экспертиза объектов недвижимости.

Особенности мониторинга в условиях плотной городской застройки.

Геотехнический мониторинг.

Методы обследования объектов недвижимости.

Этапы технической экспертизы объектов недвижимости (ОН).

Определение степени износа.

Технические средства обследования объектов недвижимости.

Средства обработки результатов обследования.

Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

Для оценки знаний, умений, навыков и формирования компетенции по дисциплине «Прогнозирование вероятности аварий зданий и сооружений» применяется **традиционная** система контроля и оценки успеваемости студентов.

При использовании традиционной системы контроля и оценки успеваемости студентов применяются следующие критерии выставления «зачет» или «незачет».

Критерии оценивания результатов обучения

Таблица 8

Оценка успеваемости	Критерии оценивания
Высокий	Заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы.
Средний уровень	Заслуживает студент, практически полностью освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, в основном сформировал практические навыки.
Пороговый	Заслуживает студент, частично с пробелами освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, некоторые практические навыки не сформированы.
Минимальный (незачёт)	Заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, практические навыки не сформированы.

7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины Основная литература

7.1. Основная литература

1. Большеротова, Людмила Васильевна. Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости. Часть 1: учебное пособие / Л. В. Большеротова, В. Я. Жарницкий, Е. В. Андреев; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: Росинформагротех, 2017. — 159 с.: рис., табл. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — Режим доступа: <http://elib.timacad.ru/dl/local/t654.pdf>. - Загл. с титул. экрана. - Электрон. версия печ. публикации. — <URL:<http://elib.timacad.ru/dl/local/t654.pdf>>.
2. Большеротова, Людмила Васильевна. Управление недвижимостью. Часть 2: учебное пособие / Л. В. Большеротова, Е. В. Андреев; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, 2018. — 142 с. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — Режим доступа: <http://elib.timacad.ru/dl/local/umo126.pdf>. - Загл. с титул. экрана. - <https://doi.org/10.34677/10.34677/2018.126>. — <URL:<http://elib.timacad.ru/dl/local/umo126.pdf>>. — <URL:<https://doi.org/10.34677/10.34677/2018.126>>.
3. Большеротова, Людмила Васильевна. Управление недвижимостью: учебное пособие / Л. В. Большеротова, В. Я. Жарницкий, Е. В. Андреев; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: Росинформагротех, 2016. — 145 с.: цв.ил. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. —

Режим доступа: <http://elib.timacad.ru/dl/local/159.pdf>. - Загл. с титул. экрана. - Электрон. версия печ. публикации. —
<URL:<http://elib.timacad.ru/dl/local/159.pdf>>.

7. 2. Дополнительная литература.

1. Правовое регулирование недвижимости: учебное пособие / В. А. Шанюкевич, В. А. Бендяк, В. М. Завгородний, И. В. Шанюкевич. — Минск: БНГУ, 2016. — 148 с. — ISBN 978-985-550-769-8. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/248336>
2. Теория и практика инвестиционно-строительной деятельности: учебное пособие / составитель Е. В. Зайцева. — пос. Каравасво: КГСХА, 2018. — 53 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/133674>
2. Андрюшенков, А. Ф. Эксплуатация и реконструкция зданий и сооружений: учебно-методическое пособие / А. Ф. Андрюшенков. — Омск: СибАДИ, 2019. — 100 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/149524>.
3. Гайсин, Рафкат Сахиевич. Институциональная экономика: учебное пособие / Р. С. Гайсин, Р. А. Мигунов; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, 2020. — 155 с. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — Режим доступа: <http://elib.timacad.ru/dl/local/umo452.pdf>. - Загл. с титул. экрана. — <URL:<http://elib.timacad.ru/dl/local/umo452.pdf>>.
5. Леонов, Олег Альбертович. Хозяйственное право в управлении качеством: учебное пособие / О. А. Леонов, Н. Ж. Шкаруба; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, 2018. — 176 с. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — Режим доступа: <http://elib.timacad.ru/dl/local/umo139.pdf>. - Загл. с титул. экрана. - <https://doi.org/10.34677/2018.139>. <URL:<http://elib.timacad.ru/dl/local/umo139.pdf>>.

7. 3. Справочно-нормативная.

1. СП 22.13330.2011. Основания сооружений/ НИИОСП им. Н.М. Герсевича. — М.:2011.
2. Постановление правительства РФ № 87 от 16.02.2008 г. (ред. от 23.01.2016) «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию».
3. СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».
4. СНиП 23-01-99*. Строительная климатология /НИИОСП им. Н.М. Герсевича. — М.: 2011.
5. СП 51.13330.2011 «Защита от шума».

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. Электронно-библиотечная система РГАУ-МСХА имени К. А. Тимирязева (<http://elib.timacad.ru>) (открытый доступ).
2. Электронный каталог Центральной научной библиотеки имени Н.И. Железнова (<http://library.timacad.ru/elektronnyu-katalog>) (открытый доступ).

9. Перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

1. Операционная система Windows,
2. Прикладные программы Microsoft Office,
3. Электронный фонд правовой и нормативной-технической документации Кодекс-Техэксперт (<http://docs.cntd.ru>) (открытый доступ).

10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

Таблица 10

Сведения об обеспеченности специализированными аудиториями, кабинетами, лабораториями

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы (№ учебного корпуса, № аудитории)	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	2
Кабинет кафедры: корпус 29; аудитория № 303; Библиотека, читальный зал: корпус 29, 1-ый этаж, читальный зал, библиотека имени Н.И. Железнова, Лиственничная аллея, д. 2.k1. Общежитие корпус 10, класс самоподготовки комната 206	Компьютер Инв. № 21013400000763 Возможность групповых и индивидуальных консультаций с использованием компьютерной техники, текущего контроля и промежуточной аттестации

11. Методические рекомендации студентам по освоению дисциплины

Студент должен понимать роль и место данной учебной дисциплины в комплексе подготовки

его как бакалавра по экспертизе и управлению недвижимостью; осознать, что проблемы экспертной деятельности в инвестиционно-строительной сфере и в сфере недвижимости на всех этапах ее жизненного цикла чрезвычайно важны. От понимания сути указанной проблемы во многом зависит его карьерный рост в будущем.

Поэтому необходимо вопросы лекционного курса и практических занятий расширять путем использования различных информационных источников.

Следует создать и пополнять базу данных по этой учебной дисциплине на собственном компьютере в целях дальнейшего использования при сдаче зачета и экзамена, при курсовом и дипломном проектировании, повышении квалификации и наращивании знаний в области инвестиционно-строительной деятельности и проведении экспертиз объектов недвижимости.

Логика изучения данного курса достаточно проста: суть инвестиционной и инвестиционно-строительной деятельности – управление инвестиционно-строительными проектами в рамках общей теории управления проектами - объекты недвижимости на различных фазах их жизненного цикла, как объекты экспертиз – комплексный подход к анализу их состояния на основе системы экспертиз – принятие управленческих решений по использованию и дальнейшему развитию объектов недвижимости. В результате освоения дисциплины студент должен:

- изучить законодательную и нормативную базы инвестиционно-строительной деятельности в Российской Федерации, суть и содержание инвестиционного климата в стране и регионах, полномочия и ответственность в деятельности федерального, регионального, муниципального и корпоративного уровней управления по проведению экспертизы инвестиционно-строительных проектов объектов капитального строительства;
- изучить сущность, цели и задачи экспертизы инвестиционно-строительных проектов; требования по системному подходу к проведению комплекса экспертиз объектов недвижимости.

- овладеть основными методами по технологии проведения правовой, экологической, технической, экономической, управленческой экспертиз и экспертизы местоположения объектов недвижимости.

Виды и формы отработки пропущенных занятий

Студент, пропустивший занятия, обязан ознакомиться с теоретическим материалом по теме пропущенного занятия, явиться на консультацию к преподавателю для оценки своей самостоятельной работы, пройти процедуру тестирования.

12. Методические указания студентам по выполнению курсового проекта.

Для практического освоения полученных знаний и выработки необходимых компетенций студентам, в соответствии с исходными данными, приведенными в техническом задании и выбранном, ОН провести оценку воздействия объекта недвижимости на окружающую среду.

Основное внимание в курсовом проекте акцентируется на экологических проблемах, в частности, на вопросах экологической экспертизы и оценке влияния конкретного объекта недвижимости на состояние окружающей среды. Учет такого влияния обязательно приводит к необходимости корректировки управленческого решения по созданию и развитию объекта недвижимости. Каждый студент имеет право выбора темы проекта с учетом рекомендаций преподавателя.

13. Методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине

Лекции.

Используются следующие методы, средства и формы обучения:

1. **Методы обучения.** В процессе чтения лекции необходимо привлекать студентов активно принимать участие в усвоении и понимании материала, задавая вопросы и комментируя ответы студентов.

а) **по характеру познавательной деятельности:**

- репродуктивный;
- проблемный.

б) **по источнику знаний:**

- словесный;
- наглядный (схемы, документы фотофиксации, презентации).

Контроль усвоения осуществляется через дискуссию, опрос, тестирование и зачет.

Практические занятия.

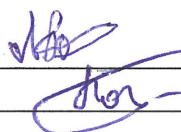
Практические занятия проводятся в виде семинаров сразу после прочтения лекционного материала по соответствующей теме. Тема и содержание практического занятия доводится преподавателем до студентов заранее. На занятии обсуждаются наиболее сложные вопросы лекционного курса.

Преподаватель распределяет вопросы практического занятия между студентами для более глубокого рассмотрения и подготовки кратких сообщений по конкретным вопросам. Приветствуется дискуссия. При этом преподаватель исходит из того, что источником знаний по конкретным проблемам лекционного курса является не только он, но и вся образовательная среда, включающая различные информационные источники, в том числе и сеть Интернет. Роль преподавателя – модератор, организатор изучения конкретной учебной дисциплины. Формы проведения практического занятия весьма разнообразны. Одна из важнейших при этом задач – вызвать научный и практический интерес к обсуждаемому вопросу и научить студента мыслить.

Программу разработали:

Большеротова Л.В., к.т.н., доцент

Богомолов С.А., к.т.н. ст. преподаватель



РЕЦЕНЗИЯ

на рабочую программу дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» ОПОП ВО по направлению 08.03.01 Строительство, направленность

Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и управление недвижимостью (квалификация выпускника – бакалавр)

Мареевой Ольгой Викторовной, И.о. заведующего кафедры инженерных конструкций Института мелиорации, водного хозяйства и строительства РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева, к.т.н., доцент (далее по тексту рецензент), проведена рецензия рабочей программы дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» ОПОП ВО по направлению 08.03.01 Строительство, направленность Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и управление недвижимостью (академический бакалавриат) разработанной в ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева», на кафедре сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости (разработчик – Большеротова Л.В., доцент, к.т.н., Богомолов С.А., ст. преподаватель, к.т.н.).

Рассмотрев представленные на рецензию материалы, рецензент пришел к следующим выводам:

1. Предъявленная рабочая программа дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС по направлению 08.03.01 Строительство. Программа содержит все основные разделы, соответствует требованиям к нормативно-методическим документам.

2. Представленная в Программе **актуальность** учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к вариативной части учебного цикла – Б1.В. 17

3. Представленные в Программе **цели** дисциплины соответствуют требованиям ФГОС направления 08.03.01 Строительство.

4. В соответствии с Программой за дисциплиной «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» закреплены следующие компетенции: УК-1(индикатор достижения компетенции УК-1.5); УК-2 (индикатор достижения компетенции УК-2.4); ПК_{ос}-1 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-1.1; ПК_{ос}-1.2; ПК_{ос}-1.3); ПК_{ос} -2 (индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-2.1; ПК_{ос}-2.2.). ПК_{ос} -3(индикаторы достижения компетенции ПК_{ос}-3.1).

5. Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» и представленная Программа способна реализовать их в объявленных требованиях.

6. Результаты обучения, представленные в Программе в категориях знать, уметь, владеть соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

7.Общая трудоёмкость дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» составляет 6 зачётных единицы (216 часов), в том числе 4 часа на практическую подготовку.

8.Информация о взаимосвязи изучаемых дисциплин и вопросам исключения дублирования в содержании дисциплин соответствует действительности. Дисциплина «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО и Учебного плана по направлению 08.03.01 Строительство и возможность дублирования в содержании отсутствует. Поскольку дисциплина не предусматривает наличие специальных требований к входным знаниям, умениям и компетенциям студента, хотя может являться предшествующей для специальных, в том числе профессиональных дисциплин, использующих знания в области экспертизы и управления в профессиональной деятельности бакалавра по данному направлению подготовки.

9.Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий, используемые при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

10.Программа дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» предполагает занятия в интерактивной форме.

11.Виды, содержание и трудоёмкость самостоятельной работы студентов, представленные в Программе, соответствуют требованиям к подготовке выпускников, содержащимся во ФГОС ВО направления 08.03.01 – Строительство.

12.Представленные и описанные в Программе формы *текущей* оценки знаний (опрос, как в форме обсуждения отдельных вопросов, так и выступления, и участие в дискуссиях, участие в тестировании), соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Форма промежуточного контроля знаний студентов, предусмотренная Программой, осуществляется в форме зачета, что соответствует статусу дисциплины, как дисциплины вариативной части учебного цикла – **Б1.В.17.** ФГОС направления 08.03.01 Строительство.

13.Формы оценки знаний, представленные в Программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Учебно-методическое обеспечение дисциплины представлено: основной литературой – 3 источника (учебником и учебными пособиями), дополнительной литературой – 5 наименования, нормативными изданиями – 5 источников, что соответствует требованиям ФГОС направления 08.03.01 – Строительство.

14.Материально-техническое обеспечение дисциплины соответствует специфике дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

15.Методические рекомендации студентам и методические рекомендации

преподавателям по организации обучения по дисциплине дают представление о специфике обучения по дисциплине «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости».

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенной рецензии можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости» ОПОП ВО по направлению 08.03.01 Строительство, направленность Цифровые технологии экспертизы объектов строительства и управление недвижимостью (квалификация выпускника бакалавр), разработанная Большеротовой Л.В., к.т.н., доцентом и Богомоловым С.А., к.т.н., ст. преподавателем кафедры сельскохозяйственного строительства и экспертизы объектов недвижимости, соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям экономики, рынка труда и позволит при её реализации успешно обеспечить формирование заявленных компетенций.

Рецензент:

Мареева Ольга Викторовна,
И.о. заведующего кафедрой инженерных конструкций
РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева,
кандидат технических наук, доцент



«3» августа 2022 г.