

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 09.02.2022 12:22:14
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимостью, горного дела

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по учебной работе

О.Г. Локтионова

« 12/02 » 2021г.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Методические указания по выполнению курсовой работы для
студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство»

Курск 2021

УДК 69.003

Составитель К.И. Лось

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор Гранкин В.Ф.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ:

методические рекомендации по выполнению курсовой работы студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: К.И. Лось.- Курск, 2021.- 12с.: Библиогр.: с. 27.

Содержит основные сведения о правилах выполнения и оформления курсовых работ по дисциплине «Экономическая экспертиза инвестиционно-строительных объектов». В работе даны рекомендации по выполнению курсовых работ по экономической экспертизе инвестиционно-строительных объектов.

Методические указания соответствуют требованиям программы, утвержденной на заседании кафедры Экспертизы и управления недвижимостью, горного дела протокол № 5 от «29» 12 2021 года.

Предназначены для студентов направления подготовки (специальности) 08.04.01 Строительство.

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать

формат 60x84 1/16

Усл. Печ. Лист Уч.-изд.л. Тираж 100экз. Заказ 2013 Бесплатно

Юго-Западный государственный университет.

305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94

Содержание

1. Задачи курсового проектирования.....	4
2. Состав курсовой работы.....	5
3. Требования к структуре и содержанию курсовой работы.....	8
4. Вопросы для оценки знаний студентов.....	10
5. Рекомендуемая литература.....	13

1. Задачи курсового проектирования

Цель (цели) освоения дисциплины: овладеть теоретическими основами и практическими навыками в области экспертизы инвестиционно-строительных проектов и эксплуатируемых объектов недвижимости.

Задачи: В процессе изучения дисциплины «Экспертиза инвестиционно-строительных объектов» рассматриваются следующие задачи: - виды и функции строительной экспертизы; - нормативно-правовые акты, регулирующие экспертную деятельность; - порядок разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство, реконструкцию, капитальный ремонт; - органы государственной власти РФ и субъектов РФ, осуществляющие ведомственную и вневедомственную экспертизу, органы государственной власти, уполномоченные на проведение вневедомственной экспертизы; - порядок и методика проведения экспертизы сметной документации, объем предпроектной и проектной документации и порядок ее предоставления на экспертизу; - отдельные виды экспертиз (экономическая, экологическая, техническая, судебно-строительная и т.д.).

Целью государственной экспертизы проектно-сметной документации является выявление соответствия принятых проектных решений требованиям утвержденных норм и правил, выявление грубых нарушений, которые могут повлечь за собой снижение или потерю прочности или устойчивости зданий и сооружений или создать предаварийные и аварийные ситуации.

Цель экспертизы инвестиционных проектов — предотвратить создание проектов, использование которых нарушает интересы государства, права физических и юридических лиц или не отвечает требованиям утвержденных в установленном порядке стандартов (норм и правил), а также оценить эффективность осуществляемых капитальных вложений.

2. Состав курсовой работы

1 раздел Система экспертиз инвестиционно-строительных проектов и объектов недвижимости

Введение в дисциплину. Особенности строительной отрасли и строительной продукции. Понятие и основные характеристики инвестиционно-строительных проектов. Участники инвестиционно-строительных проектов. Определение и классификация объектов недвижимости Виды экспертиз в строительстве.

Маркетинговая экспертиза. Техническая экспертиза. Финансовая экспертиза. Правовая экспертиза.

Экологическая экспертиза. Место и роль экспертизы в жизненном цикле объекта недвижимости. Проектный цикл, структуризация проекта и его внешнее окружение. Жизненный цикл инвестиционного проекта.

Структура проекта. Внешняя среда проекта. Участники проекта.

2 раздел Правовая экспертиза инвестиционно-строительных проектов

Юридические аспекты подготовки и разработки инвестиционного проекта. Типы контрактов.

Организация подрядных торгов. Регулирование материально-технического обеспечения проекта. Экспертиза правовых полномочий деятельности юридических лиц-участников реализации инвестиционно-строительного проекта. Экспертиза правового обеспечения реализации инвестиционно-строительного проекта. Нормативно- правовая база реализации инвестиционного проекта. Правовая экспертиза выбора способа управления.

Экспертиза статуса и характеристика земельного участка.

3 раздел Экологическая экспертиза инвестиционно-строительных проектов

Понятие экологической экспертизы. Исходные данные для проведения экологической экспертизы.

Назначение и цели экологической экспертизы. Виды экологической экспертизы. Государственная экологическая экспертиза. Общественная экологическая экспертиза. Порядок и организация работ по проведению экологической экспертизы. 4 раздел Техническая экспертиза инвестиционно-строительных проектов Состав проектно-сметной документации на строительство и порядок ее разработки. Назначение и цели технической экспертизы объекта недвижимости. Основные виды технической экспертизы объекта недвижимости. Исходные данные для проведения технической

экспертизы. Параметры эксплуатационной пригодности зданий и сооружений. Порядок выполнения предварительного обследования объекта. Состав детального инструментального обследования. Анализ результатов технической экспертизы объекта недвижимости. Определение физического износа на основе технического обследования объекта.

5 раздел Финансовая экспертиза инвестиционно-строительных проектов

Источники финансирования проекта. Оценка стоимости недвижимости. Подходы к оценке недвижимости. Определение эффективности инвестиционных проектов. Показатели эффективности инвестиционных проектов.

6 раздел Государственная экспертиза. Вневедомственная экспертиза Назначение и задачи органов государственной экспертизы. Виды и статус органов экспертизы.

Объекты и субъекты государственной экспертизы. Основные принципы экспертной деятельности.

Взаимодействие органов государственной экспертизы с другими участниками инвестиционно-строительной деятельности.

Градостроительная документация, обоснования инвестиций и проекты на строительство, реконструкцию, расширение и техническое перевооружение предприятий, зданий и сооружений в Российской Федерации независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности до их утверждения подлежат государственной экспертизе в федеральных органах исполнительной власти, а также в других специально уполномоченных государственных организациях.

Экспертизу проектно-сметной документации проводят в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации» № 1008 от 27 декабря 2000 г. Проектная документация на строительство подлежит государственной экспертизе независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности зданий и сооружений — объектов недвижимости, за исключением технически несложных и небольших по объему строений, таких как индивидуальные жилые, дачные и садовые дома, хозяйственные постройки, расположенные на дачных и садовых участках; торговые павильоны общей площадью до 100 м²; любые пристройки и надстройки к другим существующим зданиям площадью до 100 м² и числом этажей не более двух, кроме общественных

зданий или объектов, финансируемых за счет государственных бюджетных средств и бюджетов всех административных уровней.

Порядок проведения государственной экспертизы, инвестиционных проектов определяется Правительством Российской Федерации. В законодательстве в основном развита нормативная база для экспертизы инвестиционно-строительных проектов.

Особенности и порядок экспертизы строительных проектов определяются комплексом законодательных документов, основным из которых является Градостроительный кодекс Российской Федерации, в котором предметом экспертизы определена градостроительная документация.

Градостроительная документация включает в свой состав градостроительную документацию федерального уровня, уровня субъектов РФ и муниципального уровня. Каждому объекту градостроительной деятельности соответствует определенный вид градостроительной документации, разрабатываемой в соответствии с градостроительными, экологическими и иными нормативами.

Законодательно установлено, что экспертиза является неотъемлемым и необходимым этапом проектного цикла. Основной проектной стадией, подлежащей государственной экспертизе, является технико-экономическое обоснование строительства (ТЭО). На основании утвержденного в установленном порядке ТЭО строительства проводятся торги (тендеры), заключается договор (контракт) подряда, открывается финансирование строительства и разрабатывается рабочая документация.

Основные задачи экспертизы:

- проведение государственной экспертизы градостроительной документации на объекты градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения, в том числе:
 - 1) документов о градостроительном планировании развития особо охраняемых природных территорий федерального значения и свободных экономических зон;
 - 2) генеральных планов городов — административных центров субъектов Российской Федерации; городов, отнесенных к историческим поселениям федерального значения;
 - 3) разрабатываемой за счет средств федерального бюджета и совместного финансирования с привлечением средств бюджетов субъектов Российской Федерации;

- 4) градостроительных разделов федеральных целевых программ, программ социально-экономического развития территории Российской Федерации;
- 5) схем проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения и благоустройства территорий Российской Федерации;
- 6) консолидированных схем градостроительного планирования;
 - проведение государственной экспертизы предпроектной и проектной документации на объекты:
 - 1) строительство которых осуществляется полностью или частично за счет средств федерального бюджета, государственных кредитов и кредитов, получаемых по государственным гарантиям;
 - 2) находящиеся в государственной собственности;
 - 3) строящиеся за границей при техническом содействии Российской Федерации;
 - 4) находящиеся в совместном пользовании Российской Федерации и других государств и строящиеся с привлечением иностранных инвестиций;
 - 5) сооружаемые при реализации соглашений о разделе продукции; включенные в федеральные целевые программы социально-экономического развития регионов;
 - 6) экспериментальные и базовые объекты, предназначенные для массового применения;
 - 7) потенциально опасные и технически особо сложные объекты независимо от источников финансирования и формы собственности, в том числе ядерно-опасные и радиационно-опасные объекты; опасные производственные объекты, предусмотренные Приложением № 1 к Федеральному закону «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

3. Требования к структуре и содержанию курсовой работы

Общий объем курсовой работы составляет 35-50 страниц машинописного (компьютерного) текста.

Курсовая работа должна содержать следующие разделы: титул; оглавление (содержание); введение, основная часть, состоящая из нескольких глав, поделенных на параграфы; заключение; библиографический список; приложения.

На *титульном листе* указывается наименование министерства, вуза, кафедры, тема и автор работы, научный руководитель, город и год (образец оформления титульного листа см. Приложение Б).

В содержании перечисляются названия всех структурных элементов работы с указанием соответствующих страниц. Основная часть работы разделяется на главы и параграфы. Если в курсовой работе в форме подзаголовков выделяются пункты, подпункты и т.д., они также выносятся в оглавление.

Во *введении* автору курсовой работы необходимо обосновать актуальность разрабатываемой темы. Далее определяются объект и предмет исследования, а также цель работы и задачи, которые необходимо решить для достижения поставленной цели.

4. Вопросы для оценки знаний студентов

1. Понятие судебной строительно-технической экспертизы, её роль и значение в современном судопроизводстве.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ. Основные положения.
3. Этапы обследования строительных конструкций зданий и сооружений.
4. Понятие предмета судебной строительно-технической экспертизы, процессуальный и гносеологический аспект этого понятия
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)
6. Принципы подготовительной работы к проведению обследования зданий и сооружений
7. Понятие объекта судебной строительно-технической экспертизы. Классификация объектов судебной строительно-технической экспертизы по различным основаниям
8. Принципы предварительного (визуальное) обследования зданий и сооружений
9. Основания для назначения и производства судебной экспертизы, предусмотренные процессуальным законодательством
10. Особенности оценки стоимости объектов недвижимости для целей судопроизводства.
11. Принципы детального (инструментальное) обследования зданий и сооружений.
12. Задачи судебной строительно-технической экспертизы, их классификация по различным основаниям
13. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» (ФСО № 4)
14. Сформулируйте программу работ по обследованию конструкций
15. Общенаучные и специальные методы судебной строительно-технической экспертизы
16. Федеральный стандарт оценки "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения" (ФСО № 5)
17. Обследование технического состояния гражданских зданий
18. Заключение эксперта, его структура и содержание
19. Положения АПК РФ, ГПК РФ и УПК РФ о заключении эксперта
20. Сплошные или выборочные обследования конструкций
21. Формы выводов в заключении эксперта

22. Положения АПК РФ, ГПК РФ и УПК РФ о назначении и проведении экспертизы, видах экспертизы.
23. Суть понятия о: нормативном техническом состоянии, в работоспособном состоянии, в ограниченно работоспособном состоянии, в аварийном состоянии конструкций.
24. Эксперт и специалист в судопроизводстве: общие черты и специфика их деятельности, определенные процессуальным законодательством
25. Федеральный закон от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ "О государственной судебно- экспертной деятельности в Российской Федерации". Основные положения
26. Состав требуемых материалов при проведении обследования конструкций и получаемые технические характеристики
27. Структура и содержание специальных знаний судебного эксперта-строителя
28. Положения АПК РФ, ГПК РФ и УПК РФ об эксперте и ответственности эксперта
29. Принципы обследования технического состояния оснований и фундаментов
30. Права судебного эксперта, предусмотренные процессуальным законодательством
31. Перечень распространённых конструктивных ошибок оснований и фундаментов (при реконструкции или в новом строительстве)
32. Обязанности судебного эксперта, предусмотренные процессуальным законодательством
33. Основные критерии положительной оценки технического состояния фундаментов при визуальном обследовании
34. Действия, которые судебный эксперт выполнять не вправе
35. Определение (по ГК РФ), основные характеристики и отличительные особенности недвижимости
36. Принципы обследования технического состояния несущих бетонных и железобетонных конструкций
37. Основания для отвода и самоотвода судебного эксперта, предусмотренные процессуальным законодательством
38. Виды недвижимого имущества. Понятие делимости и неделимости объектов недвижимости
39. Принципы обследования технического состояния несущих каменных конструкций
40. Заключение эксперта или комиссии экспертов и его содержание

41. Виды прав и форм собственности на объекты недвижимости. Виды сделок с объектами недвижимости
42. Принципы обследования технического состояния стальных конструкций
43. Общая характеристика профессиональной деятельности судебного эксперта
44. Налогообложение недвижимого имущества юридических и физических лиц
45. Принципы обследования технического состояния деревянных конструкций
46. Оценка заключения эксперта следователем и судом
47. Кадастровая (массовая) оценка объектов недвижимости. Оспаривание результатов кадастровой оценки
48. Сметная стоимость, ее содержание и порядок определения
49. Понятие судебной экспертизы, ее предмет, задачи и объекты
50. Количество и состав глав сводного сметного расчета на строительство объектов промышленного назначения

5. Рекомендуемая литература

Законодательные акты

1. Конституция Российской Федерации. М., 1993.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М., 1998.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. М.: «АСТ», 2000.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. М., 2002.
5. Земельный Кодекс Российской Федерации. М., 2002.
6. Закон Р Ф «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06. 10. 2003 № 131-ФЗ.

Основные учебники и учебные пособия

7. Грабовый П. Г., Кулаков Ю. Н., Лукманова И. Г. и др. Экономика и управление недвижимостью. Учебник для ВУЗов. Смоленск: Смолин Плюс. М.: АСВ, 1999.
8. Грабовый П. Г., Лукманова И. Г., Кулаков Ю. Н. и др. Экономика и управление недвижимостью. Примеры, задачи, упражнения. В 2-х частях. Смоленск: Смолин Плюс; М.: АСВ. 2001.
9. Исследование и разработка финансово-кредитных механизмов реализации стратегии управления недвижимостью. В 2-х томах. Монография / Под общей ред. Грабового П. Г., Яськовой Н. Ю. М.: Содружество, 2002
10. Методические рекомендации по расчету лизинговых платежей (утв. Минэкономики 16. 1996 г.)
11. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом / Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н. М. :Издательство «Реалпроект», 2004.
12. Руководство для мэра по организации и управлению городским хозяйством/ Под общей ред. Грабового П. Г., Чернышева Л. Н. М.: Издательство «Реалпроект», 2004.
13. Современные методы управления недвижимостью. Учебное пособие./ Баронин С. А., Осташко В. Я., Еремкин А. А. -Пенза: ПГАСА, 2003.
14. Учебно-методическое пособие к выполнению практических заданий и лабораторных работ по курсу «Современные методы управления недвижимостью"/ Грабовый П. Г., Ракитский А. Б. и др. М.: МГСУ, 2002.
15. Чернышев Л. Н. Реформа ЖКХ: теория, практика, новые подходы. СПб.: Лимбус Пресс, 2003.
16. Финансы и кредит в недвижимости / Под ред. Грабового П. Г, Яськовой Н. Ю. М.: АСВ, 2002.

Монографии и другие публикации

17. Асаул А. Н., Карасев А. В. Экономика недвижимости. М., 2001.
18. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости. — М.: Финансы и статистика, 1999.

19. Григорьев В. В., Острина И. А., Руднев А. В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб. -практ. пос. М.: Дело, 2001.
20. Иванова Н. В. Управление нежилой недвижимостью, находящейся в собственности муниципальных образований (на примере крупных и средних городов). Монография. М.: 2003.
21. Муниципальное экономическое развитие. -- М.: Фонд «Институт экономики города», 1999.
22. Квачадзе Р. Г. Влияние арендного жилищного фонда как одной из форм домовладения на развитие городской недвижимости. // Международный научно-технический журнал «Недвижимость: экономика, управление», 2003, №□5.
23. Коростелев С. П., Кулаков Ю. Н. Анализ состояния управления нежилой недвижимостью в Москве. //Международный научно-технический журнал «Недвижимость: экономика, управление», 2002, №□2.
24. Управление социально-экономическим развитием России: концепции, цели, механизмы (Рук.авт. кол. Д. С. Львов, А.Г. Поршневу). М.: ЗАО «Изд-во «Экономика», 2002
25. Чернышов Л. Н. Экономика городского хозяйства. М.: 1999.
26. Управление развитием объектов муниципальной недвижимости. Учебное пособие. /Грабовый П.Г., Иванова Н. В. М.: МГСУ, 2005.
27. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса / Под ред. П. Г. Грабового. Учебник для вузов в 2-х частях. М.: АСВ, 2006.