

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 06 марта 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

«ТЕХНИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление: 08.04.01 Строительство

Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза

Квалификация: Магистр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной
подписью
Составитель программы: Журавлев Евгений
Геннадьевич
Дата подписания: 28.05.2025

Документ подписан простой электронной
подписью
Утвердил и согласовал: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 19.06.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Техническая экспертиза объектов недвижимости» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПК-1 Способен осуществлять проведение работ по обработке и анализу научно-технической информации и результатов исследований	ПК-1.1
ПК-4 Способен осуществлять деятельность по установлению причинно-следственной связи между дефектами в конструкциях, зданиях и сооружениях и некачественным проектированием, строительством, эксплуатацией объекта экспертизы; определять стоимость строительно-монтажных работ, производимых строительной организацией	ПК-4.2

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПК-4.2	Способен проводить обследование и оценку технического состояния, с учетом требований предъявляемых к зданиям, сооружениям и их конструктивным элементам	Знать требования современных строительных норм и правил; характеристики применяемых в регионе типовых проектов каменных и крупнопанельных зданий; основные конструктивные решения несущих и ограждающих конструкций; категории технического состояния конструкций. Уметь выполнять диагностику технического состояния строительных конструкций; составлять отчеты по результатам исследований; Владеть методами и средствами дефектоскопии строительных конструкций, контроля физико-механических свойств строительных материалов
ПК-1.1	Способен формулировать цели и определять задачи в сфере технической экспертизы объектов недвижимости	Знать методические особенности диагностики и оценки технического состояния строительных конструкций; требования Градостроительного кодекса; Уметь формулировать цели и

		определять задачи технической экспертизы объектов недвижимости; составлять технические задания на проведение экспертизы; Владеть методами проведения и оценки технического состояния строительных конструкций и объектов недвижимости.
--	--	---

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Техническая экспертиза объектов недвижимости» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Информационные технологии в экспертной деятельности»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Строительно-техническая экспертиза оснований и фундаментов», «Судебная строительно-техническая экспертиза объектов недвижимости», «Экспертиза строительных материалов, изделий и конструкций»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 4 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 1
Общая трудоемкость дисциплины	144	144
Аудиторные занятия, в том числе:	26	26
лекции	13	13
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	13	13
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	82	82
Трудоемкость промежуточной аттестации	36	36
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Экзамен	Экзамен

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 1

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Техническая экспертиза	2	5			1, 5	7	1, 2	68	Устный опрос

	эксплуатируемых объектов:									
2	Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости	1	1							Устный опрос
3	Характеристика основных типовых проектов каменных и панельных жилых зданий, характерные дефекты и повреждения	3	3					3	14	Устный опрос
4	Составление дефектовочных ведомостей, ремонт и усиление конструкций					2	2			Устный опрос
5	Основные положения градостроительного кодекса	4	1							Устный опрос
6	Экспертиза проектов строительства	5	2			3, 4	4			Устный опрос
7	Порядок разработки, согласования и утверждения документов на новое строительство и реконструкцию объектов	6	1							Устный опрос
	Промежуточная аттестация								36	Экзамен
	Всего		13				13		118	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 1

№	Тема	Краткое содержание
1	Техническая экспертиза эксплуатируемых объектов:	цели, задачи и порядок проведения экспертизы; – категории технического состояния конструкций; – основания для проведения технической экспертизы;–требования и допуски для несущих и ограждающих конструкций;–детальное освидетельствование оснований и фундаментов;– детальное обследование стен (деревянных, каменных, панельных);–детальное обследование перекрытий (деревянных, каменных сводчатых,

		монолитных и сбор-ных железобетонных);– детальное обследование лестниц;–детальное обследование совмещенных и чердачных крыш;– детальное обследование балконов;–техническая экспертиза инженерных комму-никаций.
2	Система требований и норм при проектировании, создании и эксплуатации объектов недвижимости	Система нормативных документов в области архитектуры и строительства. Состав задания на проектирование. Состав предпроектной и проектной до-кументации. Получение разрешения на строительство.
3	Характеристика основных типовых проектов каменных и панельных жилых зданий, характерные дефекты и повреждения	Основные конструктивные характеристики 4-5 этажных каменных жилых домов серии 1-306с и 114. Характерные дефекты и повреждения. Основ- ные конструктивные характеристики крупнопанельных жилых домов серии 1-335С, 1- 335АС, 1-464АС, 135. Характерные дефекты и повреждения. Конструктивные решения современных зданий, возводимых по индивидуальным проектам и проектам повторного применения.
4	Составление дефектовочных ведомостей, ремонт и усиление конструкций	Классификация дефектов и повреждений, оценка технического состояния железобетонных, каменных и деревянных конструкций по внешним при-знакам. Разработка противоаварийных мероприятий.
5	Основные положения градостроительного кодекса	Полномочия органов государственной власти Рос- сийской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности. Содержание градостроительного плана земельного участка. Архитектурно-строительное проектирование. Состав проектной документации объектов капитального строи-тельства. Государственная и негосударственная экспертиза проектной документации. Выдача разрешений на строительство.
6	Экспертиза проектов строительства	Основные требования СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах", СП54.13330.2022 "Здания жилые многоквартирные"
7	Порядок разработки, согла-сования и утверждения документов на новое строи-тельство и реконструкцию объектов	Схема подготовки проведения работ по новому строительству и реконструкции. Порядок разработки исходно-разрешительной документации. Пере-чень документов, предоставляемых застройщиком для получения разрешения на строительство объ-екта

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 1

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Построение обмерных чертежей жилых и нежилых помещений	2
2	Расчет физического износа здания по ВСН 53-86(р) “Правила оценки физического износа жилых зданий”	2
3	Анализ соответствия проектных решений требованиям СП 14.13330.2018. Строительство в сейсмических районах	2
4	Анализ соответствия проектных решений требованиям СП 54.13330.2022. Здания жилые многоквартирные	2
5	Семинары в диалоговом режиме (интерактивная форма)	5

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 1

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Написание реферата	34
2	Подготовка к практическим занятиям (лабораторным работам)	34
3	Подготовка к экзамену	14

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: семинары в диалоговом режиме, проблемное обучение

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Техническая экспертиза объектов недвижимости: методические указания по практическим занятиям для обучающихся по направлению 08.04.01 «Строительство», программа «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза» / сост. Е. Г. Журавлев – Изд-во ИРНИТУ, Иркутск, 2018. –9 с. [Электронный ресурс, ег-14602]

5.1.2 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Техническая экспертиза объектов недвижимости: методические указания по самостоятельной работе для обучающихся по направлению 08.04.01 «Строительство», программа «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза» / сост. Е. Г. Журавлев –Изд-во ИРНИТУ, Иркутск, 2018. –10 с. [Электронный ресурс, ег-14603]

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 1 | Устный опрос

Описание процедуры.

Устное собеседование или тестирование

Критерии оценивания.

При сдаче экзамена владеет терминологией, демонстрирует знания основных требований строительных норм и правил, способен пройти тестирование на знание теоретической части дисциплины с количеством правильных ответов не менее чем 70%.

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации
ПК-4.2	При сдаче экзамена владеет терминологией, демонстрирует знания основных требований строительных норм и правил, способен пройти тестирование на знание теоретической части дисциплины с количеством правильных ответов не менее чем 70%.	Устное собеседование или тестирование
ПК-1.1	При сдаче экзамена владеет терминологией, демонстрирует знания методов проведения технической экспертизы, Градостроительного кодекса, способен пройти тестирование на знание теоретической части дисциплины с количеством правильных ответов не менее чем 70%.	Устное собеседование или тестирование

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 1, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Экзамен проводится в письменной форме. Обучающемуся выдается билет, содержащий два вопроса, и отводится 40 минут для подготовки. Ответы на экзаменационные вопросы должны содержать текстовую часть и рисунки (при необходимости). В процессе ответа на вопросы преподаватель может задавать уточняющие или дополнительные вопросы.

Пример задания:

1. Цели и задачи технической экспертизы.
2. Особенности конструктивного решения деревянных стен. Основные дефекты и повреждения, ремонт и усиление деревянных стен.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Отлично	Хорошо	Удовлетворительно	Неудовлетворительно
Глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал научной литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических	Твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения.	Имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала.	Не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки.

задач.			
--------	--	--	--

7 Основная учебная литература

1. Леванкова Т.Е. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса : Учеб. пособие [для вузов по специальности "Экспертиза и упр. недвижимостью"] / Леванкова Тамара Евгеньевна, Чертоляс Николай Федорович, 2003. - 302.
2. Журавлев Е. Г. Судебная строительно-техническая экспертиза [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. Г. Журавлев, 2012. - 67.

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации: [Принят Гос. Думой 8 апр. 1998г.: Одобр. Советом Федерации 22 апр. 1998г.], 1998. - 63.
2. Абрашитов В. С. Техническая эксплуатация и обследование строительных конструкций : учеб. пособие для вузов по специальности "Пром. и гражд. стр-во"... / В. С. Абрашитов, 2005. - 99.
3. Симионова Н. Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости : учеб. пособие / Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина, 2006. - 447.
4. Калинин В.М. Обследование и испытание конструкций зданий и сооружений [Текст] / В.М. Калинин, С.Д. Сокова, А.Н. Топилин, 2012. - 336.
5. Калинин В.М. Оценка технического состояния зданий [Текст] / Владимир Михайлович Калинин, Серафима Дмитриевна Сокова, 2012. - 267.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>

10 Профессиональные базы данных

1. <http://new.fips.ru/>
2. <http://www1.fips.ru/>

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

1. NanoCAD для учебного процесса

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. "Влагомер-МГ4У" измеритель влажности стройматериалов, в т.ч. в изделиях, конструкциях и сооружениях
2. Толщиномер магнитный "ТМ-20МГ4-2"