

Автономная некоммерческая организация высшего образования  
Самарский университет государственного управления  
«Международный институт рынка»  
(АНО ВО Университет «МИР»)

Отделение среднего профессионального образования

СОГЛАСОВАНО

Директор ООО «Компания «Поволжский центр  
недвижимости»»

\_\_\_\_\_ Д.М. Пикулык  
« 29 » \_\_\_\_\_ 2020г.



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе  
АНО ВО Университета «МИР»

\_\_\_\_\_ С.Н. Перов  
« 29 » \_\_\_\_\_ 2020г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА  
ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ**

по профессиональному модулю

**ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Для специальности  
среднего профессионального образования  
21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»

ОДОБРЕНА

на заседании ПЦК профессиональных  
дисциплин «Земельно-имущественные  
отношения»

Протокол № 1 от 28.08 2020г.

Председатель ПЦК



Л.А. Гнучих

СОГЛАСОВАНО

Заведующий отделением среднего  
профессионального образования  
АНО ВО Университет «МИР»



В.В. Баранова

Рабочая программа разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта (далее ФГОС) по специальности среднего профессионального образования (далее СПО) 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения», утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ № 486 от 12.05.2014.

Организация-разработчик: Автономная некоммерческая организация высшего образования Самарский университет государственного управления «Международный институт рынка»

**Составители:**

С.И. Нестерова, к.э.н., доцент, преподаватель отделения СПО

Л.А. Гнучих, к.т.н., доцент, преподаватель отделения СПО

**Рецензент:**

Д.М. Пикулык, Директор ООО «Компания «Поволжский центр недвижимости»»

# 1. ПАСПОРТ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРАКТИКИ

## 1.1. Область применения программы.

Рабочая программа производственной практики (по профилю специальности) (далее производственная практика) является частью программы подготовки специалистов среднего звена (ППССЗ) в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» (базовая подготовка) в части освоения специалистом основных видов профессиональной деятельности в соответствии с изучением профессионального модуля.

## 1.2. Цели и задачи производственной практики

Практика является обязательным разделом ППССЗ. Она представляет собой вид учебной деятельности, направленной на формирование, закрепление, развитие практических навыков и компетенции в процессе выполнения определенных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

Производственная практика проводится при освоении обучающимися профессиональных компетенций в рамках профессионального модуля ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества».

Целью производственной практики является формирование у обучающихся практических умений (приобретение практического опыта) в рамках освоения профессионального модуля ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества».

**Задачами производственной практики является приобретение практического опыта:**

- сбора и обработки необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;
- проведения расчетов по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки;
- формирования обоснованного заключения об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- расчета сметной стоимости зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками;
- классификации зданий и сооружений в соответствии с принятой типологией;
- оформления оценочной документации в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

## 1.3 Требования к результатам освоения практики

Виды профессиональной деятельности	Требования к умениям (практическому опыту)
ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»	У1 оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки; У2 собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах; У3 анализировать ситуацию на рынке недвижимого имущества в регионе, городе и формировать собственную базу по объектам-аналогам с последующим использованием ее при расчетах, а также овладеть навыками статистического анализа при выборке объектов; У4 производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества; У5 обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

Виды профессиональной деятельности	Требования к умениям (практическому опыту)
	<p>У6 подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</p> <p>У7 определять стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки;</p> <p>У8 руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4, ФСО №5, ФСО №6 и стандартами оценки саморегулируемых организаций</p>

#### 1.4. Количество часов на производственную практику:

Всего 2 недели, 72 часа

## 2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ

Результатом освоения рабочей программы производственной практики является сформированность у обучающихся практических профессиональных умений в рамках профессионального модуля ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»:

Вид профессиональной деятельности	Код	Наименование результатов практики
ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»	ПК 4.1.	Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценке и аналогичных объектах.
	ПК 4.2.	Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.
	ПК 4.3.	Обобщать результаты, полученные подходами, давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.
	ПК 4.4.	Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками.
	ПК 4.5.	Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией.
	ПК 4.6.	Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

Результатом производственной практики является освоение общих компетенций ОК:

ОК 1. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности.

ОК 3. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 4. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях.

ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 6. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 8. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности.

ОК 9. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции.

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

### 3. ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН И СОДЕРЖАНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ

#### 3.1. Тематический план производственной практики

Код и наименование профессионального модуля	Вид работ	Наименование тем ПП	Кол-во часов по темам
ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Осмотр объекта оценки.</li> <li>– Изучение прав собственности на недвижимость, правоустанавливающей документации.</li> <li>– Классификация объекта оценки в соответствии с принятой типологией зданий и сооружений, определение и оценка износа. Описание объекта оценки.</li> </ul>	Тема 1. Выезд на осмотр объекта оценки	12
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Определение источников, сбор, систематизация и анализ информации об объекте оценки, аналогичных объектах, ситуации на рынке недвижимого имущества в регионе, городе.</li> <li>– Статистический анализ выборки объектов.</li> </ul>	Тема 2. Сбор и анализ технической и иной информации для оценки	12
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Оформление договора об оценке.</li> <li>– Формирование задания на оценку.</li> <li>– Участие в разработке программы оценки.</li> </ul>	Тема 3. Составление договора об оценке, задания на оценку.	12
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Выявление факторов, влияющих на стоимость.</li> <li>– Проведение расчетов стоимости объекта оценки на основе сравнительного, затратного, доходного подходов с выбором адекватных методов оценки.</li> <li>– Расчёт сметной стоимости зданий и сооружений с помощью сборников УПВС, сборников Ко-Инвест.</li> <li>– Согласование итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ul>	Тема 4. Определение рыночной стоимости разных типов недвижимости	24
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Участие в подготовке отчета об оценке и сдаче его заказчику.</li> <li>– Формирование приложений к отчету.</li> <li>– Подготовка презентации для заказчика.</li> </ul>	Тема 5. Формирование отчёта, приложений к отчету. Сдача отчета в архив организации	12
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Сбор материала для формирования отчета по практике</li> </ul>	Итоги работы в организации	

## 4. УСЛОВИЯ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ

### 4.1. Требования к документации, необходимой для проведения практики

- положение о практике студентов, осваивающих основные профессиональные образовательные программы среднего профессионального образования;
- рабочая программа производственной практики;
- график проведения практики;
- график консультаций;
- график защиты отчётов по практике.

### 4.2. Материально-техническое обеспечение практики

#### Оборудование производственной практики:

стол обучающегося, калькуляторы, нормативные правовые акты, бланковый материал.

#### Технические средства:

компьютеры

### 4.3. Перечень учебных изданий, дополнительной литературы

#### Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с изм. и доп.) // Собрание законодательства РФ. 2009. N 4. Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ) (с изм. и доп.).
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ (с изм. и доп.).
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N188-ФЗ (с изм. и доп.).
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N136-ФЗ (с изм. и доп.).
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13 июня 1996 г. N63-ФЗ (с изм. и доп.).
7. Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 «О плате за землю» (с изм. и доп.).
8. Закон РФ от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 «О недрах» (с изм. и доп.).
9. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.).
10. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп.).
11. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп.).
12. Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изм. и доп.).
13. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп.).
14. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»
15. Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» от 20 июля 2007 года N 256
16. Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» от 20 июля 2007 года N 255
17. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» от 20 июля 2007 года N 254
18. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508

19. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238
20. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года N 628

#### **Основные источники:**

1. Оценка стоимости имущества : учебник / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет Синергия, 2017. – 760 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815>.
2. Щербакова, Н.А. Основы оценочного менеджмента : учебное пособие. – Новосибирск : Новосибирский государственный технический университет, 2017. – 88 с. : ил., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=575028>.
3. Оценка стоимости имущества / Н.В. Мирзоян, О.М. Ванданимаева, Н.Н. Ивлиева и др. ; под ред. И.В. Косоруковой. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Университет «Синергия», 2017. – 760 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=490815>
4. Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина ; – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399>

#### **Интернет-ресурсы:**

1. [www.mnr.gov.ru](http://www.mnr.gov.ru) – сайт Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации
2. [www.mcsx.ru](http://www.mcsx.ru) – сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации
3. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) – сайт СПС «КонсультантПлюс»
4. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – портал «Appraiser.RU. Вестник оценщика»
5. [www.rsl.ru](http://www.rsl.ru) – сайт Российской государственной библиотеки
6. <https://rosreestr.ru> – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
7. <http://fkprf.ru> – сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «РОСРЕЕСТР»
8. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/geodesyandcartography> – сайт Министерства экономического развития Российской Федерации
9. [www.rosim.ru](http://www.rosim.ru) – сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом
10. <http://smao.ru/> – сайт Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков
  1. <http://www.bsn.ru> – портал «Большой Сервер Недвижимости»
  2. <http://www.eip.ru> – сайт Единое информационное пространство недвижимости
  3. <http://www.labrate.ru> – сайт Библиотека оценщика
  4. <http://www.srogo.ru> – сайт Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
  5. [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru) – Новостной сайт о Бизнесе, Недвижимости, Инвестициях, Страховании и об Оценочной деятельности.
  6. [www.ocenshik.ru](http://www.ocenshik.ru) – портал по оценке недвижимости
  7. [www.beafnd.ru](http://www.beafnd.ru) - сайт Бюро экономического анализа.
  8. [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) – сайт Центрального Банка России.
  9. [www.fst.ru](http://www.fst.ru) - официальный сайт Федеральной службы по тарифам.
  10. [www.gks.ru](http://www.gks.ru) - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики.
  11. [www.iet.ru](http://www.iet.ru) - сайт Института экономических проблем переходного периода.
  12. [www.imf.ru](http://www.imf.ru) - официальный сайт Международного валютного фонда.

13. [www.minfin.ru](http://www.minfin.ru) - официальный сайт Министерства финансов РФ.

#### **4.4. Требования к руководителям практики**

Требования к руководителям практики от АНО ВО Университет «МИР» при проведении производственной практики:

- проведение инструктажа по прохождению производственной практики;
- ознакомление с профессиональными компетенциями, которые обучающиеся должны освоить в ходе прохождения производственной практики;
- проведение инструктажа по заполнению дневника-отчёта о прохождении производственной практики;
- ознакомление с перечнем приложений к отчёту о прохождении производственной практики.

Требования к руководителям практики от организации:

- обеспечение прохождения всех этапов производственной практики в соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ 04 «Определение стоимости недвижимого имущества»;
- контроль за прохождением производственной практики;
- обеспечение доступа к ознакомлению с документами, связанными с прохождением обучающихся производственной практики;
- оказание помощи в освоении профессиональных компетенций;
- оценка освоения обучающимися профессиональных компетенций в ходе прохождения производственной практики;
- составление характеристики обучающихся.

#### **4.5 Требования к соблюдению техники безопасности и пожарной безопасности**

Обучающиеся в период прохождения практики обязаны:

- соблюдать действующие в организации правила внутреннего трудового распорядка;
- строго соблюдать требования охраны труда и пожарной безопасности.

### **5. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРАКТИКИ СТУДЕНТОВ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ И ИНВАЛИДОВ**

Практика студентов с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов осуществляется в соответствии с Положением о практике студентов, осваивающих основные профессиональные образовательные программы среднего профессионального образования в АНО ВО Университет «МИР».

При выборе мест происхождения практики студентами с ОВЗ и инвалидами учитывается состояние их здоровья и доступность баз практики для данных обучающихся. При определении мест учебной и производственной практик для студентов с ОВЗ и инвалидов должны учитываться рекомендации индивидуальной программы реабилитации и медико-социальной экспертизы, отраженные в индивидуальной программе реабилитации инвалида, относительно рекомендованных условий и видов труда.

### **6. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ**

Формой отчётности обучающегося по производственной практике является письменный отчёт о выполнении работ, свидетельствующий о закреплении знаний, умений, приобретении практического опыта, формировании общих и профессиональных компетенций, освоении профессионального модуля.

Обучающийся в соответствии с графиком защиты практики защищает отчёт по практике.

Письменный отчёт о выполнении работ включает в себя следующие разделы:

- титульный лист;
- содержание;
- практическая часть;
- приложения.

Практическая часть отчёта по практике включает главы и параграфы в соответствии с логической структурой изложения выполненных заданий по разделам курса.

Работа над отчётом по производственной практике должна позволить руководителю оценить уровень развития общих, а также профессиональных компетенций, в рамках освоения профессионального модуля и установленных ФГОС СПО по конкретной специальности, или рабочей программой профессионального модуля.

Приложения могут состоять из дополнительных справочных материалов, имеющих вспомогательное значение, например: копий документов, выдержек из отчётных материалов, статистических данных, схем, таблиц, диаграмм, программ, положений и т.п.

Приобретенный практический опыт, освоенные умения, усвоенные знания	Результаты обучения ПК, ОК	Наименование раздела, МДК, темы, подтемы	Уровень освоения	Наименование оценочного средства	
				Текущий контроль	Промежуточная аттестация
1	2	3	4	5	6
<p><b>Уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;</li> <li>– собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;</li> <li>– производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;</li> <li>– обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;</li> <li>– подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;</li> <li>– определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;</li> <li>– руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки.</li> </ul> <p><b>Знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– механизм регулирования оценочной деятельности;</li> <li>– признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;</li> <li>– права собственности на недвижимость;</li> <li>– принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;</li> <li>– рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;</li> <li>– подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;</li> <li>– типологию объектов оценки;</li> <li>– проектно-сметное дело;</li> <li>– показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;</li> <li>– права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков</li> </ul>	ОК 1 - 10 ПК 4.1 -4.6	Производственная практика ПМ.04	3		Отчёт по производственной практике
					Билеты к квалификационному экзамену

