Копцева Т.В, *преподаватель общепрофессиональных*

*экономических дисциплин и ПМ*

*специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения*

Министерство образования Красноярского края

КГБПОУ «Шушенский сельскохозяйственный колледж»

**Методическая разработка практического занятия**

**«Осмотр и описание местоположения и земельного участка объекта недвижимости»**

**ПЛАН ЗАНЯТИЯ 6.**

**По ПМ.04.01.** Оценка недвижимого имущества.

**Для студентов группы** ЗИО – 31**,** 3 курса, специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

**Тема:** Осмотр и описание местоположения и земельного участка объекта недвижимости.

**Цели:**

**Образовательная:** закрепить и расширить теоретические и практические знания об информационном обеспечении оценки недвижимости, научить самостоятельно описывать местоположение и земельный участок объекта оценки, способствовать формированию ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.

**Развивающая:** приобретение умения самостоятельно находить материал для описания объекта недвижимости, способствовать формированию ОК 3. Организовывать собственную деятельность, выбирать методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество, ОК 5. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

**Воспитательная:** воспитание творческого отношения к труду, самостоятельность, внимание, увлеченность, повышать мотивацию к изучению специальных дисциплин.

**Вид:** практическое занятие.

**Тип:** урок совершенствования ЗУН.

**Оборудование:** тетради для практических работ, инструкционные карты, счётная техника, справочная литература, образцы анализа рынков недвижимости,

кадастровая публичная карта, кадастровый паспорт на домовладение.

**ХОД ЗАНЯТИЯ**

**1. Организационный момент (2 мин.)** Приветствие, проверка присутствующих, готовность кабинета и студентов к занятию.

**2. Проверка знаний студентов. Беседа по вопросам. (8 мин.)**

1) Дайте понятие сегмента рынка.

2) Что входит в понятие престижность и привлекательность района расположения объекта недвижимости?

3) Как определить основной тип и качество застройки объектов недвижимости?

4) Какую роль играет социальная инфраструктура в описании и при определении стоимости объекта недвижимости?

5) Какие объекты относятся к объектам повышенной опасности?

6) Перечислите источники информации, используемые при описании объекта недвижимости.

7) Как определяется предназначение земельного участка для его использования?

8) Что называется сервитутом?

9) Дайте понятие инженерные коммуникации.

**Подведение итогов опроса. Комментарии преподавателя.** (**2 мин.)**

**3. Сообщение темы урока, постановка целей и задач занятия. Сообщение преподавателя (1 мин.)**

**Тема:** Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.

**Наименование работы***:* Осмотр и описание местоположения объекта недвижимости

**Цель:** закрепить и расширить теоретические и практические знания об информационном обеспечении оценки недвижимости, научиться самостоятельно описывать местоположение и земельный участок объекта оценки.

**Вырабатываемые умения и навыки:** развивать умения: собирать и анализировать информацию, принимать самостоятельные решения, применять теоретические знания на практике; контролировать и планировать собственную деятельность, самостоятельно описывать местоположение объекта недвижимости.

**4. Вводный инструктаж. Сообщение преподавателя, ответы на вопросы (5 мин.).**

Установить связь предстоящей работы с имеющимися у студентов знаниями. Ответы на вопросы. Объяснить ход выполнения задания. Выдача задания.

**5. Текущий инструктаж, самостоятельная работа студентов (56мин.).** Самостоятельная работа студентов по полученному заданию. Промежуточный контроль за ходом выполнения задания. Ответы на возникшие вопросы, помощь при затруднениях в выполнении заданий.

**6. Заключительный инструктаж. Коллективная работа (5 мин.).** Разбор часто повторяющихся ошибок

**7. Задание на дом. Комментарии преподавателя. (1мин.).** Повторить пройденный материал, понятия и определения

**8. Подведение итогов занятия (10 мин.)** Проверить работы студентов, выставить оценки в журнал. Сообщить о достижении цели занятия

Министерство образования Красноярского края

КГБПОУ «Шушенский сельскохозяйственный колледж»

Специальность: 21.02.05 Дисциплина: ПМ.04.01. Оценка

Преподаватель: Копцева Т.В. недвижимого имущества

**ИНСТРУКЦИОННАЯ КАРТА**

**на выполнение практической работы** **6**

**Тема.** Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.

**Наименование работы.** Осмотр и описание местоположения объекта недвижимости

**Цель:** закрепить и расширить теоретические и практические знания об информационном обеспечении оценки недвижимости, научить самостоятельно описывать местоположение и земельный участок объекта оценки

**Вырабатываемые умения и навыки:**  умение собирать и анализировать информацию, принимать самостоятельные решения, применять теоретические знания на практике; контролировать и планировать собственную деятельность, умение самостоятельно описывать местоположение объекта недвижимости.

**Норма времени:** 2 часа

**Материалы и оборудование:** тетради для практических работ, инструкционные карты, счётная техника, справочная литература, образцы анализа рынков недвижимости, кадастровая публичная карта, кадастровый паспорт на домовладение.

**Особые требования к ОТ и ТБ:** соблюдение требований, изложенных в инструкции по ТБ, ОТ, ЭБ и ППБ

**Литература:** 1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова. – М.: КНОРУС, 2014.

2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: учебное пособие / Е.Н. Иванова. – М.: КНОРУС, 2014.

**Порядок выполнения работы:**

1. Прочитать инструкционную карту по выполнению практической работы.

2. Изучить содержание заданий и начать выполнение в том порядке, как будет удобно вам.

3. Заполнить таблицы описания объекта недвижимости и земельного участка

4. Время выполнения работы 90 минут.

*Содержание заданий:*

**Сведения о местоположении объекта недвижимости**

Таблица 1

Характеристика местоположения объекта

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика объекта | Описание объекта  (образец для заполнения) |
| Сегмент рынка | рынок жилых помещений, рынок земельных участков, рынок коммерческой недвижимости (офисная, складская, многофункциональная), рынок производственных помещений и т.д. |
| Текущее использование | магазин, офис, склад, кафе, ресторан, универсальное производственное помещение, многоквартирный дом, односемейный дом и т.д. |
| Вид данных | оценка |
| Юридическое описание | |
| Регион | Красноярский край |
| Район | п. Шушенское |
| Адрес | ул. Петровская 2, …………………. |
| Право собственности на здание | собственность, право аренды, право владения, право распоряжения, иное |
| Инвентарный номер объекта | ……………….. |
| Престижность и привлекательность района | район привлекательный, непривлекательный, малопривлекательный иное. |
| Местонахождения объекта | окраина п. Шушенское, центр п. Шушенского, иное |
| Время до центра на общественном транспорте | 15, 20, 30 мин. и т.д. |
| Время до центра на личном транспорте | 5, 10, 15, 20, 30 мин. и т.д. |
| Расстояние до остановок общественного транспорта | 200 - 350 м. (или иное) |
| Ближайший город | Г. Минусинск, г. Абакан и т.д. |
| Расстояние до ближайшего города | 50, 60, 70 км. (или иное) |
| Расстояние до ближайшей автомагистрали | 10, 20, 30 км. (или иное) |
| Расстояние до ж/д станции | 50, 60, 70 км. (или иное) |
| Ближайшее окружение | |
| Типичное использование окружения | жилое, административное, коммерческое, промышленные, смешанные |
| Основной тип застройки | уличная, плотная с разрывами, отдельно стоящие здания, микрорайон |
| Качество застройки | старый фонд (до 1017 г.), фонд после капремонта, здания постройки 1918 – 1957 г., здания постройки 1957 – 1964 г., после 1964 г, новостройки. |
| Полнота застройки | менее 25%, 25 – 27%, свыше 75% |
| Этажность застройки | многоэтажная, малоэтажная, смешанная |
| Социальная инфраструктура | наличие рабочих мест, учебные заведения, предприятия торговли, медицинские учреждения, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания, парикмахерские, аптека, зоны отдыха, спортивные сооружения, иное. |
| Объекты повышенной опасности | авто заправка, возможно затопление участка, сейсмичность (в баллах) и др. |
| Благоустройство территории | зелёные насаждения, детские площадки, гаражи, автостоянки, уличное освещение, тротуары и т.д. |
| Состояние окружающей среды | удовлетворительное, неудовлетворительное и другое |
| Запылённость и загазованность | средняя, высокая, низкая |
| Уровень шума | средний, высокий, низкий и т.д. |
| Интенсивность движения | средняя, высокая, низкая |
| Источники информации | СМИ, технический паспорт, кадастровый паспорт, визуальный осмотр объекта, интернет ресурс и т. д. |

Таблица 2

Земельный участок

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика объекта | Описание объекта  (образец для заполнения) |
| Право собственности на земельный участок | собственность, право аренды, иное |
| Предназначения для использования | с/назначения, для строительства жилого дома, для многоквартирного жилого дома и т.д. |
| Площадь участка, м2 | ……………… |
| Зона | производственная, жилая, зона исторической застройки и т.д. |
| Сервитут | …………………….. |
| Форма | прямоугольная, квадратная, неправильная, иное |
| Топография | ровный, пологий склон, крутой склон и т.д. |
| Состояние участка | не разработан, разработан, расчищен и спланирован, имеются посадки, иные условия. |
| Неблагоприятные условия | возможно затопление, близость оврагов, низкая несущая способность грунта, близость залегания вод, возможны оползни, сейсмичность (в балах), иное |
| Транспортная доступность участка | главная автодорога, второстепенная автодорога, пересечение главной автодороги, пересечение второстепенной автодороги, пересечение главной и второстепенной дорог, наличие Ж/дороги (подъезда, станции), наличие морского, речного причала, иное |
| Качество дорог | с твёрдым покрытием, с асфальтовым покрытием, грунтовая и т.д. |
| Состояние дорог | хорошее (ремонт не требуется), удовлетворительное (требуется ремонт), плохое (требуется капремонт), строиться. |
| Доступные инженерные коммуникации | электрические сети, водопровод, сети канализации, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть. |

**Вывод:**