

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Санкт-Петербургский государственный аграрный университет»

Кафедра строительства зданий и сооружений

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета  
Землеустройства и с.-х. строительства  
Шипов Д.А.  
2018 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
ДИСЦИПЛИНЫ  
*«Типология объектов недвижимости»*  
основной профессиональной образовательной программы

Направление подготовки бакалавра  
21.03.02. Землеустройство и кадастры

Тип образовательной программы  
Академический бакалавриат

Направленность (профиль) образовательной программы  
Земельный кадастр

Форма обучения:  
очная

Санкт-Петербург  
2018

Автор

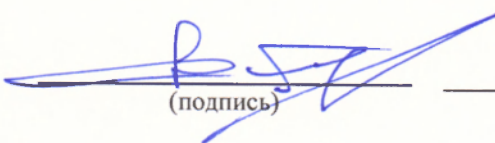
Ст. преподаватель  
(должность)

  
(подпись)

Жадан О.В.  
(Фамилия И.О.)

Рассмотрена на заседании кафедры строительства зданий и сооружений от  
15 июля 2018 г., протокол № 10.

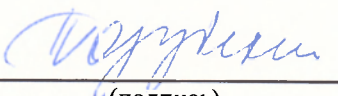
Заведующий кафедрой

  
(подпись)

Кадушкин Ю.В.  
(Фамилия И.О.)

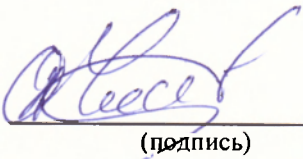
СОГЛАСОВАНО

Зав. библиотекой

  
(подпись)

Позубенко Н.А.

Начальник отдела тех-  
нической поддержки  
ЦИТ

  
(подпись)

Чижиков А.С.

## СОДЕРЖАНИЕ

	с.
1 Цели освоения дисциплины.....	4
2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....	4
3 Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы .....	5
4 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся.....	6
5 Содержание дисциплины, структурируемое по темам (разделам) с указанием отведенных на них количества академических часов и видов учебных занятий.....	7
6 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	11
7 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	11
8 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	11
9 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	11
10 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....	11
11 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем.....	12
12 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	12

## ***1 Цели освоения дисциплины***

Целью освоения дисциплины «Типология объектов недвижимости» является: формирование у обучающихся знаний об основных типах объектов недвижимости, их типологии, назначении, принципах их классификации.

## ***2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы***

Дисциплина «Типология объектов недвижимости» участвует в формировании следующих компетенций:

*профессиональные компетенции:*

- способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ (ПК-2);

- способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости (ПК-7);

– способность использовать знания современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (далее - ГИС и ЗИС) (ПК-8);

– способность использовать знания современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости (ПК-11);

– способность использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства (ПК-12).

В результате освоения компетенции (ПК-2) обучающийся должен:

знать:

– общие сведения о типологической классификации зданий;

– требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям;

уметь:

– различать здания по типологической классификации;

– определять требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям;

владеть: навыками оценивать здания согласно требованиям, предъявляемые к зданиям и сооружениям согласно их типологии.

В результате освоения компетенции (ПК-7) обучающийся должен:

знать: научно-техническую информацию, отечественного и зарубежного опыта при инженерном обустройстве территорий;

уметь: применять опыт отечественных и зарубежных исследований при инженерном обустройстве территорий;

владеть: навыками приобретения и использования научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта при инженерном обустройстве территорий.

В результате освоения компетенции (ПК-11) обучающийся должен:

знать: современные методики и технологий мониторинга недвижимости;  
уметь: диагностировать физическое состояние зданий и сооружений, моральный и физический износ;

владеть: навыками определения физического износа.

В результате освоения компетенции (ПК-12) обучающийся должен:

знать: технологию технической инвентаризации объектов капитального строительства;

уметь: проводить техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

владеть: способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.

### ***3 Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы***

3.1 Для изучения данной учебной дисциплины необходимы следующие знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами:

#### *1) Основы кадастра недвижимости;*

Знания: технологии сбора, систематизации и обработки информации, заполнения кадастровой документации, текстовых и графических материалов для целей кадастра; порядок осуществления кадастровой деятельности.

Умения: проводить анализ законодательной базы решения задач и технологии государственного кадастра недвижимости.

Навыки владения: методикой формирования сведений реестра объектов недвижимости

#### *2) Инженерное обустройство территории;*

Знания:

- современных технологий проектных, кадастровых и других работ;
- нормативной базы и методик разработки проектных решений при инженерном обустройстве территорий;

- научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта при инженерном обустройстве территорий;

Умения:

- использовать знания современных технологий проектных решений инженерных сетей;

- использовать нормативную базу при инженерном обустройстве территорий;

- применять опыт отечественных и зарубежных исследований при инженерном обустройстве территорий;

Навыки:

- проектирования инженерных сетей;
- разработки проектных решений при инженерном обустройстве территорий;

– приобретения и использования научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта при инженерном обустройстве территорий.

### 3) *Материаловедение*

Знания:

- современных строительных материалов их назначение и свойств;
- нормативной базы и методики производства строительных материалов;
- научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта применения строительных материалов;

Умения:

- использовать знания о современных строительных материалах;
- использовать нормативную базу при определении основных свойств и качества используемых строительных материалов;
- применять опыт отечественных и зарубежных исследований при оценке свойств и направлений использования строительных материалов;

Навыки:

- определения видов и свойств материалов, применяемых в строительстве;
- оценки качества строительных материалов;
- приобретения и использования научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта применения строительных материалов.

3.2 Перечень последующих учебных дисциплин, практик, для которых необходимы знания, умения и навыки, формируемые данной учебной дисциплиной:

- 1) Основы градостроительства и планировка населённых мест.
- 2) Экономика недвижимости с основами оценки

### ***4 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся***

Общая трудоемкость дисциплины составляет **3** зачетных единицы/**108** часов.

#### **Объем дисциплины очная форма обучения**

<b>Виды учебной деятельности</b>	<b>6 семестр</b>	<b>Всего, часов</b>
<b>Общая трудоемкость</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем, в т. ч.</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<i>Занятия лекционного типа</i>	18	18
<i>Занятия семинарского типа</i>	36	36
<b>Самостоятельная работа обучающихся</b>	<b>54</b>	<b>54</b>
<b>Форма промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>	зачет	

**5 Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенных на них количества академических часов и видов учебных занятий**

№ раздела	Название раздела (темы)	Содержание раздела	Вид учебной работы	Количество часов		
				очная форма обучения	очно-заочная форма обучения	заочная форма обучения
1	2	3	4	5	6	7
1	Общие понятия о зданиях и сооружениях	Общие сведения. Типологическая классификация зданий. Требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям. Жизненный цикл здания и сооружения. Состав проектной документации объектов капитального строительства.	Л СР	2 2		
2	Основные элементы зданий и сооружений	Основания и фундаменты. Стены. Перекрытия и покрытия. Крыши. Окна, двери, лестницы. Внутренние инженерные сети.	ПЗ	18		
3	Типология гражданских зданий	Общие сведения о гражданских зданиях. Планировочные схемы гражданских зданий. Типологическая классификация высотных зданий.	Л СР	2 2		
4	Типология объектов жилой недвижимости	Общие сведения о жилой недвижимости. Капитальность жилых зданий. Номенклатура типов жилых домов. Действующие классификации на рынке недвижимости. Классификация квартир многоэтажных жилых домов. Классификации промышленных жилых домов (коттеджей и коттеджных поселков). Правила подсчета объемно-планировочных параметров квартир и жилых зданий. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений жилых зданий. Общие принципы планировки	Л ПЗ СР	2 4 4		

1	2	3	4	5	6	7
		квартир. Жилые дома усадебного типа. Блокированные жилые дома. Планировка приквартирных участков усадебных и блокированных домов. Секционные жилые дома. Жилые дома коридорного типа. Жилые дома галерейного типа. Элементы обслуживающих помещений, размещаемых в жилых домах.				
5	Типология общественных зданий и сооружений	Классификация общественных зданий. Объемно-планировочные решения общественных зданий. Общие планировочные элементы общественных зданий. Правила подсчета основных объемно-планировочных параметров. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений. Общественные здания и помещения учебно-воспитательного назначения. Общественные здания административного назначения. Общественные здания здравоохранения и социального обслуживания населения. Физкультурно-оздоровительные и спортивные здания и сооружения. Общественные здания, сооружения и помещения культурно-досуговой деятельности населения и религиозных обрядов. Здания и помещения сервисного обслуживания населения. Здания и сооружения транспорта. Здания и помещения для временного пребывания.	Л ПЗ СР	2 4 6		



1	2	3	4	5	6	7
6	Типология коммерческой недвижимости	Типология офисной недвижимости. Типология торговой недвижимости. Типология гостиничной и рекреационной недвижимости. Типология складской недвижимости.	Л	2		
7	Типология промышленных зданий и сооружений	Типологическая классификация и структура промышленных зданий и сооружений. Типологическая характеристика одноэтажных производственных зданий. Типологическая характеристика многоэтажных производственных зданий. Типологическая характеристика двухэтажных производственных зданий. Расположение вспомогательных и обслуживающих производственных зданий, и помещений на территории промышленных предприятий. Правила подсчета основных объемно-планировочных параметров производственных зданий. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений промышленных зданий.	Л ПЗ СР	2 4 4		
8	Типология сельскохозяйственных производственных зданий и сооружений	Типологическая структура сельскохозяйственных производственных зданий и сооружений. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.	Л	2		
9	Типология и классификация инженерных сооружений	Типологическая структура инженерных сооружений.	Л	2		
10	Оценка качества недвижимости	Диагностика физического состояния зданий и сооружений. Моральный и физический износ. Определение физического износа.	Л ПЗ	2 6		

1	2	3	4	5	6	7
11	Общие понятия по кадастровому учету объектов недвижимости	Определение объекта недвижимости, его характеристики. Состав объектов недвижимости, подлежащих кадастровому учету. Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости.	СР	10		
12	Классификация объектов недвижимости для целей кадастрового учета	Исторический аспект развития недвижимости. Классификация объектов недвижимости по виду и месторасположению. Типизация земельных участков по главной полезной функции. Классификация зданий, сооружений, помещений по главной полезной функции.	СР	8		
13	Основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости	Использование кадастровой оценки для налогообложения недвижимости. Основы действующих методик государственной кадастровой оценки недвижимости. Роль классификации в кадастровой оценке.	СР	8		
14	Типология земельных участков	Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. Классификация земельных участков в соответствии с действующими методиками кадастровой оценки земель.	СР	10		

Л – занятия лекционного типа; ПЗ – практические занятия (занятия семинарского типа); СР – самостоятельная работа обучающегося.

## ***6 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине***

Для самостоятельной работы по дисциплине обучающиеся используют следующее учебно-методическое обеспечение:

- 1) Методические указания для самостоятельной работы обучающихся по учебной дисциплине «Типология объектов недвижимости». – СПбГАУ, 2016. – 8 с.

## ***7 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине***

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине представлен в приложении к рабочей программе по дисциплине «Типология объектов недвижимости».

## ***8 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины***

Основная учебная литература:

- 1) Типология объектов недвижимости: учебник для студ. высш. учеб. заведений, обучающихся по направлению подгот. "Землеустройство и кадастры" / И. А. Синянский [и др.]. - 2-е изд., стер. - Москва: Академия, 2014. - 317 с.: ил., табл. - (Высшее образование. Землеустройство и кадастры) (Бакалавриат). - Библиогр.: с. 313. - ISBN 978-5- 4468-1297-4: 834-90.

Дополнительная учебная литература:

- 1) Севостьянов, А.В. Основы градостроительства и планировка населенных мест. [Текст]: Учебное пособие: Академия, 2014. - 283 с.

## ***9 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины***

- 1) <http://www.dwg.ru>
- 2) [http://www.stroy.spb.ru/;](http://www.stroy.spb.ru/)
- 3) [http://build.rin.ru/;](http://build.rin.ru/)
- 4) [http://architektonika.ru/.](http://architektonika.ru/)
- 5)

## ***10 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины***

Проведение лекционных занятий по дисциплине предшествует проведению занятий семинарского типа (практических занятий). Лекционные занятия имеют три формы проведения: 1-я форма – основана на применении наглядных материалов в виде плакатов и использования меловой доски; 2-я форма – основана на методике изложения материала занятия с применением мультимедийной техники; 3-я форма является комплексной, сочетающей в себе две предыдущих формы. Выбор формы занятия зависит от его темы. Если раскры-

тие темы занятия требует выведения расчетных формул или знакомство с типовыми конструкторскими решениями зданий или узлов конструкции, то применяется 1-я форма проведения занятия. Если для раскрытия темы занятия необходимо обучающихся познакомить с примерами архитектуры, конструкциями зданий, привести классификацию с иллюстрациями (схемами) то применяется 2-я форма проведения занятия. Если в процессе проведения лекционного занятия требуется использование элементов 1-й и 2-й форм проведения занятия, то применяется 3-я форма – комплексная. Для проведения занятий по некоторым темам привлекаются ведущие специалисты архитектурных организаций. По каждой теме лекционного занятия обучающимся выдаются вопросы для самостоятельной работы, направленные на углубленное изучение.

В рамках занятий семинарского типа (практических занятий) рассматриваются следующие вопросы:

- 1) Основные элементы зданий и сооружений;
- 2) Типология объектов жилой недвижимости;
- 3) Типология общественных зданий и сооружений;
- 4) Типология промышленных зданий и сооружений.

Проведение практических занятий требует использования на них меловой доски и плакатного фонда. По каждой теме практического занятия выдаются задания для самостоятельного изучения.

### ***11 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем***

Информационные технологии:

- 1) Проведение лекционных занятий с помощью мультимедиа презентаций.

Программное обеспечение:

- 1) Microsoft Windows 7;
- 2) Microsoft Office 2007;

Информационные справочные системы:

- 1) Информационно-поисковая система «Консультант Плюс»  
<http://www.consultant.ru>.

### ***12 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине***

Для осуществления практических занятий по дисциплине предусмотрена аудитория 116 во 2а корпусе, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Академический проспект, д. 31.

Материально-техническое обеспечение аудитории:

- парты со скамьей - 15 штук;
- доска меловая – 1 штука;

– преподавательский стол – 1 штука;

– плакатный фонд:

- арматуры;
- фасонных частей;
- сетчатые купола;
- виды труб;
- виды водоотвода с кровли;
- виды канализационных колодцев;

– ноутбук ACER TravelMate 2310, Model No: ZL6, процессор intel celeron M, оперативная память 256 мегабайт, операционная система XP Home Russian;

– мультимедийный проектор ACER, Model No: PD113P, serial No: EYJ12020015300001FRG00;

– экран переносной.

Для осуществления лекционных занятий по дисциплине предусмотрена аудитория 101 во 2а корпусе, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Академический проспект, д. 31.

Материально-техническое обеспечение аудитории:

– парты со скамьей - 28 штук;

– доска меловая – 1 штука;

– преподавательский стол – 1 штука;

– плакатный фонд:

- арматуры;
- фасонных частей;
- сетчатые купола;
- виды труб;
- виды водоотвода с кровли;
- виды канализационных колодцев;

– ноутбук ACER TravelMate 2310, Model No: ZL6, процессор intel celeron M, оперативная память 256 мегабайт, операционная система XP Home Russian;

– мультимедийный проектор ACER, Model No: PD113P, serial No: EYJ12020015300001FRG00;

– экран переносной.