

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

**Кафедра строительных конструкций и технологии строительства**

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

\_\_\_\_\_ Е.И. Луковникова

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**ИНСПЕКТИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЦЕССА**

**Б1.В.09.3**

**НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ**

**08.03.01 Строительство**

**ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ**

**Экспертиза и управление недвижимостью**

Программа академического бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

<b>1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>4</b>
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	4
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости .....	4
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>5</b>
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий .....	5
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам .....	5
4.3 Лабораторные работы.....	6
4.4 Семинары / практические занятия....	6
4.5 Контрольные мероприятия: курсовой проект (курсовая работа), контрольная работа, РГР, реферат .....	6
<b>5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>6</b>
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b>	<b>7</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>7</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>8</b>
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>8</b>
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических занятий.....	9
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....</b>	<b>16</b>
<b>11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ .....</b>	<b>16</b>
<b>Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....</b>	<b>18</b>
<b>Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины .....</b>	<b>22</b>
<b>Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе .....</b>	<b>23</b>
<b>Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине.....</b>	<b>24</b>

# 1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

## Вид деятельности выпускника

Дисциплина «Инспектирование инвестиционно-строительного процесса» охватывает круг вопросов, относящихся к предпринимательскому виду деятельности в соответствии с компетенциями и видами деятельности, указанными в учебном плане.

## Цель дисциплины

Теоретическая подготовка специалистов в области инспектирования и осуществления надзора за реализацией инвестиционно-строительных проектов.

## Задачи дисциплины

- изучить особенности инвестиционной деятельности, составляющей основу инвестиционно-строительного процесса;
- ознакомиться с последними достижениями в области теории и практики управления инвестиционно-строительным процессом;
- изучить основы осуществления инспектирования, контроля и надзора в строительной отрасли и сфере недвижимости.

Код компетенции	Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
ПК-22	способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	<p><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сущность и содержание инвестиционного процесса;</li> <li>- основные функции, права и обязанности органов, осуществляющих контроль, надзор и инспектирование за инвестиционно-строительным процессом;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать полученные теоретические знания и практические навыки в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов;</li> </ul> <p><b>владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами оценки эффективности от мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов недвижимости различного функционального назначения;</li> <li>- первичными навыками проведения основных видов экспертиз и исполнения функций надзорных органов в строительстве.</li> </ul>
ПК-25*	способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)	<p><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные нормативно-правовые документы, определяющие содержание и сроки реализации инвестиционного процесса;</li> <li>- подходы к определению стоимости объектов недвижимости;</li> <li>- основные критерии инвестиционной привлекательности объектов недвижимости различного функционального назначения;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определять критерии эффективности от реализации инвестиционно-строительного проекта;</li> </ul> <p><b>владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками оценки эффективности и финансовой привлекательности инвестиционно-строительных проектов;</li> <li>- умением применения и использования нормативных баз данных.</li> </ul>

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина «Инспектирование инвестиционно-строительного процесса» (Б1.В.09.3) относится к дисциплинам вариативной части Блока Б1. Дисциплины (модули) и входит в блок дисциплин Б1.В.09 Экспертиза инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости.

Дисциплина «Инспектирование инвестиционно-строительного процесса» базируется на знаниях, полученных при изучении таких учебных дисциплин, как: «Экономика», «Основы организации и управления в строительстве», «Эксплуатация объектов недвижимости» и др.

Основываясь на изучении перечисленных дисциплин, «Инспектирование инвестиционно-строительного процесса» представляет основу для преддипломной практики и подготовке к государственной итоговой аттестации.

Такое системное междисциплинарное изучение направлено на достижение требуемого ФГОС уровня подготовки по квалификации бакалавр.

## 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ

### 3.1. Распределение объема дисциплины по формам обучения

Форма обучения	Курс	Семестр	Трудоемкость дисциплины в часах						Курсовая работа (проект), контрольная работа, реферат, РГР	Вид промежуточной аттестации
			Всего часов	Аудиторных часов	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Самостоятельная работа		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Очная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Заочная	3	-	72	8	4	-	4	64	-	зачет
Заочная (ускоренное обучение)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Очно-заочная	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.2. Распределение объема дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости

Вид учебных занятий	Трудоемкость (час.)	в т.ч. в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)	Распределение по семестрам (курсы), час
			3
1	2	3	4
<b>I. Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
Лекции (Лк)	4	2	4
Практические занятия (ПЗ)	4	2	4
<b>II. Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>60</b>
Подготовка к практическим занятиям	40	-	40
Подготовка к зачету	20	-	20
<b>III. Промежуточная аттестация зачет</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
Общая трудоемкость дисциплины ..... час.	108	-	108
зач. ед.	3	-	3

## 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для заочной формы обучения:

№ раздела и темы	Наименование раздела и тема дисциплины	Трудоемкость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость; (час.)		
			учебные занятия		самостоятельная работа обучающихся*
			лекции	практические занятия	
1	2	3	4	5	6
<b>1.</b>	<b>Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>30</b>
1.1	Сущность и содержание инвестиционного процесса. Место и роль экспертизы на стадиях жизненного цикла ИСП.	34	2	2	30
<b>2.</b>	<b>Контроль и надзор в строительстве</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>30</b>
2.1.	Система государственной экспертизы. Система надзора за строительством объектов недвижимости.	34	2	2	30
	<b>ИТОГО</b>	<b>68</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>60</b>

### 4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

№ раздела и темы	Наименование раздела и темы дисциплины	Содержание лекционных занятий	Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)
1	2	3	4
<b>1. Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта</b>			
1.1.	Сущность и содержание инвестиционного процесса Место и роль экспертизы на стадиях жизненного цикла ИСП	Инвестиционно-строительный проект – основа технико-экономических и социальных программ. ИП и ИСП: основные понятия и определения. Критерии отбора объектов инвестиционной деятельности. Основные показатели эффективности проекта. Виды и особенности проведения экспертиз: техническая, экологическая, экономическая, правовая, управленческая.	1
<b>2. Контроль и надзор в строительстве</b>			
2.1.	Система государственной экспертизы. Система надзора за строительством объектов	Назначение, история развития и становления государственной экспертизы. Нормативно-методологическая база государственной экспертизы: система требований и норм при проектировании, создании и реконструкции объектов недвижимости.	1

	недвижимости	Порядок разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство, расширение и реконструкцию объектов недвижимости. Стандартизация и техническое нормирование в строительной отрасли в России. Виды надзора: технический надзор застройщика за строительством, авторский надзор за строительством, государственный надзор. Органы государственного надзора: задачи, функции и права экспертных органов России. Производственный (строительный) контроль. Административный контроль за строительством.	
--	--------------	--	--

#### 4.3. Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрено

#### 4.4. Практические занятия

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Наименование тем практических занятий	Объем (час.)	Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)
1	1.	Особенности классификаций и оценки инвестиционных проектов (ИП) и инвестиционно-строительных проектов (ИСП). Хронологический аспект проведения экспертиз в жизненном цикле проекта.	2	1
2	2.	Инспектирование и контроль ИСП в сфере недвижимости.	2	1
<b>ИТОГО</b>			<b>6</b>	<b>1</b>

#### 4.5. Контрольные мероприятия: курсовой проект (курсовая работа), контрольная работа, РГР, реферат

Учебным планом не предусмотрено

#### 5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№, наименование разделов дисциплины	Компетенции	Кол-во часов	Компетенции		$\Sigma$ комп.	$t_{ср}$ час	Вид учебных занятий	Оценка результатов
			ПК					
			22	25*				
1	2	3	4	5	6	7	8	
1. Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта		34	+	+	2	17	Лк, ПЗ, СР	зачет
2. Контроль и надзор в строительстве		34	+	+	2	17	Лк, ПЗ, СР	зачет
<i>всего часов</i>		<b>68</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	<b>34</b>		<b>4</b>

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Шилиманов, М. Н. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : [учеб.-метод. пособие] / М. Н. Шилиманов ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Урал, федер. ун-т. — Екатеринбург : Изд-во Урал, ун-та, 2014. — 78 с. (режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=275821#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=275821#))

2. Асаул, А. Н. 43 книги по экономике [Электронный ресурс]: учебное пособие / А. Н. Асаул. - Санкт-Петербург: ИПЭВ, 2013. - 1 эл. опт. диск (CD-ROM).

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование издания	Вид занятия	Количество экземпляров в библиотеке, шт.	Обеспеченность, (экз./ чел.)
1	2	3	4	5
<b>Основная литература</b>				
1.	Павлов, А. С. Экономика строительства. В 2 Т.Т.1: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. С. Павлов. - Москва: Юрайт, 2015. - (Бакалавр и магистр. Академический курс).	Лк, ПЗ, СР	10	1,0
2.	Павлов, А. С. Экономика строительства. В 2 Т.Т.2: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. С. Павлов. - Москва: Юрайт, 2015. - (Бакалавр и магистр. Академический курс).	Лк, ПЗ, СР	10	1,0
3.	Нешиной А. С. Инвестиции: Учебник для бакалавров / А. С. Нешиной. — 9-е изд., перераб. и испр. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2014. — 352 с.; <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&amp;book_id=255782#">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&amp;book_id=255782#</a>	Лк, ПЗ, СР	1 ЭР	1,0
<b>Дополнительная литература</b>				
4.	Мазур, И. И. Управление проектами: учебное пособие для вузов / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге. - 3-е изд. - Москва: Омега-Л, 2006. - 664 с. - (Современное бизнес-образование).	Лк, ПЗ, СР	100	1,0
5.	Заренков В.А. Управление проектами: Учебное пособие для вузов / В.А. Заренков. –М.: АСВ, 2010. – 312 с.; <a href="http://window.edu.ru/resource/172/77172/files/Upravlenie_proektami_VA_Zarenkov.pdf">http://window.edu.ru/resource/172/77172/files/Upravlenie_proektami_VA_Zarenkov.pdf</a>	Лк, ПЗ, СР	1 ЭР	1,0
6.	Леванкова, Т. Е. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : учебное пособие для вузов / Т. Е. Леванкова, Н. Ф. Чертоляс. - Москва : АСВ, 2003. - 302 с.	Лк, ПЗ, СР	25	1,0
7.	Курбатов, В. Л. Практическое пособие инженера-строителя: учебное пособие / В. Л. Курбатов, В. И. Римшин. - Москва : Студент, 2012. - 743 с.	Лк, ПЗ, СР	10	1,0
8.	Сарченко, В. И. Общие основы и практика малого и среднего предпринимательства в градостроительстве : учеб. пособие / В. И. Сарченко, Г. Ф. Староватов. – Красноярск : Сиб. федер. ун-т, 2014. – 220 с.; <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&amp;book_id=364503#">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&amp;book_id=364503#</a>	Лк, ПЗ, СР	1 ЭР	1,0

9.	Сироткин, Н. А. Теоретические основы управления строительным производством: учебное пособие / Н. А. Сироткин, С. Э. Ольховиков. – М.-Берлин : Директ-Медиа, 2016. – 141 с.; <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&amp;book_id=429527#">http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&amp;book_id=429527#</a>	Лк, ПЗ, СР	1 ЭР	1,0
----	--	---------------	---------	-----

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Электронный каталог библиотеки БрГУ  
[http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r\\_15/cgiirbis\\_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=](http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r_15/cgiirbis_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=)
2. Электронная библиотека БрГУ <http://ecat.brstu.ru/catalog>.
3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online»  
<http://biblioclub.ru>.
4. Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань» <http://e.lanbook.com>.
5. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"  
<http://window.edu.ru>.
6. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru>.
7. Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ)  
<https://www.uisrussia.msu.ru/>
8. Журнал «ACADEMIA. Архитектура и строительство»,  
<http://www.raasn.ru/>.
9. Журнал «Архитектура и строительство России», <http://asrmag.ru/>.
10. Журнал «Вестник МГСУ», <http://vestnikmgsu.ru/>.
11. Журнал «Известия вузов. Строительство», <http://izvuzstr.sibstrin.ru/>.
12. Журнал «Недвижимость: экономика, управление», <http://n-eu.ru/>.

## 9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Организация самостоятельной работы обучающихся зависит от вида учебных занятий:

*- лекции*

В процессе формирования конспекта лекций, обучающийся должен кратко, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометить важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Самостоятельно осуществлять проверку терминов с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, лабораторном занятии.

*- практические занятия*

При подготовке к практическим занятиям обучающийся должен осуществлять работу с конспектом лекций (обобщение, систематизация, углубление и конкретизация полученных теоретических знаний) и быть готовым для их использования на практике. В процессе практических занятий у обучающегося осуществляется выполнение заданий, активное участие в обсуждении заданной преподавателем темы.

*- самостоятельная работа обучающихся*

Проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в теме/разделе. Конспектирование прочитанных литературных источников. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Выполнение заданий преподавателя, необходимых для подготовки к участию в



обсуждении по изучаемой теме в рамках практических занятий.

- подготовка к зачету

При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу, использовать рекомендуемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## **9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических занятий**

### **Практическое занятие №1 «Особенности классификаций и оценки инвестиционных проектов (ИП) и инвестиционно-строительных проектов (ИСП). Хронологический аспект проведения экспертиз в жизненном цикле проекта»**

Цель: Ознакомиться с особенностями существующих классификаций, методов оценки инвестиционных и инвестиционно-строительных проектов и с видами экспертиз, проводимых на всем протяжении жизненного цикла проекта.

Задание: 1. Изучить существующие классификации и методы оценки ИП и ИСП, определить особенности.

2. Изучить основные принципы и подходы к проведению всех видов экспертиз.

Порядок выполнения:

1. Сформулировать понятия: «инвестиционный проект», «инвестиционно-строительный проект», «экспертиза».

2. Изучить классификации ИП и ИСП, выделить особенности и различия.

3. Ознакомиться с действующими методами и методиками оценки ИП и ИСП.

4. Ознакомиться со всеми видами экспертиз, задействованных в процессе жизненного цикла объекта недвижимости.

Форма отчетности:

По данной теме практического занятия письменный отчет не формируется. Обучающемуся необходимо подготовить сообщение на тему, предложенную преподавателем.

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ (ИП)** (наиболее распространенные определения, используемые в практике):

1) совокупность организационно-технических и финансовых мероприятий, направленных на строительство, реконструкцию, ремонт нежилых помещений и модернизацию инженерного обеспечения, технологического оборудования предприятий с целью развития социально-производственной инфраструктуры города;

2) обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления инвестиций, а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

**ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ (ИСП)** – это проект, предусматривающий реализацию полного цикла вложений и инвестиций в строительство объекта (от начального вложения капиталов до достижения целей инвестиций и завершения предусмотренных проектом работ).

Общая классификация ИП имеет вид:

1) класс проектов: монопроекты, мультипроекты, мегапроекты;

2) тип проектов: социальные, организационные, смешанные, экономические, технические;

3) вид проектов: учебно-образовательные, инновационные, научно-исследовательские, инвестиционно-строительные;

4) масштаб проектов: мелкие (до 1 млн.дол.), средние (1-10 млн.дол.), крупные (10-100 млн.дол.), очень крупные (более 100 млн.дол.);

5) длительность проектов: краткосрочные (1-2 года), среднесрочные (3-5 лет), долгосрочные (более 5 лет);

6) сложность проектов: простые, сложные, очень сложные.

Классификация ИСП имеет вид:

- 1) класс проектов: монопроекты, мультипроекты, мегапроекты;
- 2) вид проектов: промышленное строительство, гражданское строительство, дорожно строительство, специализированное строительство;
- 3) масштаб проектов: мелкие (до 1 млн.дол.), средние (1-10 млн.дол.), крупные (10-100 млн.дол.), очень крупные (более 100 млн.дол.);
- 4) длительность проектов: краткосрочные, среднесрочные, долгосрочные;
- 5) сложность проектов: простые, сложные, очень сложные;
- 6) метод финансирования: бюджетные, коммерческие, смешанные.

### Методы оценки ИСП

Эффективность инвестиционно-строительного процесса – экономическая категория, отражающая соответствие проекта целям и интересам его участников.

Эффективность инвестиционного проекта - категория, отражающая соответствие проекта целям и интересам его участников и выражаемая соответствующей системой показателей.

Сводная таблица показателей для оценки эффективности ИП и ИСП имеет вид:

Метод	Показатель и обозначение	Расчетная формула	Другие названия, используемые в литературе	Экономическое содержание
1. ПРОСТОЙ МЕТОД (статистический)	Срок окупаемости $T_o$	$T_o = \frac{K}{ЧП}$	Период возврата капитала, <i>Payback Period (PP)</i>	Показывает период времени, в течение которого вложенные инвестиции окупаются за счет получаемого дохода (чистой прибыли) – год, квартал, месяц
	Простая норма прибыли $H_n$	$H_n = \frac{ЧП}{K}$ ; $H_n = \frac{ЧП}{K} \cdot 100$	Отдача на капитал, <i>Return On Investment (ROI)</i>	Определяет доходность вложенных инвестиций руб./г./руб.; %
	Чистый дисконтированный доход $ЧДД$	$ЧДД = \sum_{t=0}^T \frac{P_t - Z_t}{(1+E)^t}$ $ЧДД = \sum_{t=0}^T \frac{ЧД_t}{(1+E)^t} = \sum_{t=0}^T ЧД_t \cdot \alpha$ $ЧДД = \sum_{t=0}^T \frac{ЧП_t + A_t}{(1+E)^t} - \sum_{t=0}^T \frac{K_t}{(1+E)^t}$ $ЧДД = \sum_{t=0}^T (\Phi_{пр_t} - \Phi_{от_t}) \cdot \alpha$	Чистая текущая стоимость, чистая приведенная стоимость, чистая современная стоимость, чистый интегральный эффект, <i>Net Present Value (NPV)</i>	Показывает суммарный приведенный чистый доход (эффект), получаемый в результате осуществления инвестиционного проекта в виде разницы между текущей стоимостью всех результатов и текущей стоимостью всех затрат за расчетный период, руб.;  Показывает текущую стоимость денежного потока, получаемого от реализации проекта, за расчетный период, руб.  При значении $ЧДД > 0$ проект эффективен.
	Срок окупаемости дисконтированных инвестиций $T_o$	$T_o = t$ , на котором $ЧДД = 0$	Период возврата капитала, <i>Payback Period (PP)</i>	Показывает период времени, в течение которого дисконтированные инвестиции окупаются за счет получаемого чистого дохода, год, квартал, месяц.  При значении $T_o < T$ проект эффективен
	Индекс доходности дисконтированных инвестиций $ИДД$	$ИДД = \frac{\sum_{t=0}^T \frac{ЧП_t + A_t}{(1+E)^t}}{\sum_{t=0}^T \frac{K_t}{(1+E)^t}}$ $ИДД = \frac{\sum_{t=0}^T (ЧП_t + A_t) \cdot \alpha}{\sum_{t=0}^T K_t \cdot \alpha}$ $ИДД = \frac{ЧДД}{\sum_{t=0}^T K_t \cdot \alpha} + 1$	Индекс рентабельности, рентабельность инвестиций, <i>Profitability Index (PI)</i>	Показывает эффективность (доходность) дисконтированных инвестиций, руб./руб.  При значении $ИДД > 1$ проект эффективен
	Внутренняя норма доходности $ВНД$	$ВНД = E_{внд}$ , при которой $ЧДД = \sum_{t=0}^T \frac{P_t - Z_t}{(1+E_{внд})^t} = 0$	Внутренняя норма дисконта, внутренняя норма рентабельности, внутренняя норма окупаемости <i>Internal Rate of Return (IRR)</i> .	Показывает собственную доходность инвестиционного проекта  При значении $ВНД > E$ проект эффективен

$K$  – общая сумма инвестиций по проекту, руб.;

$\Pi$  – чистая прибыль, получаемая от реализации проекта, руб./мес., руб./квартал, руб./год.

$T$  – расчетный период времени для оценки эффективности инвестиций, называемый горизонтом расчета, год, квартал, месяц;

$P_t$  – результат, получаемый от реализации продукции (оказания услуг, выполнения работ) на шаге  $t$  расчетного периода (год, квартал, месяц), руб.;

$Z_t$  – затраты на реализацию проекта, осуществляемые на шаге  $t$  расчетного периода (год, квартал, месяц), руб.;

$E$  – норма дисконта, десятичное выражение;

$t$  – номер шага расчетного периода;

$A_t$  – амортизация основного капитала на шаге  $t$  расчетного периода, руб.;

$\Phi_{пр t}$  – приток денежных средств на шаге  $t$  расчетного периода, руб.;

$\Phi_{от t}$  – отток денежных средств на шаге  $t$  расчетного периода, руб.;

$a$  – коэффициент дисконтирования.

Жизненный цикл проекта объекта недвижимости – промежуток времени между моментом появления проекта и моментом его ликвидации.

ЖЦП ОН принято разделять на фазы, основными из которых являются следующие: прединвестиционная, инвестиционная и эксплуатационная.

ЖЦ объекта недвижимости предполагает выполнение целого ряда экспертиз:

**1. Анализ и мониторинг рынка недвижимости** – сбор информации по имеющимся в наличии объектам недвижимости, оценка их рыночного состояния, изучение тенденций развития рынка недвижимости.

**2. Экспертиза местоположения** – выявление факторов пространственной среды, влияющих на стоимостной эквивалент объектов недвижимости, оценка характера и величины такого влияния.

**3. Техническая экспертиза** – определение фактического состояния «физического тела» объекта недвижимости.

$$\text{ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ} + \text{ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА} = \text{ЦЕННОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ}$$

**4. Юридическая экспертиза** – изучение оснований, прав и обязанностей субъекта в отношении объектов собственности.

**5. Экологическая экспертиза** – специальное изучение хозяйственных и технических проектов, объектов и процессов с целью обоснованного заключения об их соответствии экологическим нормам и требованиям

**6. Экономическая экспертиза** – денежная оценка каждого из факторов влияния на величину полезности и редкости.

**7. Управленческая экспертиза** – определение вариантов использования недвижимости, соответствующих критерию эффективности и ее полноценному развитию, т.е. это анализ стоимости в использовании.



Взаимосвязь основных видов экспертиз на протяжении ЖЦП ОБ имеет вид:

УРОВНИ АНАЛИЗА

Техническая экспертиза	Объект	Предмет	Мера	Результат
	Здание, сооружение, земельно-имущественный комплекс, предприятие	Степень пригодности к использованию	Прочность	Величина физического износа
Экономическая экспертиза	Объект	Предмет	Мера	Результат
	Здание, сооружение, земельно-имущественный комплекс, предприятие	Стоимость (конкретные виды)	Труд (конкретные виды) Ценность Отдача капитала	Величина стоимостного эквивалента
Экономическая экспертиза	Объект	Предмет	Мера	Результат
	Процесс использования недвижимости	Факторы эффективности	Согласно критерию	Величина эффекта

### Основная литература

1. Нешиной А. С. Инвестиции: Учебник для бакалавров / А. С. Нешиной. — 9-е изд., перераб. и испр. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2014. — 352 с.; [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=255782#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=255782#).

2. Павлов, А. С. Экономика строительства. В 2 Т.Т.1: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. С. Павлов. - Москва: Юрайт, 2015. - (Бакалавр и магистр. Академический курс).

3. Павлов, А. С. Экономика строительства. В 2 Т.Т.2: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / А. С. Павлов. - Москва: Юрайт, 2015. - (Бакалавр и магистр. Академический курс).

#### Дополнительная литература

1. Мазур, И. И. Управление проектами: учебное пособие для вузов / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге. - 3-е изд. - Москва: Омега-Л, 2006. - 664 с. - (Современное бизнес-образование).

2. Заренков В.А. Управление проектами: Учебное пособие для вузов / В.А. Заренков. – М.: АСВ, 2010. – 312 с.; [http://window.edu.ru/resource/172/77172/files/Upravlenie\\_proektami\\_VA\\_Zarenkov.pdf](http://window.edu.ru/resource/172/77172/files/Upravlenie_proektami_VA_Zarenkov.pdf).

3. Сарченко, В. И. Общие основы и практика малого и среднего предпринимательства в градостроительстве : учеб. пособие / В. И. Сарченко, Г. Ф. Староватов. – Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2014. – 220 с.; [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=364503#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=364503#).

4. Леванкова, Т. Е. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : учебное пособие для вузов / Т. Е. Леванкова, Н. Ф. Чертоляс. - Москва : АСВ, 2003. - 302 с.

5. Курбатов, В. Л. Практическое пособие инженера-строителя: учебное пособие / В. Л. Курбатов, В. И. Римшин. - Москва : Студент, 2012. - 743 с.

6. Сироткин, Н. А. Теоретические основы управления строительным производством: учебное пособие / Н. А. Сироткин, С. Э. Ольховиков. – М.-Берлин : Директ-Медиа, 2016. – 141 с.; [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=429527#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=429527#).

#### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Что следует понимать под терминами «инвестиционный проект» и «инвестиционно-строительный проект»?

2. По каким признакам классифицируют ИП и ИСП. Особенности и различия.

3. Методы оценки эффективности ИСП и ИП.

4. Дать основное понятие термина «экспертиза».

5. Сформулировать понятие «анализ и мониторинг рынка недвижимости».

6. Сформулировать понятие «экспертиза местоположения».

7. Сформулировать понятие «техническая экспертиза».

8. Сформулировать понятие «юридическая экспертиза».

9. Сформулировать понятие «экологическая экспертиза».

10. Сформулировать понятие «экономическая экспертиза».

11. Сформулировать понятие «управленческая экспертиза».

### **Практическое занятие №2 «Инспектирование и контроль ИСП в сфере недвижимости»**

Цель: Ознакомиться с видами и особенностями осуществления инспектирования и контроля процесса реализации проектов строительства объектов недвижимости.

Задание: Изучить существующие виды контроля и надзора в строительстве.

#### Порядок выполнения:

1. Сформулировать основные понятия, связанные с инспектированием, контролем и надзором в строительстве.

2. Изучить основные функции и задачи проводимого контроля.

#### Форма отчетности:

По данной теме практического занятия обучающемуся необходимо подготовить сообщение на тему, предложенную преподавателем.

#### Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическим занятиям

Система надзора за строительством объектов — это комплекс контрольных мероприятий, направленных на обеспечение соответствия выполняемых работ и применяемых строительных материалов, изделий и конструкций требованиям проекта и действующих нормативных документов.

Виды надзора:

### ***Производственный (строительный) контроль***

Предметом строительного контроля является проверка выполнения работ при строительстве объектов капитального строительства на соответствие требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений.

Строительный контроль проводится:

— лицом, осуществляющим строительство (далее — подрядчик);  
— застройщиком, заказчиком либо организацией, осуществляющей подготовку проектной документации и привлеченной заказчиком (застройщиком) по договору для осуществления строительного контроля (в части проверки соответствия выполняемых работ проектной документации) (далее — заказчик).

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов.

Цель строительного контроля — проверка соответствия выполняемых работ: проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

В процессе строительства подрядчиком должен проводиться:

— контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства,  
— контроль за выполнением работ, который не может быть проведен после выполнения других работ,  
— контроль за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения.

По результатам проведения контроля за выполнением работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования.

### ***Технический надзор застройщика за строительством***

Строительный контроль, осуществляемый заказчиком, включает следующие контрольные мероприятия:

а) проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком входного контроля и достоверности документирования его результатов;

б) проверку выполнения подрядчиком контрольных мероприятий по соблюдению правил складирования и хранения применяемой продукции и достоверности документирования их результатов;

в) проверку полноты и соблюдения установленных сроков выполнения подрядчиком контроля последовательности и состава технологических операций по осуществлению строительства объектов капитального строительства и достоверности документирования их результатов;

г) освидетельствование совместно с подрядчиком скрытых работ и промежуточную приемку возведенных строительных конструкций, влияющих на безопасность объекта капитального строительства, участков сетей инженерно-технического обеспечения;

д) проверку совместно с подрядчиком соответствия законченного объекта требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов;

е) иные мероприятия в целях осуществления строительного контроля, предусмотренные законодательством Российской Федерации и (или) заключенным договором.

### ***Авторский надзор за строительством***

Авторский надзор — один из видов услуг по надзору автора проекта и других разработчиков проектной документации (физических и юридических лиц) за строительством,

осуществляемый в целях обеспечения соответствия решений, содержащихся в рабочей документации, выполняемым строительным-монтажным работам на объекте.

Авторский надзор осуществляется на основании договора (распорядительного документа) и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода в эксплуатацию объекта, а в случае необходимости — и начального периода его эксплуатации.

Распорядительный документ (приказ) — основной документ для осуществления авторского надзора при проектировании, инвестировании и строительстве объекта одной организацией.

Авторский надзор осуществляется специалистами — разработчиками рабочей документации, назначаемыми руководством организации. Руководителем специалистов назначается главный архитектор или главный инженер проекта.

Назначение руководителя и специалистов, ответственных за проведение авторского надзора, производится приказом организации и доводится до сведения заказчика, который информирует о принятом решении подрядчика и органы Государственного строительного надзора.

Руководитель авторского надзора выдает специалистам задание и координирует их работу по ведению авторского надзора на объекте.

Специалисты, осуществляющие авторский надзор, выезжают на строительную площадку для промежуточной приемки ответственных конструкций и освидетельствования скрытых работ в сроки, предусмотренные графиком, а также по специальному вызову заказчика или подрядчика в соответствии с договором (распорядительным документом).

При осуществлении авторского надзора за строительством объекта регулярно ведется журнал авторского надзора за строительством, который составляется проектировщиком и передается заказчику.

Ведение журнала может осуществляться как по объекту строительства в целом, так и по его пусковым комплексам или отдельным зданиям и сооружениям.

Журнал передается заказчиком подрядчику и находится на площадке строительства до его окончания. Журнал заполняется руководителем или специалистами, осуществляющими авторский надзор, заказчиком и уполномоченным лицом подрядчика. После окончания строительства подрядчик передает журнал заказчику.

Каждое посещение объекта строительства специалистами регистрируется в журнале. Запись о проведенной работе по авторскому надзору удостоверяется подписями ответственных представителей заказчика и подрядчика. Запись выполняется также при отсутствии замечаний.

### ***Государственный надзор за строительством***

Предметом строительного контроля является проверка выполнения работ при строительстве объектов капитального строительства на соответствие требованиям проектной и подготовленной на ее основе рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов в целях обеспечения безопасности зданий и сооружений.

Задача государственного строительного надзора — предупреждение, выявление и пресечение допущенных застройщиком, заказчиком, подрядчиком нарушений соответствия выполняемых работ требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации.

Осуществление государственного строительного надзора выполняется в следующем порядке:

Застройщик (заказчик) не позднее чем за 7 рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации извещение о начале таких работ, к которому прилагаются соответствующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется органом государственного строительного надзора с даты получения им извещения о начале работ до даты выдачи заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации (заключение о соответствии).

Государственный строительный надзор осуществляется в форме проверок.

Проверке соответствия подлежит соблюдение:

а) при строительстве — требований к осуществлению подготовки земельного участка и выполнению земляных работ, работ по монтажу фундаментов, конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования;

б) при реконструкции — требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для реконструкции, работ по усилению и (или) монтажу фундамента и конструкций подземной и надземной частей, изменению параметров объекта, его частей и качества инженерно-технического обеспечения;

в) при капитальном ремонте — требований к выполнению работ по подготовке объекта капитального строительства для капитального ремонта, ремонтно-восстановительных работ, включая работы по усилению фундамента и замене конструкций подземной и надземной частей, сетей инженерно-технического обеспечения (в том числе внутренних и наружных сетей), инженерных систем и оборудования.

Проверки проводятся должностным лицом органа государственного строительного надзора, уполномоченным на основании соответствующего распоряжения (приказа) органа государственного строительного надзора и от его имени осуществлять такой надзор в соответствии с программой проверок, а также в случае получения извещений, обращений физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Программа проверок разрабатывается должностным лицом органа государственного строительного надзора с учетом конструктивных и иных особенностей объекта и выполнения работ по его строительству, реконструкции, капитальному ремонту, условий последующей эксплуатации, а также других факторов в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации.

### ***Органы государственного строительного надзора***

Государственный строительный надзор осуществляется:

1) федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте:

— объектов в исключительной экономической зоне Российской Федерации,

— на континентальном шельфе Российской Федерации,

— во внутренних морских водах,

— в территориальном море Российской Федерации,

а также при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте:

— объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ),

— опасных производственных объектов,

— линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации,

— объектов обороны и безопасности,

— объектов, сведения о которых составляют государственную тайну,

— особо опасных, технически сложных и уникальных объектов (высота более 75 м, пролет более 100 м, вылет консоли более 20 м, более одного подземного этажа, сейсмичность района строительства превышает 9 баллов, использование конструкций, требующих применения нестандартных методов расчета).

Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, является Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных выше, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

#### **Административный контроль за строительством**

Цель — ограничение неблагоприятного воздействия строительно-монтажных работ на население и территорию в зоне влияния ведущегося строительства.

Способ — установление условий ведения строительства (размеры ограждения стройплощадки, временной режим работ, удаление мусора, поддержание порядка на прилегающей территории и т. п.) и контроля за соблюдением этих условий в ходе строительства.

#### Основная литература

1. Нешиной А. С. Инвестиции: Учебник для бакалавров / А. С. Нешиной. — 9-е изд., перераб. и испр. — М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2014. — 352 с.; [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=255782#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=255782#) - (доступ свободный)

#### Дополнительная литература

1. Мазур, И. И. Управление проектами: учебное пособие для вузов / И. И. Мазур, В. Д. Шапиро, Н. Г. Ольдерогге. - 3-е изд. - Москва: Омега-Л, 2006. - 664 с. - (Современное бизнес-образование).

2. Заренков В.А. Управление проектами: Учебное пособие для вузов / В.А. Заренков. – М.: АСВ, 2010. – 312 с.; [http://window.edu.ru/resource/172/77172/files/Upravlenie\\_proektami\\_VA\\_Zarenkov.pdf](http://window.edu.ru/resource/172/77172/files/Upravlenie_proektami_VA_Zarenkov.pdf).

3. Сарченко, В. И. Общие основы и практика малого и среднего предпринимательства в градостроительстве : учеб. пособие / В. И. Сарченко, Г. Ф. Староватов. – Красноярск: Сиб. федер. ун-т, 2014. – 220 с.; [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_view\\_red&book\\_id=364503#](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=364503#).

#### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Какие виды строительного надзора и контроля существуют?
2. Основные задачи и функции органов строительного надзора и контроля.

### **10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

1. ОС Windows 7 Professional;
2. Microsoft Office 2007 Russian Academic OPEN No Level;
3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Security;
4. Информационно-справочная система «Кодекс».

### **11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

<i>Вид занятия</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ Лк, ПЗ</i>
1	2	3	4
Лк	Лекционная аудитория	Учебная мебель Оборудование: интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; ПК: Intel(R) Core(TM) i5-2500CPU @ 3.30GHz, 4ГБ	Лк 1-4
ПЗ	Мультимедийный	Учебная мебель	ПЗ 1-3



	(дисплейный) класс	Оборудование: интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; 26 ПК:i5-00/Н67/4Gb/500Gb/DVD-RW, мониторы Samsung E1920NR; Плоттер: Summagraphics DMP-160 Series; Сканер: EPSON GT1500; Принтер HP Laser Jet P3015; 13 шт. Акустическая система Jb-118	
СР	Мультимедийный (дисплейный) класс	Учебная мебель Оборудование: интерактивная доска SMART Board X885i со встроенным XGA проектором UX60; 26 ПК:i5-00/Н67/4Gb/500Gb/DVD-RW, мониторы Samsung E1920NR; Плоттер: Summagraphics DMP-160 Series; Сканер: EPSON GT1500; Принтер HP Laser Jet P3015; 13 шт. Акустическая система Jb-118	-
	Читальный зал №1	Учебная мебель Оборудование: 10 ПК i5-2500/Н67/4Gb (монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
ПК-22	способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности и объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	1. Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта	1.1. Сущность и содержание инвестиционного процесса. Место и роль экспертизы на стадиях жизненного цикла ИСП	Вопросы к зачету №№1.1-1.10
		2. Контроль и надзор в строительстве	2.1. Система государственной экспертизы. Система надзора за строительством объектов недвижимости	Вопросы к зачету №№2.1-2.8
ПК-25*	способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)			

**2. Вопросы к зачету**

№ п/п	Компетенции		ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ	№ и наименование раздела
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ПК-22	способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ИП, ИСП.</li> <li>2. Классификация ИП, ИСП.</li> <li>3. Критерии отбора, основные показатели эффективности проекта.</li> <li>4. Методы оценки эффективности ИП, ИСП.</li> <li>5. Экспертиза: основные виды, понятия и определения</li> <li>6. Особенности технической экспертизы проектной документации и объекта недвижимости.</li> <li>7. Особенности экономической экспертизы объекта недвижимости.</li> <li>8. Особенности анализа местоположения объекта недвижимости.</li> </ol>	1. Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта

			<p><b>9.</b> Особенности экологической и юридической экспертиз объекта недвижимости.</p> <p><b>10.</b> Особенности управленческой экспертизы объекта недвижимости.</p>	
2.	ПК-25*	<p>способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)</p>	<p><b>1.</b> Инспектирование ИСП: основные понятия, цели и задачи.</p> <p><b>2.</b> Нормативно-законодательная контроля в строительстве.</p> <p><b>3.</b> Производственный (строительный) контроль: исполнители, задачи.</p> <p><b>4.</b> Технический надзор: исполнители, функции, права и обязанности.</p> <p><b>5.</b> Авторский надзор за строительством: исполнители, особенности.</p> <p><b>6.</b> ГИП и ГАП: основные функции, права и обязанности.</p> <p><b>7.</b> Органы государственного надзора за строительством: функции, права, обязанности.</p> <p><b>8.</b> Административный контроль за строительством: исполнители, особенности, права и обязанности.</p>	<p><b>2.</b> Контроль и надзор в строительстве</p>

### 3. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b> (ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сущность и содержание инвестиционного процесса;</li> <li>- основные функции, права и обязанности органов, осуществляющих контроль, надзор и инспектирование за инвестиционно-строительным процессом;</li> </ul> <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные нормативно-правовые документы, определяющие содержание и сроки реализации инвестиционного процесса;</li> <li>- подходы к определению стоимости объектов недвижимости;</li> <li>- основные критерии инвестиционной привлекательности объектов недвижимости различного функционального назначения;</li> </ul> <p><b>Уметь</b> (ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать полученные теоретические знания и практические</li> </ul>	<p><b>зачтено</b></p>	<p>Оценка «зачтено» выставляется в том случае, когда обучающийся:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- получил «аттестован» по результатам докладов (сообщений);</li> <li>- пропуски занятий отсутствуют полностью (или имеется не более одного пропуска занятий);</li> <li>- обнаружил достаточный уровень знаний при ответе на 1 вопрос из общего числа вопросов по разделу дисциплины не реализованному в виде докладов (сообщений);</li> <li>- показал знание основных понятий, связанных с ИП, ИСП; ориентируется в нормативных документах, регламентирующих подходы к оценке экономической эффективности ИП, ИСП; владеет первичными навыками проведения государственной</li> </ul>

<p>навыки в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов; (ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определять критерии эффективности от реализации инвестиционно-строительного проекта;</li> </ul> <p><b>Владеть</b> (ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами оценки эффективности от мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов недвижимости различного функционального назначения;</li> <li>- первичными навыками проведения основных видов экспертиз и исполнения функций надзорных органов в строительстве.</li> </ul> <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками оценки эффективности и финансовой привлекательности инвестиционно-строительных проектов;</li> <li>- умением применения и использования нормативных баз данных.</li> </ul>	<p><b>не зачтено</b></p>	<p>экспертизы ИП, ИСП;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отвечает на вопросы, задаваемые преподавателем.</li> </ul> <p>Оценка «не зачтено» выставляется при следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отсутствует аттестация по результату докладов (сообщений);</li> <li>- студент не знаком с материалом лекций, практических занятий, не осуществлял самостоятельной работы, не знает основной учебной и научной литературы, имеет пропуски занятий более 50% от общего количества часов, отведенных на дисциплину;</li> <li>- в ответе студента содержатся грубые ошибки, отсутствует логика изложения материала, выводы по вопросам сделаны неверно или отсутствуют вовсе;</li> <li>- студент не отвечает на вопросы, задаваемые преподавателем.</li> </ul>
--	--------------------------	--

#### 4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности

Дисциплина «Инспектирование инвестиционно-строительного процесса» направлена на получение навыков, связанных с осуществлением профессиональной деятельности в предпринимательской сфере.

Изучение дисциплины «Инспектирование инвестиционно-строительного процесса» предусматривает: лекции, практические занятия, зачет, самостоятельная работа.

В ходе освоения раздела 1 «Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта» обучающиеся должны уяснить основные понятия и определения, связанные с ИП, ИСП, экспертной деятельностью в строительстве и сфере недвижимости.

В ходе освоения раздела 2 «Контроль и надзор в строительстве» обучающиеся должны знать основные виды контроля и надзора, осуществляемого на любой стадии жизненного цикла как проекта так и объекта недвижимости.

Овладение ключевыми понятиями и навыками является базой при освоении данной дисциплины и базой для изучения ряда дисциплин при дальнейшем обучении студента в магистратуре по направлению подготовки магистров 08.04.01. Строительство.

При подготовке к зачету рекомендуется особое внимание уделить изучению лекционного материала и вопросов практических занятий.

В процессе проведения практических занятий происходит закрепление знаний, формирование умений и первичных навыков в сфере контроля и надзора в строительстве.

Самостоятельную работу необходимо начинать с освоения и осмысления лекционного материала и результатов практических занятий.

В процессе консультаций с преподавателем необходимо прояснить все возникающие вопросы и устранить все затруднения, возникшие при изучении дисциплины и в процессе подготовке к докладу (сообщению).

Работа с литературой, как учебной, научной, так и нормативной, является важнейшим

элементом в получении знаний по дисциплине. Прежде всего, необходимо воспользоваться списком рекомендуемой по данной дисциплине литературой. Дополнительные сведения по изучаемым темам можно найти в периодической печати и интернете.

Предусмотрено проведение аудиторных занятий (в виде лекций и практических занятий) в сочетании с внеаудиторной работой.

## АННОТАЦИЯ рабочей программы дисциплины

### Инспектирование инвестиционно-строительного процесса

#### 1. Цель и задачи дисциплины

Целью изучения дисциплины является теоретическая подготовка специалистов в области инспектирования и осуществления надзора за реализацией инвестиционно-строительных проектов.

Задачами изучения дисциплины являются:

- изучить особенности инвестиционной деятельности, составляющей основу инвестиционно-строительного процесса;
- ознакомиться с последними достижениями в области теории и практики управления инвестиционно-строительным процессом;
- изучить основы осуществления инспектирования, контроля и надзора в строительной отрасли и сфере недвижимости.

#### 2. Структура дисциплины

2.1 Распределение трудоемкости по отдельным видам учебных занятий, включая самостоятельную работу: лекции – 4 часов; практические занятия – 4 часов, самостоятельная работа – 68 часов, подготовка к зачету – 4 часа.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 72 часа, 3 зачетных единицы.

2.2 Основные разделы дисциплины:

- 1 - Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта;
- 2 - Контроль и надзор в строительстве.

#### 3. Планируемые результаты обучения (перечень компетенций)

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

- ПК-22 - способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства;
- ПК-25\* - способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса).

#### 4. Вид промежуточной аттестации: зачет

*Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе  
на 20\_\_\_-20\_\_\_ учебный год*

1. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие дополнения:

---

---

2. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие изменения:

---

---

---

Протокол заседания кафедры СКи ТС № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.,

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

Коваленко Г.В.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО  
КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

№ компетенции	Элемент компетенции	Раздел	Тема	ФОС
ПК-22	способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности и объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	1. Экспертиза инвестиционно-строительных проектов на различных стадиях жизненного цикла проекта	1.1. Сущность и содержание инвестиционного процесса. Место и роль экспертизы на стадиях жизненного цикла ИСП	Доклад, сообщение
		2. Контроль и надзор в строительстве	2.1. Система государственной экспертизы. Система надзора за строительством объектов недвижимости	
ПК-25*	способность оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (бизнеса)			

**2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций**

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b> (ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сущность и содержание инвестиционного процесса;</li> <li>- основные функции, права и обязанности органов, осуществляющих контроль, надзор и инспектирование за инвестиционно-строительным процессом;</li> </ul> <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные нормативно-правовые документы, определяющие содержание и сроки реализации инвестиционного процесса;</li> <li>- подходы к определению стоимости объектов недвижимости;</li> <li>- основные критерии инвестиционной привлекательности объектов недвижимости различного функционального назначения;</li> </ul>	<b>аттестован</b>	<p>Результат «аттестован» студент получает в том случае, если его успеваемость соответствует следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за прошедший до текущего контроля период пропуски занятия отсутствуют полностью (или имеется не более одного пропуска занятий);</li> <li>- студентом проводится постоянная подготовка к занятиям (формируется конспект лекции, практического занятия; самостоятельно изучается дополнительная литература);</li> <li>- студент проявляет активность, выступая с докладами, сообщениями, дополнениями по изучаемым темам (разделам дисциплины); доклад (сообщение) студента представляет собой связанное, логически последовательное сообщение, позволяющее оценить:</li> </ul>



<p><b>Уметь</b> (ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать полученные теоретические знания и практические навыки в процессе реализации инвестиционно-строительных проектов;</li> </ul> <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- определять критерии эффективности от реализации инвестиционно-строительного проекта;</li> </ul> <p><b>Владеть</b> (ПК-22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами оценки эффективности от мероприятий по повышению инвестиционной привлекательности объектов недвижимости различного функционального назначения;</li> </ul> <p>- первичными навыками проведения основных видов экспертиз и исполнения функций надзорных органов в строительстве.</p> <p>(ПК-25*):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками оценки эффективности и финансовой привлекательности инвестиционно-строительных проектов;</li> <li>- умением применения и использования нормативных баз данных.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- полноту и правильность представленного материала, степень осознанности и понимания изучаемого вопроса;</li> <li>- умение применять полученные знания на практике (наличие примеров не только изложенных в учебниках, методических указаниях и другой литературе, но и самостоятельно составленных);</li> <li>- изложение материала последовательно и правильно с точки зрения норм литературного и научного языка.</li> </ul>
	<p><b>не аттестован</b></p>	<p>Результат «не аттестован» обучающийся получает в том случае, если его успеваемость соответствует следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за прошедший до текущего контроля период пропуски занятий составляют более 50% от общего числа лекций и практических занятий;</li> <li>- подготовка к занятиям осуществляется не систематически;</li> <li>- обучающийся не представил доклад (сообщение).</li> </ul>

Программа составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство от «12» марта 2015 г. № 201

для набора 2014 года: и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения от «03» июля 2018 г. № 413

**Программу составил:**

Видищева Елена Альбертовна, к.т.н., доцент \_\_\_\_\_

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры СКИТС от «17» декабря 2018 г., протокол № 6 .

Заведующий кафедрой СКИТС \_\_\_\_\_ Коваленко Г.В.

**СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий выпускающей кафедрой СКИТС \_\_\_\_\_ Коваленко Г.В.

Директор библиотеки \_\_\_\_\_ Сотник Т.Ф.

Рабочая программа одобрена методической комиссией ИСФ от «20» декабря 2018 г., протокол № 4.

Председатель методической комиссии факультета \_\_\_\_\_ Перетолчина Л.В.

**СОГЛАСОВАНО:**

Начальник учебно-методического управления \_\_\_\_\_ Нежевец Г.П.

Регистрационный № \_\_\_\_\_