

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Методические указания по проведению практики
для направления подготовки 08.04.01 «Строительство»
(направленность «Экспертиза и управление недвижимостью»)

Пенза 2016

УДК 347.214.2+69.059.14(075.8)

ББК 67.404+38.7-08я73

П80

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензент – кандидат экономических наук, доцент
кафедры «Экспертиза и управление недви-
жимостью» Ю.О. Смирнова (ПГУАС)

Производственная технологическая практика: методические
П80 указания по проведению практики для направления подготовки
08.04.01 «Строительство» (направленность «Экспертиза и управ-
ление недвижимостью») / Н.Я. Кузин, Т.В. Учинина. – Пенза:
ПГУАС, 2016. – 35 с.

Приведены цели и задачи проведения практики, формы ее проведения, структура и содержание отчета по практике.

Методические указания подготовлены на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначены для студентов, обучающихся по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» (направленность «Экспертиза и управление недвижимостью»).

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2016

© Кузин Н.Я., Учинина Т.В..

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Приведены перечень цели и задачи проведения практики, формы ее проведения, структура и содержание отчета по практике.

Методические указания подготовлены на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению 08.04.01 «Строительство» (магистратура).

Изучаемый материал позволит магистрам приобрести следующие компетенции: обладание знаниями методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов и систем автоматизированного проектирования; способность разрабатывать методики, планы и программы проведения научных исследований и разработок, готовить задания для исполнителей, организовывать проведение экспериментов и испытаний, анализировать и обобщать их результаты; умение вести сбор, анализ и систематизацию информации по теме исследования, готовить научно-технические отчеты, обзоры публикаций по теме исследования; способность анализировать технологический процесс как объект управления, вести маркетинг и подготовку бизнес-планов производственной деятельности и другие.

1. ЦЕЛИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ МАГИСТРОВ

Целью производственной технологической практики является закрепление знаний, полученных в процессе теоретического обучения и приобретение исходных практических инженерных навыков по специальности.

Анализ всех видов экспертиз недвижимости, способов управления различными объектами недвижимости на всем жизненном цикле, в том числе рыночной оценке недвижимости.

Производственная технологическая практика (практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности) магистрантов – это закрепление и углубление теоретических и практических знаний в области организационно-технологических решений с учетом требований к эксплуатации зданий и сооружений.

Приобретение профессиональных умений работы специалиста при проведении технологии проведения обследований, связанных с созданием, оценкой и развитием недвижимости.

2. ЗАДАЧИ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ МАГИСТРОВ

Программа обучения и проводимые научные исследования в соответствии с выбранной темой выпускной квалификационной работы, специальная подготовка требуют:

- знакомство с моделью управления и производственной деятельностью, технологическими процессами предприятия;
- роль недвижимости в структуре образования прибыли предприятия;
- технология проведения экономического анализа инвестиционной и финансово-хозяйственной деятельности предприятия, с учетом имеющихся статистических данных;
- технология проведения исследования, изучение методов сбора и анализа данных;
- технология проведение статистических и социологических экономических, технических исследований, связанных с темой выпускной квалификационной работы магистра;
- освоение методик наблюдения, эксперимента и моделирования;
- порядок и технология рассмотрения вопросов по теме магистерской выпускной работы;

- подготовка аргументации для проведения научной дискуссии, в том числе публичной;
- подходы и технология изучения справочно-библиографических систем, способов поиска информации.

3. МЕСТО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ В ОБЩЕЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ МАГИСТРОВ

В соответствии с характером, целью и задачами практики, местами ее проведения могут быть следующие организации (предприятия, учреждения) любых организационно-правовых форм, работающие в сфере и с объектами профессиональной деятельности специальности 08.04.01 «Строительство» направленность «Экспертиза и управление недвижимостью»:

- организации, создающие недвижимость (строительство, реконструкция, модернизация, восстановление, ремонт и т.п.);
- организации, управляющие недвижимостью и поддерживающие ее функционирование(структуры ЖКХ, РЭУ, ЖЭУ, ТСЖ ,заводы, фабрики);
- организации, осуществляющие девелопмент (управление инвестиционными проектами в сфере недвижимости);
- организации, совершающие операции с недвижимостью (риэлтерские, бюро технической инвентаризации, страховые компании и т.п.);
- организации, осуществляющие оценку недвижимости.

«Входные» знания, умения и готовности магистранта, необходимые для успешного прохождения технологической практики:

Магистрант должен **знать:**

- особенности функционирования рынка недвижимости в регионе;
- основные методы оценки недвижимости;
- основные методы анализа и оценки инвестиционных проектов;
- порядок проведения обследования и экспертизы зданий (сооружений), исходя из целей проекта;
- методы диагностики технического (прочностного, геологического, экологического, экономического) состояния зданий и сооружений;
- основные положения технической эксплуатации зданий (сооружений);
- методы расчета конструкций зданий и сооружений и методы их усиления;

Магистрант должен **уметь:**

- проводить обследования строительных конструкций и оборудования недвижимости;

- эффективно использовать практику эксплуатации зданий;
- управлять процессом технологии эксплуатации зданий;
- использовать современное программное обеспечение для решения экономико-статистических и эконометрических задач;
- формировать прогнозы развития конкретных экономических процессов на микро- и макроуровне;

Магистрант должен **владеть:**

- технологией и техническими знаниями по обследованию, усилению строительных конструкций зданий и сооружений, инженерного оборудования;
- анализом планирования всех видов работ по технологии эксплуатации зданий;
- анализом технологии предоставления платных услуг;
- эффективными способами управления технологическими процессами при эксплуатации недвижимости.

В процессе прохождения технологической практики магистр должен получить первичные навыки решения следующих профессиональных **задач:**

- технология и разработка рабочих планов и программ проведения по развитию недвижимости, подготовка заданий для групп и отдельных исполнителей;
- подготовка данных для составления обзоров, отчетов и научных публикаций по обзору рынка недвижимости;
- технология выбора методов и средств решения задач исследования;
- разработка теоретических, технологических и эконометрических моделей исследуемых процессов, явлений и объектов, относящихся к сфере профессиональной деятельности, оценка и интерпретация полученных результатов.

4. ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

Руководителями производственной технологической практики от Университета назначаются преподаватели соответствующих кафедр.

Технологическая практика проводится в форме работы на предприятии, или в организации, и учреждении, где в зависимости от наличия вакансий, опыта и личных способностей магистрантов они могут работать оценщиками недвижимости, техниками (инженерами), мастерами, техниками (инженерами) в сметном, проектно или производственно-техническом отделе, в управляющей компании ЖКХ.

5. МЕСТО И ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

Базой прохождения практики является кафедра « Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС

Местом прохождения практики предприятия города и области, а именно:

- организации, риэлтерские фирмы, эксплуатирующие объекты недвижимости (собственники или арендаторы);
- строительные организации, выполняющие функции заказчика-застройщика;
- органы административной власти в области управления строительством;
- организации, занимающиеся оценкой недвижимости.

Производственная технологическая практика проводится в экономических службах первичных звеньев региональной экономики, управляющих компаниях, риэлтерских фирмах.

В договоре университет и предприятие (организация и учреждение) оговаривают все вопросы, касающиеся проведения практики, в том числе и по назначению двух руководителей практики: от университета и предприятия, организации или учреждения.

Местом проведения практики, исходя из условий ее прохождения магистра, выбираются предприятия, организации, учреждения, расположенные, по возможности, вблизи места проживания практиканта.

Магистранты, работающие по специальности, могут проходить технологическую практику по месту работы в случае согласования места прохождения практики с отделом магистратуры, руководителем практики и руководителем магистерской программы.

Сроки практики утверждаются в ООП на начало учебного периода и закрепляются в учебном плане.

За месяц до начала прохождения практики, магистрант обязан подать заявление на кафедру, с указанием места, должности и структурного подразделения той организации, где он намеревается проходить практику (приложение 1). Либо подать заявление с просьбой предоставить ему место для прохождения практики от университета (приложение 2), но не позднее, чем за два месяца до начала практики.

Производственная практика (профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности) проводится в 3-м семестре, по завершению летней экзаменационной сессии. Продолжительность практики составляет 4 недели.

6. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГО, ФОРМИРУЕМЫЕ ВО ВРЕМЯ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

В результате прохождения производственной технологической практики студент должен

знать:

- технологию оценки технического состояния объекта недвижимости;
- технологию монтажа, наладки, испытания и сдачи в эксплуатацию оборудования зданий и сооружений;
- технологию и правила организации рабочих мест, организации труда звена, бригады;
- технологию проведения строительно-монтажных или общестроительных работ.

уметь:

- проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных решений, техническую документацию;
- оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации заданию на проектирование, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам;
- вести анализ затрат и результатов деятельности производственных подразделений;
- составлять техническую документацию, а также установленную отчетность по утвержденным формам;
- организовывать профилактические осмотры и текущий ремонт, приемку и освоение строительных объектов и вводимого оборудования;
- составлять заявки на оборудование и запасные части, готовить техническую документацию и инструкции по эксплуатации и ремонту строительных объектов и оборудования.

владеть:

- технологией оценки недвижимости;
- технологией оценки физического износа отдельных строительных конструкций и всего здания в целом;
- технологией проектирования конструкций в соответствии с техническим заданием с использованием лицензионных прикладных расчетных и графических программных пакетов;
- технологией, методами доводки и освоения технологических процессов строительного производства, производства строительных материалов, изделий и конструкций, машин и оборудования;
- методами оценки технического состояния и остаточного ресурса строительных объектов, оборудования.

Выпускник, освоивший программу магистратуры, должен обладать профессиональными компетенциями, соответствующими виду (видам) профессиональной деятельности, на который (которые) ориентирована программа магистратуры:

изыскательская и проектно-расчетная деятельность:

– обладанием знаниями методов проектирования и мониторинга зданий и сооружений, их конструктивных элементов, включая методы расчетного обоснования, в том числе с использованием универсальных и специализированных программно-вычислительных комплексов и систем автоматизированного проектирования;

научно-исследовательская и педагогическая деятельность:

– способностью разрабатывать методики, планы и программы проведения научных исследований и разработок, готовить задания для исполнителей, организовывать проведение экспериментов и испытаний, анализировать и обобщать их результаты;

– умением вести сбор, анализ и систематизацию информации по теме исследования, готовить научно-технические отчеты, обзоры публикаций по теме исследования;

производственно-технологическая деятельность:

– способностью вести организацию, совершенствование и освоение новых технологических процессов производственного процесса на предприятии или участке, контроль за соблюдением технологической дисциплины, обслуживанием технологического оборудования и машин;

– способностью вести организацию наладки, испытания и сдачи в эксплуатацию объектов, образцов новой и модернизированной продукции, выпускаемой предприятием;

– владением методами организации безопасного ведения работ, профилактики производственного травматизма, профессиональных заболеваний, предотвращение экологических нарушений;

деятельность по управлению проектами:

– способностью анализировать технологический процесс как объект управления, вести маркетинг и подготовку бизнес-планов производственной деятельности;

– способностью к адаптации современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов;

профессиональная экспертиза и нормативно-методическая деятельность:

– способностью вести техническую экспертизу проектов объектов строительства;

– владением методами мониторинга и оценки технического состояния зданий, сооружений, их частей и инженерного оборудования;

– способностью разрабатывать задания на проектирование, технические условия, стандарты предприятий, инструкции и методические указания по использованию средств, технологий и оборудования;

– умением составлять инструкции по эксплуатации оборудования и проверке технического состояния и остаточного ресурса строительных объектов и оборудования, разработке технической документации на ремонт.

7. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

Общая трудоемкость производственной технологической практики составляет: 216 часа.

№ п/п	Разделы (этапы) практики	Виды работ на практике, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)					Формы текуще- го конт- роля
		3	4	5	6	7	
	Разделы (этапы) практики	Озна- коми- тель- ные лекции	Инст- руктаж по тех- нике безопас- ности	Работа на объек- те, наб- люде- ния	Сбор и об- рабо- тка мате- риалов	Са- мос- тоя- тельн ая работа	
1	Подготовительный этап, включающий организационное собрание. Инструктаж по технике безопасности	4	2	-	-		Отметка в календарный план
2	Выполнение заданий от предприятия на оценку недвижимости, анализ новых форм подготовки документации по недвижимости.		2	90	-		Отметка в календарный план
3	Прохождение практики на предприятии, сбор, обработка и анализ, систематизация полученной информации.				80	36	Отметка в календарный план
4	Подготовка отчета по практике.		-	-	-		Отметка в календарный план
5	Защита практики, у руководителя практикой от кафедры.		-	-	-	2	зачет

Примечание. Организационная работа:

Участие в установочном и заключительном собраниях и консультациях по практике, подготовка отчетной документации по итогам практики.

Теоретическая работа:

предполагает ознакомление с научной литературой по заявленной и утвержденной теме исследования с целью обоснованного выбора теоретической базы предстоящей работы, методического и практического инструментария исследования, постановке целей и задач исследования, формулирования гипотез, разработки плана проведения исследовательских мероприятий.

Практическая работа:

заключается в организации, проведении и контроле исследовательских процедур, сборе первичных эмпирических данных, их предварительном анализе (проведение собственного исследования и оценки недвижимости).

Обобщение полученных результатов:

включает научную интерпретацию полученных данных, их обобщение, полный анализ проделанной исследовательской работы, оформление теоретических и эмпирических материалов в виде научного отчета по технологической практике.

8. НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ И НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ВО ВРЕМЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

В процессе организации производственной технологической практики руководителями от выпускающей кафедры и руководителем от предприятия (организации) должны обращать внимание практиканта на применение современных технологий.

Мультимедийные технологии, для чего ознакомительные лекции и инструктаж магистрантов во время практики проводятся в помещениях, оборудованных экраном, видеопроектором, персональными компьютерами. Это позволяет руководителям и специалистам предприятия (организации) экономить время, затрачиваемое на изложение необходимого материала и увеличить его объем.

Дистанционная форма консультаций во время прохождения конкретных этапов производственной практики и подготовки отчета.

Компьютерные технологии и программные продукты, необходимые для сбора и систематизации технико-экономической и финансовой информации, разработки планов, проведения требуемых программой практики расчетов и т.д.

Даются учебно-методические рекомендации для проведения самостоятельной работы студентов на практике.

Например: технологические рекомендации по сбору материалов, их обработке и анализу, форме представления. Даются контрольные вопросы и задания для проведения аттестации по итогам практики.

9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ НА ПРАКТИКЕ

Формы отчета о прохождении производственной технологической практики.

Практика оценивается научным руководителем на основе письменного отчёта, составляемого магистрантом и справки из организации, в которой магистрант проходил практику.

В справке должны быть: полное название организации, основные направления деятельности магистранта, оценка его деятельности в период практики, подпись руководителя организации и печать организации.

Контрольные задания для проведения текущей аттестации имеют следующие направления,]в зависимости от места прохождения технологической практики:

- технология оценки объектов недвижимости;
- технология управления недвижимостью управляющей компанией;
- технология управления коммерческой недвижимостью;
- рецепты по технологии управления муниципальной недвижимостью;
- технология продажи объекта недвижимости.

Рассмотрим в качестве примера «технологию оценки недвижимости».

В мировой практике имеется три основных технологии оценки объектов недвижимости: затратная, доходная и рыночная, на основе которых определяются различные виды стоимости объекта – рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения.

Методы оценки недвижимости – конкретные способы применения принципов оценки зависят от принимаемого подхода.

Процесс оценки объектов недвижимости можно разделить на шесть этапов: определение области вопросов по оценке (суть оценки), предварительный осмотр объекта оценки и заключение договора на оценку; план оценки; сбор и анализ информации; применение подходов, соответствующих оценке; согласование и, наконец, отчет о результате оценки стоимости объекта.

Проанализируем возможности каждого этапа процесса оценки недвижимости.

Определение задачи и заключение договора на оценку объекта недвижимости.

1.Заказчик, как правило, ставит перед оценщиком конкретную цель – определить стоимость объекта недвижимости, которая необходима ему для принятия решения

Интересы заказчика могут быть разными: приобрести недвижимость в качестве инвестиций, продать объект, отдать в долг часть своих активов, получить кредит, заложить имущество и т. д.

В каждом случае оценщику необходимо определить особый конкретный вид стоимости (например, определение рыночной стоимости объекта недвижимости, инвестиционную или залоговую стоимость и др.) и область ее использования (продажа, получение кредита, страховка и т. д.) [1, см. доп. литература].

Полезность, замещение и ожидание являются основополагающими принципами, которые помогают оценщику понять существо стоящих проблем.

При оценке объекта недвижимости, важно исследовать объект и определить связанные с ним юридические права, поскольку заказчик может иметь лишь право на аренду или ограниченные права на пользование объектом недвижимости, иметь только определенную долю в совместной аренде и партнерстве, собственность может быть обременена залогом, могут быть ограничения юридического характера и т. д.

При решении этих проблем оценщик, как правило, исходит из оценочных принципов сбалансированности, изменения, экономического размера, экономического разделения. Они позволяют оценщику установить, какие части (доли) недвижимости следует объединить (разделить) или в какой последовательности их реализовывать, и все это должно быть осуществлено в интересах заказчика.

После этого оцениваются ожидаемые затраты средств и времени на сбор и подтверждение информации. Эти оценки будут зависеть от объема информации, которой уже располагает оценщик, от уникальности или сложности решаемой проблемы, от профессионализма и опыта оценщика. Может возникнуть ситуация, когда необходимо провести независимую экспертизу объекта недвижимости

Оценка объектов недвижимости проводится на основании договора между оценщиком и заказчиком.

К обязательным требованиям к договору относятся:

- необходимость указания вида оценки;
- вида стоимости объекта оценки; размера оплаты за проведение этой работы;

– а также сведений об образовательном учреждении, выдавшем документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

– документов выданных СРО уполномоченным органом в соответствии с законодательством Российской Федерации ФЗ 135 « Об оценочной деятельности» Оценка объекта недвижимости не может проводиться оценщиком если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица, либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес к объекту оценки.

Технология оценки объектов недвижимости имеет свою цену, которая зависит от трудности проблемы, суммы ожидаемых расходов и от набора предоставляемых услуг. Оплата может быть в виде единовременной выплаты, почасовой ставки.

Предложение об условиях выполнения договора служит для уточнения ответственности оценщика и заказчика и подтверждает, что оценщик правильно понял суть проблемы, стоящей перед заказчиком. Заключение договора на выполнение задания и размер оплаты помогает избежать недоразумений в будущем.

2. План оценки. После того, как суть оценки осознана и определена, оценщиком определяются возможные пути ее решения. С этой целью разрабатывается программа исследования, которая становится основой второго этапа, называемого «план оценки» и включает в себя последовательные решения следующих задач:

а) Структурирование оценки объекта недвижимости заключается в том, что оценщик вначале изучает общие факторы стоимости на региональном уровне, затем переходит к более специфическим факторам стоимости на местном и сегментном уровне и, наконец, концентрирует свое внимание на конкретных факторах, влияющих на стоимость оцениваемого земельного участка и находящихся на нем объектов недвижимости.

б) План оценки предусматривает сбор нужной информации, обработку и выявление конкретного сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект; определение спроса, возможных конкурентов и возможных покупателей (пользователей); анализ параметров сопоставимых объектов, личностных характеристик возможных пользователей, рыночных условий финансирования.

в) Конкретизация подходов к оценке объекта недвижимости. Каждой ситуации соответствуют свои, адекватные только ей подходы. Для правильного выбора подходов необходимо определить критерии их адекватности соответствующей ситуации. Понятно, что требования к оценке государственных органов могут отличаться от требований частных собственников. Например, при приватизации недвижимого имущества на

первый план выдвигается не экономические, а социальные и политические требования.

В соответствии со стандартами оценки объектов недвижимости применяются все три подхода и в крайнем случае – два, но при этом необходимо обосновать причину выбора. Окончательный результат оценки выводится с учетом значимости того или иного подхода в каждом конкретном случае.

3. Сбор и подтверждение информации. Надежность выводов оценщика зависит от данных, использованных им в работе. Если они не точные, то будет трудно подготовить обоснованное заключение. Поэтому оценщик должен собрать такую информацию, которая подтверждает его выводы в отчете или анализе.

В профессиональной практике оценщиков сложилась определенная система в отборе необходимой информации. Суть ее заключается в том, что собранные данные должны:

- непосредственно касаться оцениваемого объекта и быть достаточно свежими, т. е. конкретными;
- быть подтверждены личным осмотром объекта оценщиком или осведомленными лицами (экспертами);
- быть сопоставимы с данными о сходных объектах, имеющихся на рынке; эта сопоставимость особенно важна при использовании финансовых показателей, в частности при подсчетах предстоящих доходов;
- предусматривать возможность уточнения, если в процессе сбора информации допущены искажения или отклонения от фактических значений;
- соотноситься с профессиональным опытом оценщика.

Поскольку излишняя информация редко повышает доверие к отчету, то собранные данные не должны перегружать отчеты оценщиков.

Квалифицированный отбор необходимой информации позволит оценщику применить соответствующий данному случаю подход к оценке недвижимости.

Задание на оценку

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1 или в ФСО-7 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;

- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:

- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;
- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.

Анализ рынка

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Подходы к оценке

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен

сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов – и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капи-

тального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Согласование результатов оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Составляется отчет по оценке недвижимости с учетом тщательного анализа рыночных данных и, особенно, в тех случаях, когда имеет место экологическое загрязнение.

Таким образом, системный подход к оценке стоимости различных типов недвижимости включает в себя три основных подхода (рыночный, затратный и доходный), в каждом из которых используется унифицированный набор оценочных принципов.

Аттестация по итогам практики проводится на основании защиты оформленного отчета и отзыва руководителя или куратора практики. По итогам положительной аттестации выставляется дифференцированная оценка (отлично, хорошо, удовлетворительно) по 5-балльной шкале в ведомость и зачетную книжку.

Магистранты, не выполнившие без уважительной причины требования программы практики или получившие неудовлетворительную оценку, отчисляются из университета как имеющие академическую задолженность.

10. ФОРМЫ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ (ПО ИТОГАМ ПРАКТИКИ)

Магистранты должны представить следующие материалы и документы:

- индивидуальное задание на практику (**Приложение 2**);
- дневник практики (**Приложение 3**);
- отчет о проведенной работе, содержащий описание деятельности, выполнявшейся за время прохождения практики, полученных знаний и навыков, анализ трудностей в работе над собранными материалами, оценку своих творческих успехов и недостатков.

К отчету должны быть приложены материалы, собранные и проанализированные за время прохождения практики:

- список библиографии по теме магистерской выпускной работы;

– текст подготовленной статьи (доклада) по теме магистерской выпускной работы;

Отзыв руководителя (Приложение 4) практики от кафедры о работе магистранта в период практики с рекомендованной оценкой;

Отзыв из организации (Приложение 5), в которой проходила практика.

Магистрант представляет отчет по практике **не позднее 5 дней** после окончания практики (включая выходные и праздничные дни) руководителю практики от кафедры.

Отчет о технологической практике должен иметь следующую структуру:

Титульный лист (Приложение 6) является первой страницей отчета о прохождении технологической практики;

Основная часть должна содержать:

– задачи, стоящие перед магистрантом, прошедшим технологическую практику;

– последовательность прохождения технологической практики, характеристика подразделений организации, предоставившей базу практики;

– краткое описание выполненных работ и сроки их осуществления;

– описание проведенных научно-практических исследований, с указанием их направления, видов, методов и способов осуществления;

– характеристику результатов исследований, изложенную исходя из целесообразности в виде текста, таблиц, графиков, схем и др.;

– затруднения, которые встретились при прохождении технологической практики;

Заключение должно содержать:

– оценку полноты поставленных задач;

– рекомендации по преодолению проблем, возникших в ходе прохождения технологической практики и проведения научно-практических исследований;

– оценку возможности использования результатов научно-практических исследований в практической работе магистранта и выпускной квалификационной работе;

Библиографический список;

Приложения к отчету могут содержать: образцы документов, которые магистрант в ходе практики самостоятельно составлял или в оформлении которых принимал участие, а также документы, в которых содержатся сведения о результатах работы обучающегося в период прохождения производственной практики (например, тексты статей или докладов, подготовленных магистрантом по материалам, собранным на практике).

Объем отчета о прохождении технологической практики составляет 15-50 страниц машинописного текста.

Оценка по технологической практике имеет тот же статус, что и оценки по другим дисциплинам учебного плана (приравнивается к оценкам по дисциплинам теоретического обучения и учитывается при подведении итогов общей успеваемости магистрантов). Оценка по технологической практике отражается в индивидуальном плане магистранта и в отчете по практике.

Форма итогового контроля.

По окончании практики руководитель практики от организации составляет на магистранта отзыв характеристику и подписывает ее у руководства организации, заверяет печатью.

Все документы, свидетельствующие о прохождении практики магистрантом, должны быть аккуратно оформлены и собраны в отдельную папку.

Руководитель практики от кафедры в течение 5 дней обеспечивает организацию ее защиты в форме дифференцированного зачета. По итогам защиты практики выставляется оценка, о чем делаются соответствующие записи в зачетной ведомости и зачетной книжке.

При защите практики учитывается объем выполнения программы практики, правильность оформления документов, содержание отзыва-характеристики; правильность ответов на заданные руководителем практики вопросы.

Материалы практики (отчет, характеристика отзыв и др.) после ее защиты хранятся на кафедре.

11. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАКТИКИ

Учебная литература по освоенным ранее профильным дисциплинам (см. далее список основной и дополнительной литературы).

Нормативные документы, регламентирующие деятельность предприятия (организации), на котором магистрант проходит практику.

Методические разработки для магистрантов, определяющие порядок прохождения и содержание практики.

Формы бухгалтерской, финансовой, статистической, внутренней отчетности, разрабатываемые на предприятии (организации) и инструкции по их заполнению.

12. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ

В соответствии с требованиями техники безопасности и действующими нормами СанПиН на период прохождения практики студенту предоставляется: средства индивидуальной защиты; бытовые помещения, соответствующие санитарным и противопожарным нормам. Средства защиты, бытовые помещения, а также необходимое оборудование, механизмы, инструменты, материалы, транспортные средства предоставляются предприятием, на котором проходит практика. Ответственность за материально-техническое обеспечение практиканта несет руководитель практики от предприятия.

Для организации практики также используется аудиторный фонд и библиотечные ресурсы ПГУ АС.

На весь период прохождения практики за студентами сохраняется право на получение стипендии, независимо от возможной заработной платы на предприятии, где проходит практика. Оплата труда студентов в период прохождения практики при их участии в производственных процессах осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством для предприятий соответствующей отрасли.

13. РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКЕ (профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)

*по специальности: 08.04.01. «Строительство» направленность
«Экспертиза и управление недвижимостью»
Всего 216 часов*

Целью производственной практики (профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности) является обучение магистров навыкам сбора, анализа и использования информации для принятия решений в области управления недвижимостью различного назначения, а также организацией профессиональной деятельности, связанной с проектированием, строительством, эксплуатацией объектов недвижимости, проведением технической и экономической экспертизы объектов недвижимости.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Приложение 1

Заведующему кафедрой
«Экспертиза и управление недвижимостью»

_____ (фамилия, инициалы заведующего кафедрой)

от магистранта (ки) _____ курса
_____ формы обучения
_____ факультета
_____ фамилия
_____ имя
_____ отчество

Заявление

Прошу разрешить мне с «___» _____ 201__ г. по «___» _____ 201__ г.
пройти производственную практику

В _____
(наименование организации из базы практик)

В структурном подразделении _____
в должности _____

Контактный телефон (магистранта) _____.

Дата _____

Подпись / _____ /

**Индивидуальное задание
по производственной практике**
(профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)

Магистрант _____
курс, группа, направление, магистерская программа

Руководитель практики _____

1. Сроки прохождения практики:

2. Место прохождения:

3. Цель:

4. Задачи (примерный перечень):

№	Содержание разделов работы; основные виды деятельности	Сроки выполнения	Отметка о выполнении
1			
2			
3			
4			

Подпись магистранта: _____

Подпись руководителя практики: _____

ДНЕВНИК

производственной практики

(профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)

Магистранта ____ курса, _____ группы

Направление, магистерская программа _____

(фамилия, имя, отчество)

Место прохождения практики _____

Сроки практики: с _____ по _____ 201__ г.

Куратор/руководитель практики от организации _____
(должность, фамилия, инициалы)

Дата (период)	Содержание работы	проведенной	Результат работы	Оценки, замечания и предложения по работе

Магистрант _____ (подпись, дата)

Руководителя практики от университета _____
(подпись, дата)

Руководителя практики от организации _____
(подпись, дата, печать)

Приложение 4

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Отзыв
руководителя практики о прохождении
производственной практики
(профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)

Магистранта

Фамилия, имя, отчество

курса, группы, формы обучения, направление, магистерская программа

Отчет на тему:

№ п/п	Критерии оценки	Оценка научного руководителя (по 5-балльной шкале)
1.	Общая систематичность и ответственность работы в ходе практики	
2.	Степень личного участия и самостоятельности магистранта в представляемой исследовательской работе	
3.	Выполнение поставленных целей и задач	
4.	Корректность в сборе, анализе и интерпретации представляемых научных данных	
5.	Качество оформления отчетной документации	
	ИТОГОВАЯ ОЦЕНКА*	

Комментарии к оценкам:

Научный руководитель _____ /подпись/ _____
(Расшифровка подписи: Ф.И.О.)

Дата _____

* Итоговая оценка выставляется как средняя арифметическая оценок по пяти критериям оценки

ОТЗЫВ
руководителя практики от производства
(практики по получению профессиональных умений
и опыта профессиональной деятельности)

В период с _____ по _____
магистрант _____

Ф.И.О.

проходил(а) производственную практику в _____

(название организации, отдела)

За время прохождения практики:

Магистрант изучил(а) вопросы: _____

Самостоятельно провел(а) следующую работу: _____

При прохождении практики магистрант проявил (а) _____

(отношение к делу; реализация умений и навыков)

Подпись руководителя практики от организации _____

(ФИО, Подпись)

М.П.

Приложение 6

К положению о производственной практике магистрантов

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Отчет по производственной практике (профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности)

Выполнил магистр _____
фамилия, имя, отчество

Направление подготовки _____

Курс, № группы, форма обучения _____

Подпись магистранта: _____

Дата сдачи отчета: «___» _____ 201__ г.
подпись

Отчет принят: _____
Ф.И.О. ответственного лица, должность

«___» _____ 201__ г.

Оценка _____
Ф.И.О. преподавателя-экзаменатора подпись

«___» _____ 201__ г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и с учетом рекомендаций ПрООП ВПО по направлению и профилю подготовки 08.04.01 «Строительство» профиль «Экспертиза и управление недвижимостью».

Программа одобрена на заседании кафедры
от _____ года, протокол № _____.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная литература

1. Техническая эксплуатация и реконструкция зданий: учеб. пособ. / И.С. Гучкин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: АСВ, 2009. – 296 с.
2. Кузин Н.Я., Мищенко В.Н., Мищенко С.А. Управление технической эксплуатацией зданий и сооружений. – Изд. ПГУАС, 2014 г.
3. Кузин Н.Я., Андриянова Г.В. Организация управления многоквартирным домом. – Изд. ПГУАС, 2012 г.

Дополнительная литература

1. Корсун Н.Д., Мартюшева А.И. Методические указания по 2-ой производственной практике для студентов дневного обучения специальности 270115 «Экспертиза и управление недвижимости». – Тюменская государственная архитектурно-строительная академия, 2005 г. – 15 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. В действующей редакции.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. В действующей редакции.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации. В действующей редакции.
5. Методические рекомендации по проведению экспертизы технико-экономических обоснований(проектов)на строительство предприятий, зданий и сооружений производственного назначения. МДС 11-4.99/ Главгосэкспертиза России. – М.: ГУП ЦПП, 2001. – 111 с.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации. В действующей редакции.
7. Реконструкция зданий и сооружений: усиление, восстановление, ремонт: учеб. пособ. / Ю.В. Иванов. – 2-е изд., перераб. и доп.. – М.: АСВ, 2009. – 312 с.
8. Гребенник Р.А. Рациональные методы возведения зданий и сооружений: учеб. пособие / Р.А. Гребенник, В.Р. Гребенник. – 3-изд., перераб. и доп. – М.: Студент, 2012. – 407 с.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

~ Научная библиотека ФГБОУ ВПО ПГУАС

~ Электронные нормативно-технические программные комплексы «Техэксперт», «Стройконсультант».

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
2. ЗАДАЧИ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ МАГИСТРОВ	4
3. МЕСТО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ В ООП МАГИСТРОВ	5
4. ФОРМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.....	6
5. МЕСТО И ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.....	7
6. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГО, ФОРМИРУЕМЫЕ ВО ВРЕМЯ ПРОХОЖДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.....	8
7. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.....	10
8. НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЕ И НАУЧНО- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ВО ВРЕМЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ	11
9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ НА ПРАКТИКЕ	12
10. ФОРМЫ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ (ПО ИТОГАМ ПРАКТИКИ).....	23
11. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАКТИКИ	25
12. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПРАКТИКИ.....	26
13. РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ПО ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКЕ (профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности).....	26
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	27
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	33

Учебное издание

Кузин Николай Яковлевич
Учинина Татьяна Владимировна

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ ПРАКТИКА

Методические указания по проведению практики
для направления подготовки 08.04.01 «Строительство»
(направленность «Экспертиза и управление недвижимостью»)

В авторской редакции
Верстка Т.Ю. Симутина

Подписано в печать 9.02.16. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать офсетная.
Усл.печ.л. 2,09. Уч.-изд.л. 2,25. Тираж 80 экз.
Заказ № 99.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.