

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Смоленский государственный университет»
Кафедра географии

«Утверждаю»
Проректор по учебно-
методической работе

Ю.А. Устименко
«16» июня 2022 г.

Рабочая программа дисциплины
Б1.В.20 «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Направленность: Кадастр недвижимости

Курс – 3

Семестр – 5

Форма обучения – очная

Всего зачетных единиц – 4; часов – 144

Лекции – 16 час.

Практические занятия – 32 час.

Самостоятельная работа – 96 час.

Форма отчетности: экзамен – 5 семестр.

Программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению подготовки
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Программу разработал:
кандидат географических наук Барановский И. Ю.

Одобрена на заседании кафедры
«10» июня 2022 г., протокол № 10

Смоленск
2022

1. Место дисциплины в структуре ООП

Учебная дисциплина Б1.В.20 «Типология объектов недвижимости» относится к вариативной части обязательных дисциплин образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры».

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате освоения дисциплин ОП подготовки бакалавра "Основы природопользования", «Основы землеустройства», «Основы кадастра недвижимости».

Дисциплина является предшествующей для дисциплин "Экономика недвижимости", "Организация и планирование кадастровых работ", "Земельный кадастр и мониторинг земель", "Государственная кадастровая оценка", "Государственный кадастровый учет земельных участков", "Техническая инвентаризация объектов недвижимости", "Региональное землеустройство".

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

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

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

В результате освоения дисциплины студент должен знать:

- основные положения и понятия из типологии;
- типологию объектов недвижимости для целей государственного кадастрового учета;
- типологию объектов недвижимости для целей кадастровой оценки;
- принципы и технологию ведения кадастровой деятельности.

уметь:

- применять знания о типологии объектов недвижимости в кадастровой деятельности.

владеть:

- методами систематизации и классификации объектов недвижимости.

3. Содержание дисциплины

Введение. Общие сведения о дисциплине, ее цели и задачи, значение. Объект и предмет дисциплины. История дисциплины и ее особенности. Общие понятия и термины. Законодательная основа. Структура. Систематизация и классификация предметов и объектов. Классификационные модели, принципы и порядок их образования.

Понятие о недвижимости. Недвижимое и движимое имущество. Современные зарубежные и отечественные подходы к определению понятий «движимое и недвижимое имущество», «недвижимость», «объект недвижимости». Физические и юридические составляющие понятия «недвижимость». Общественные и частные права на недвижимость. Виды недвижимого имущества. Признаки недвижимого имущества: материальность, стационарность, долговечность. Жизненный цикл объектов недвижимости, основные стадии, возраст объектов недвижимости. Износ объектов недвижимости, основные виды износа.

Системы классификаций недвижимого имущества. Значение классификации объектов недвижимости для целей ведения кадастра и оценки. Укрупненная классификация объектов недвижимости: по происхождению, по назначению, по масштабу, по готовности

к использованию. Современные проблемы классификации и типологии объектов недвижимости.

Государственное управление недвижимым имуществом и его информационное обеспечение.

Понятие о государственном кадастре недвижимости. Реестр как основа реализация прав собственности на недвижимое имущество. Процедура ведения реестра объектов недвижимости.

Основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости. Роль классификаций в кадастровой оценке.

Земля как объект недвижимости. Понятие земельного участка. Делимые и неделимые земельные участки. Категории земель по целевому назначению. Государственный кадастровый учет земельных участков. Структура кадастрового номера земельного участка.

Общие понятия о зданиях и сооружениях. Требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям. Основные характеристики зданий. Показатели капитальности зданий. Показатели качества зданий. Оценка качества зданий. Обследование зданий.

Общие сведения о гражданских зданиях. Типология гражданских зданий. Планировочные схемы гражданских зданий.

Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений. Типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.

Особенности архитектурной типологии высотных зданий. Систематизации и классификация высотных зданий. Формирование архитектуры высотных зданий с учетом их типологического ряда в России. Негативные и позитивные аспекты высотного строительства. Типы высотных зданий: специализированные и многофункциональные высотные здания.

Жилая недвижимость. Типология объектов жилой недвижимости. Общие сведения. Капитальность жилых зданий. Номенклатура типов жилых домов. Многоэтажные жилые здания. Малоэтажные жилые комплексы и индивидуальные жилые строения.

Общие принципы планировки квартир. Правила подсчета основных объемно-планировочных параметров квартир и жилых зданий. Жилые дома усадебного типа: многоквартирные усадебные дома; двухквартирные усадебные дома. 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. Общежития. Дома-интернаты для престарелых. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений жилых зданий. Классификация жилых объектов недвижимости.

Общественные здания и сооружения. Типология общественных зданий и сооружений. Классификация общественных зданий и сооружений. Объемно-планировочные решения общественных зданий. Общие планировочные элементы общественных зданий. Правила подсчета основных объемно-планировочных параметров общественных зданий. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий. Общественные здания для образования, воспитания и подготовки кадров: детские дошкольные учреждения; общеобразовательные специализированные школы. Общественные здания научно-исследовательских учреждений, проектных и общественных организаций и органов управления. Общественные здания и сооружения для здравоохранения и отдыха: поликлиники; больницы; санатории; дома отдыха и пансионаты. Физкультурно-оздоровительные и спортивные здания и сооружения. Общественные здания культурно-просветительных и зрелищных учреждений: выставки и музеи; клубы; кинотеатры; театры; цирки. Здания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания: предприятия торговли и общественного питания; предприятия бытового обслуживания. Здания и сооружения транспорта. Здания коммунального хозяйства.

Коммерческие объекты недвижимости. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход. Объекты торговли. Многофункциональный торговый комплекс. Гипермаркет. Супермаркет. Универмаг.

Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости. Системы классификаций гостиниц по уровню комфорта: европейская (система звезд), система, система корон, система разрядов.

Офисная недвижимость. Мировой опыт классификации бизнес-центров. Основные категории офисной недвижимости.

Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли. Складские и логистические комплексы. Склад. Логистический терминал. Технополис. Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости.

Типология и классификация инженерных сооружений. Современные подходы к типологии и классификации инженерных сооружений. Функциональная типология инженерных сооружений. Разнообразие классификаций инженерных сооружений.

4. Тематический план

Очное отделение

№ п/п	Разделы и темы	Всего часов	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа
1	Введение. Общие сведения о типологии и ее разделах.	11	1	2	8
2	Понятие о недвижимости.	13	1	4	8
3	Понятие о государственном кадастре недвижимости.	14	2	4	8
4	Земля как объект недвижимости.	14	2	4	8
5	Типологическая классификация зданий.	13	2	4	7
6	Жилые объекты недвижимости.	14	2	4	8
7	Общественные здания и сооружения.	12	2	4	6
8	Коммерческие объекты недвижимости.	14	2	4	8
9	Типология и классификация инженерных сооружений.	12	2	2	8
	Подготовка к экзамену	27			27
	Итого	144	16	32	96

5. Виды учебной деятельности

Лекции

Лекция №1. Введение. Типология и ее разделы (1 час). Систематизация и классификация предметов и объектов. Классификационные модели, принципы и порядок их образования.

Лекция №2. Понятие о недвижимости (1 час). Недвижимое и движимое имущество. Виды недвижимого имущества. Признаки недвижимого имущества: материальность, стационарность, долговечность. Жизненный цикл объектов недвижимости, основные стадии, возраст объектов недвижимости. Износ объектов недвижимости, основные виды износа. Системы классификаций недвижимого имущества. Значение классификации объектов недвижимости для целей ведения кадастра и оценки. Генетическая классификация объектов недвижимости. Современные проблемы классификации и типологии объектов недвижимости.

Лекция №3. Понятие о государственном кадастре недвижимости (2 часа). Понятие о кадастре, его структура, содержание. Кадастр как основа реализация прав собственности на недвижимое имущество. Процедура ведения реестра объектов недвижимости. Основы

методологии кадастровой оценки объектов недвижимости. Роль классификаций в кадастровой оценке.

Лекция №4. Земля как объект недвижимости (2 часа). Понятие земельного участка. Делимые и неделимые земельные участки. Категории земель по целевому назначению. Государственный кадастровый учет земельных участков. Структура кадастрового номера земельного участка.

Лекция №5. Типологическая классификация зданий (2 часа). Общие сведения о зданиях. Требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям.

Лекция №6. Жилые объекты недвижимости (2 часа). Современные подходы к типологии и классификации жилых объектов недвижимости.

Лекция №7. Общественные здания и сооружения (2 часа). Типология общественных зданий и сооружений. Классификация общественных зданий и сооружений. Объемно-планировочные решения общественных зданий.

Лекция №8. Коммерческие объекты недвижимости (2 часа). Коммерческие объекты недвижимости, приносящие доход. Объекты торговли. Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости. Офисная недвижимость. Коммерческие объекты недвижимости, создающие условия для получения прибыли. Складские и логистические комплексы. Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости.

Лекция №9. Типология и классификация инженерных сооружений (2 часа). Современные подходы к типологии и классификации инженерных сооружений.

Практические занятия

Практическое занятие № 1. **Типология недвижимости и ее разделы (2 часа).**

Задание №1. По материалам лекции, письменно ответьте в рабочих тетрадях на следующие вопросы:

1. Когда впервые в Российской истории начали использоваться понятия «движимого» и «недвижимого» имущества?
2. В чем заключалась разница в трактовке понятия «недвижимость» в дореволюционного время по сравнению с нынешним его пониманием?
3. Почему в советское время понятие «недвижимость» не использовалось? Какой термин выступал в качестве аналога недвижимости? В чем между ними разница?
4. Каким образом может происходить переход из категории движимого имущества в недвижимое, как может осуществляться обратная ситуация?
5. Какие виды объектов недвижимости можно выделить исходя из их происхождения?
6. Какие можно назвать спорные категории объектов, являющиеся неоднозначными в плане отнесения их к движимому, либо недвижимому имуществу?
7. Какие объекты относятся к недвижимому имуществу согласно Закону №221 «О ГКН»?
8. В чем заключается разница между нежилым зданием и сооружением? Приведите по 5 примеров объектов недвижимости, относящихся к нежилым зданиям и сооружениям.
9. Что собой представляет помещение? Приведите примеры жилых и нежилых помещений.
10. Каковы особенности незаконной постройки как объекта недвижимости?
11. Каковы основные признаки объектов недвижимости?
12. От каких условий будет зависеть долговечность объекта недвижимости?
13. Почему для объектов недвижимости характерно свойство уникальности (неповторимости)? Каким образом помещения (жилые квартиры) в типовых домах будут обладать свойством уникальности?

Практическое занятие № 2. **Понятие о недвижимости (2 часа).**

Задание №1. Изучите рисунок, характеризующий сущностные характеристики объектов недвижимости. Изобразите данный рисунок в своих рабочих тетрадях. Ответьте по рисунку на следующие вопросы:

1. В чем может заключаться экономическая и социальная потребность для населения в объектах недвижимости?
2. Каковы основные характеристики объектов недвижимости в качестве социального блага?
3. Каковы основные характеристики объектов недвижимости в качестве источника дохода?
4. Приведите примеры юридических прав, которые могут возникать у человека в отношении объекта недвижимости?
5. Каким образом наличие и характерные особенности объекта недвижимости могут влиять на социальный статус человека?
6. Каким образом недвижимость может восприниматься в качестве средства производства?
7. Какие могут быть варианты получения дохода от использования объекта недвижимости?

Задание №2. Изучите рисунок, характеризующий триединую сущность объекта недвижимости. Изобразите данный рисунок в своих рабочих тетрадях. Ответьте по рисунку и используя комментарий на следующие вопросы:

1. Какие три категории рассматриваются в рамках сущности объектов недвижимости?
2. В чем разница между правами собственности и пожизненного наследуемого владения?
3. Что такое сервитут? Приведите примеры возможных сервитутов в рамках объектов недвижимости.
4. Какие характеристики выделяются у недвижимости как физического объекта? Какие из данных характеристик будут более значимы для: земельного участка, помещения, участка недр, ОКС-а?
5. Каким образом недвижимость может выступать в качестве источника финансовой устойчивости собственника?



Рисунок 1. Сущностные характеристики объектов недвижимости

Комментарий: Любой объект недвижимости существует в единстве физических, экономических и правовых свойств (рис. 2), каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве определяющего в зависимости от складывающихся ситу-

аций, целей и стадий анализа. *Сущность объектов недвижимости* заключается в триединстве категорий: материальной (физической), правовой и экономической.

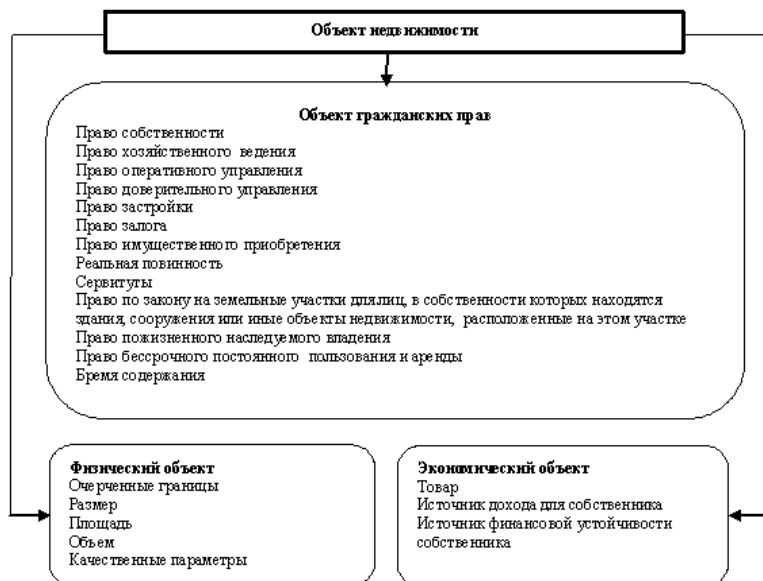


Рисунок 2. Триединство объектов недвижимости

Практическое занятие № 3. Износ объектов недвижимости, основные виды и оценка износа (2 часа)

Занятие проводится в форме диалога и предполагает проблемное обсуждение следующих вопросов:

1. Жизненный цикл объектов недвижимости – как объекты недвижимости могут возникать, и как – ликвидироваться.
2. Специфика работы специалиста в области кадастра на каждой стадии функционирования объекта недвижимости.
3. От каких факторов может зависеть долговечность существования объекта недвижимости? Как продлить возраст активной эксплуатации недвижимости?
4. Какие бывают виды износа? Мероприятия по поддержанию функционирования объекта недвижимости и недопущению интенсивного износа.

Далее на занятии выполняется практическая работа по вопросам:

Задание №1. По материалам прошедшей лекции, ответьте на следующие вопросы:

- А) Как вы понимаете, что такое износ объекта недвижимости? Какие три вида износа существуют? Б) Что собой представляет физический износ? К каким последствиям он приводит?
- В) Что собой представляет амортизация? Как в России осуществляется амортизация недвижимости?
- С) Г) Что такое моральный износ? Укажите два вида морального износа. В чем между ними различие?
- Д) Д) Каковы критерии устранимости износа объекта недвижимости?
- Е) Что собой представляет внешний (экономический) износ? Каковы могут быть причины данного типа износа? Какие соседствующие объекты могут снижать привлекательность недвижимости?
- Ж) Как вы считаете, могут ли объекты, повышающие внешний износ, одновременно являться и факторами, повышающими привлекательность недвижимости? Согласны ли вы с утверждением, что экономический износ всегда будет необратимым?

Задание №2. На основании материала из задания №1, ответьте на вопросы и приведите примеры:

- А) Какие причины могут ускорить физический износ зданий или сооружений?

Б) Приведите пример физического износа в условиях нормальной эксплуатации. Приведите примеры износа объекта недвижимости в случае стихийных или социальных бедствий.

В) Приведите пример быстрого по времени протекания износа недвижимости.

Г) Приведите пример морального функционального и морального технологического износа.

Д) Приведите пример внешнего (экономического) износа для жилого и нежилого здания.

Задание №3. Изучите материалы отчета, характеризующий рынок строительства и жилой сектор Смоленской области и г. Смоленска. Ответьте на следующие вопросы:

А) Как соотносятся показатели обеспеченности жилой площадью у жителей Смоленской области со средними по России показателями и показателями по Европейскому Союзу. Как вы думаете, почему в нашем регионе (и в России в целом) наблюдается столь существенная разница с Европой?

Б) Как соотносятся показатели жилой площади на одного жителя в г. Смоленске и Смоленской области? Как вы думаете, с чем это может быть связано?

В) Какова ситуация на рынке жилья Смоленской области с точки зрения обеспечения им нуждающегося населения?

Г) Какие организационно-технические проблемы стоят перед сферой жилищного строительства в Смоленской области?

Д) Каковы особенности рынка жилья г. Смоленска? Каковы были основные тенденции на рынке жилья города в 2000-е годы?

Е) Какова ситуация с наличием аварийного жилья в г. Смоленске? Каковы могут быть, на ваш взгляд, решения проблемы аварийных домов в городе?

Ж) Какова ситуация с износом зданий и сооружений на территории Смоленской области? Каким образом износ объектов недвижимости зависит от возраста объекта и его расположения в городской либо сельской местности? Почему в сельской местности износ недвижимости гораздо выше, чем в городских поселениях Смоленской области?

Практическое занятие № 4. **Понятие о государственном кадастре недвижимости (2 часа).**

В рамках практического задания предполагается выполнение письменных заданий по теме.

1. Охарактеризуйте понятие о кадастре, его структуру и содержание.
2. Кадастр как основа реализации прав собственности на недвижимое имущество.
3. Процедура ведения реестра объектов недвижимости.
4. Каковы основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости?
5. Какова роль классификаций в кадастровой оценке?

Практическое занятие № 5. **Основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости (2 часа).**

Знакомство с технической документацией по объектам кадастровой оценки недвижимости. Определение факторов, влияющих на оценку объектов недвижимости. Проведение расчётов по кадастровой оценке недвижимости, расположенной в разных кадастровых кварталах Смоленской области. По итогам анализа технической документацией по объектам кадастровой оценки недвижимости выполняются письменные ответы на следующие вопросы:

1. Какие используются системы классификаций недвижимого имущества?
2. В чем заключается значение классификации объектов недвижимости для целей ведения кадастра и оценки?

3. Генетическая классификация объектов недвижимости – в чем её специфическая роль?
4. Каковы современные проблемы классификации и типологии объектов недвижимости?
5. От каких факторов зависит кадастровая стоимость конкретного объекта недвижимости на территории Смоленской области? Какие документы необходимы для расчёта кадастровой стоимости?

Практическое занятие № 6. **Земля как объект недвижимости (2 часа).**

Проведите письменный анализ материала учебного пособия (Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.) и составление конспекта по теме занятия на основе ответов на следующие вопросы:

1. Понятие земельного участка.
2. Делимые и неделимые земельные участки.
3. Категории земель по целевому назначению.
4. Государственный кадастровый учет земельных участков.
5. Структура кадастрового номера земельного участка.

Письменно ответьте на следующие вопросы:

1. В чем различие между естественными и искусственными объектами недвижимости? Приведите примеры.
2. Каким образом осуществляется типология ЗУ?
3. Какие категории земель используются для классификации ЗУ? В чём между ними разница?
4. Как соотносятся по площади в России различные категории земель?
5. В каких видах документов может указываться категория земель?
6. Что такое разрешенное использование земельных участков? Приведите примеры разрешенного использования земельных участков для различных категорий земель.
7. Каковы могут быть особенности разрешенного использования земель населенных пунктов? Какие могут быть ограничения по плотности, высоты застройки, размещению промышленности, социально-культурных и коммунально-бытовых учреждений, необходимые нормы зеленых насаждений?
8. Кто может определять разрешенное использование ЗУ? Допускается ли его самостоятельное изменение?
9. Какие виды земель входят в состав категории земель сельскохозяйственного назначения?
10. Какие виды сельскохозяйственных угодий вы знаете? В чем между ними разница?
11. Какие виды не сельскохозяйственных угодий (естественных и искусственных) вы знаете?
12. Как изменилась площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории РФ и Смоленской области на протяжении периода 1990-х – 2000-х годов? В категории земель перешли территории сельскохозяйственных земель?

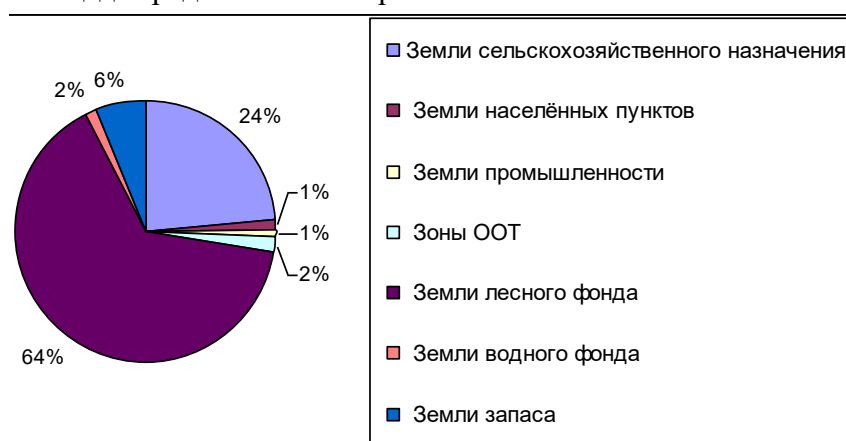
Практическое занятие № 7. **Категории земель по целевому назначению (2 часа).**

Практическое занятие – круглый стол. В рамках круглого стола предполагается обсуждение следующих вопросов:

1. В чем специфика понятия «категория земель»?
2. Каковы особенности осуществления кадастровых работ в каждом из семи категорий земель?
3. Каким образом может осуществляться перевод земель из одной категории в другую?
4. Как категория земель может состыковываться с целевым использованием объектов недвижимости?
5. Какие особенности строительства и эксплуатации различных видов недвижимости в каждой из категорий земель?

6. Почему в категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» существуют более строгие правила застройки, чем в категории «Земли населённых пунктов»?

7. Проанализировать диаграмму, выделить, какие земли занимают наибольшую и наименьшую площадь среди всех категорий земель в России.

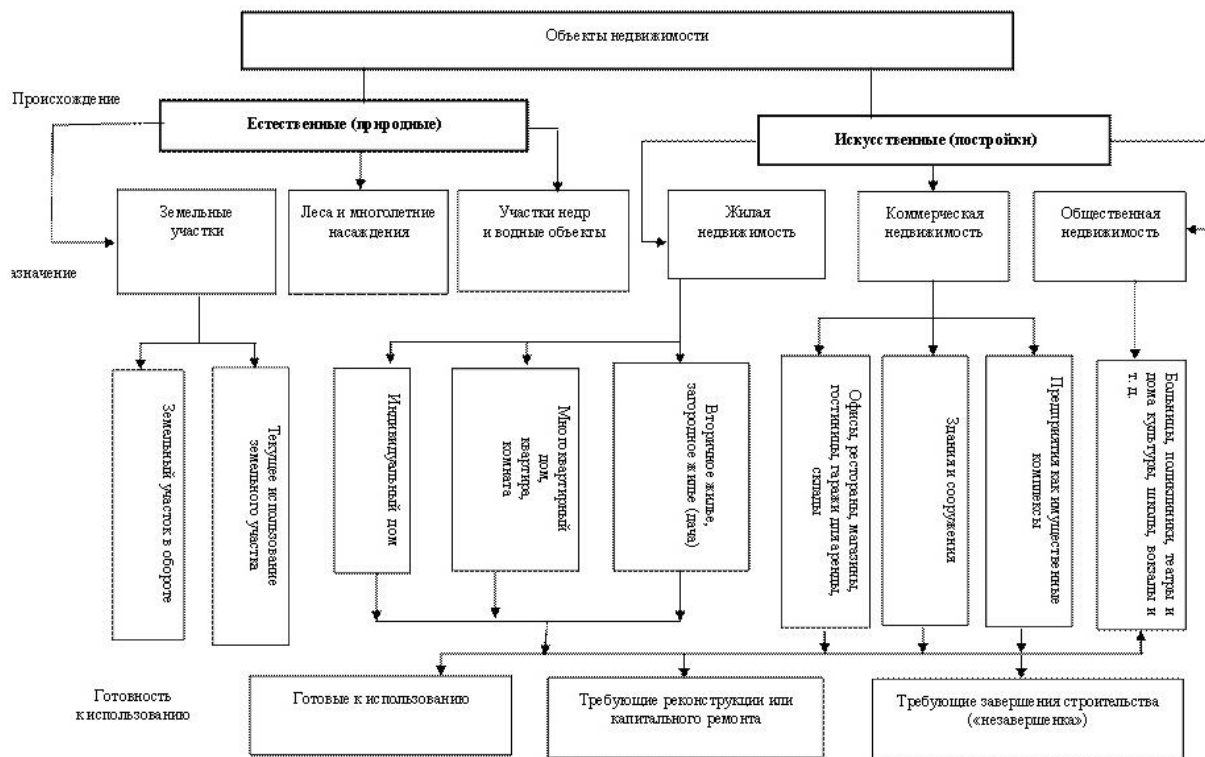


Практическое занятие № 8-9. Типологическая классификация зданий. Требования к зданиям и сооружениям (4 часа).

В ходе занятия предполагается познакомиться со схемой типологической классификации зданий и сооружений, отобразить её в своих рабочих тетрадях и на основе источников дополнительной литературы ответить на ряд вопросов:

1. Каковы типы зданий рассматриваются в рамках классификации?
2. Какие существуют общие сведения о зданиях, прописываемые в технической документации?
3. Каковы требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям в процессе их постройки и эксплуатации?
4. Какие могут быть типы зданий, согласно их классификации:
 - а) по значению;
 - б) по происхождению;
 - в) по готовности использования;
 - г) по материалу постройки;
 - д) по назначению.
5. Какова типология гражданских зданий?
6. В чем специфика планировочных схем гражданских зданий?
7. Какова типология сельскохозяйственных зданий и сооружений?

8. Какова типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений? Для чего необходимы объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и со-



оружений?

Практическое занятие № 10. Жилые объекты недвижимости. Многоэтажные жилые здания (2 часа).

Знакомство с технической документацией по жилым объектам недвижимости, оформление бланка технической документации и технического паспорта многоэтажного здания и отдельного помещения в многоэтажном здании.

Письменные ответы на следующие вопросы:

1. Каковы особенности архитектурной типологии высотных зданий?
2. В чем отличительные особенности систематизации и классификации высотных зданий?
3. Как осуществляется формирование архитектуры высотных зданий с учетом их типологического ряда в России и в Смоленской области?
4. Каковы могут быть негативные и позитивные аспекты высотного строительства?
5. Какие могут быть типы высотных зданий: категории специализированные и многофункциональные высотные здания?

Практическое занятие № 11. Малоэтажные жилые комплексы и индивидуальные жилые строения (4 часа).

Проведение практического занятия в форме диалога с обсуждением следующих вопросов:

1. Общие принципы планировки квартир.
2. Правила подсчета основных объемно-планировочных параметров квартир и жилых зданий.
3. Специфика жилых домов усадебного типа: одноквартирные усадебные дома; двухквартирные усадебные дома.
4. Блокированные жилые дома.
5. Планировка приквартирных участков усадебных и блокированных домов.

6. Секционные жилые дома. Жилые дома коридорного типа. Жилые дома галерейного типа.
7. Элементы обслуживающих помещений, размещаемых в жилых домах.
8. Общежития. Дома-интернаты для престарелых как типы жилых зданий.
9. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений жилых зданий.
10. Классификация жилых объектов недвижимости.

На второй паре необходимо письменно ответить на следующие вопросы:

Задание №1. По материалам прошедшей лекции, ответьте на следующие вопросы:

1. Каким образом классифицируется загородная недвижимость? В чём различия между двумя основными категориями загородной недвижимости?
2. Что собой представляют малоэтажные жилые комплексы? Где в России они получили наибольшее распространение?
3. Каковы основные критерии классификации малоэтажных жилых комплексов?
4. Какие три типа МЖК выделяются по градостроительному критерию? В чём разница между ними?
5. Каковы могут быть различия МЖК в зависимости от площади и качества жилья? Каковы наиболее типичные МЖК с точки зрения используемого материала и площади?
6. Как могут различаться МЖК по размеру земельного участка?
7. Как подразделяются МЖК в зависимости от обустройства объектами инфраструктуры? Какой тип МЖК по инфраструктурному критерию самый распространённый в России? Как обычно соотносятся уровень жизни (доходов) жильцов и обустройство инфраструктурой МЖК? С чем это связано?
8. Что такое таунхаус? В чем его сходство и различие с загородной и городской малоэтажной застройкой?
9. Как вы думаете, для России будут более характерны типовые коттеджные посёлки со сходными по внешнему виду и обустройству зданиями или посёлки с различным архитектурным стилем зданий и уровнем инфраструктуры? Чем может объясняться подобная особенность российских МЖК?

Задание №2. По материалам лекции, характеризующим индивидуальные жилые строения как тип загородной недвижимости, письменно ответьте на следующие вопросы:

1. Что положено в основу типологии индивидуальных жилых зданий?
2. Какие четыре типа индивидуальных жилых домов выделяются в рамках классификации ИЖС?
3. В чём особенности индивидуальных домов для постоянного проживания?
4. Каковы особенности загородных домов? Почему для них допустим меньший набор коммуникаций, чем для домов постоянного проживания?
5. В чём заключаются специфические особенности дачных домов?
6. Какие виды ИЖС относятся к используемым для коммерческой эксплуатации? Какие особенности у каждого из видов ИЖС данной категории?
7. Как можно подразделить ИЖС в зависимости от цены на жильё?

Практическое занятие № 12-13. Типология общественных зданий и сооружений. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий (2 часа)

Проведите письменный анализ материала учебного пособия (Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.) и составьте конспект по теме занятия на основе следующих пунктов:

1. Типология общественных зданий и сооружений. Классификация общественных зданий и сооружений.
2. Объемно-планировочные решения общественных зданий. Общие планировочные элементы общественных зданий.

3. Правила подсчета основных объемно-планировочных параметров общественных зданий. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий.
4. Общественные здания для образования, воспитания и подготовки кадров: детские дошкольные учреждения; общеобразовательные специализированные школы. Общественные здания научно-исследовательских учреждений, проектных и общественных организаций и органов управления.
5. Общественные здания и сооружения для здравоохранения и отдыха: поликлиники; больницы; санатории; дома отдыха и пансионаты.
6. Физкультурно-оздоровительные и спортивные здания и сооружения.
7. Общественные здания культурно-просветительных и зрелищных учреждений: выставки и музеи; клубы; кинотеатры; театры; цирки.
8. Здания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания: предприятия торговли и общественного питания; предприятия бытового обслуживания.
9. Здания и сооружения транспорта.
10. Здания коммунального хозяйства.

Практическое занятие № 14-15 Коммерческие объекты недвижимости, приносящие доход и создающие условия для получения прибыли (4 часа)

Проведение практического занятия в форме диалога с обсуждением следующих вопросов:

1. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход. Объекты торговли. Многофункциональный торговый комплекс. Гипермаркет. Супермаркет. Универмаг.
 2. Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости. Системы классификаций гостиниц по уровню комфорта: европейская (система звезд), система, система корон, система разрядов.
 3. Офисная недвижимость. Мировой опыт классификации бизнес-центров. Основные категории офисной недвижимости.
 4. Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли. Складские и логистические комплексы. Склад. Логистический терминал. Технополис. Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости.
- На второй паре предполагается знакомство с технической документацией по коммерческим объектам недвижимости, оформление бланка технической документации и технического паспорта здания и отдельного помещения под объект коммерческой недвижимости.

Практическое занятие № 16. Промышленные (индустриальные) объекты недвижимости (2 часа).

Знакомство с технической документацией по промышленным (индустриальным) объектам недвижимости, оформление бланка технической документации и технического паспорта на объект недвижимости, представленным промышленным (индустриальным) зданием или сооружением.

Практическое занятие № 17. Типология и классификация инженерных сооружений (2 часа).

Проведите письменный анализ материала учебного пособия (Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.) и составьте конспект по теме занятия на основе следующих вопросов, рассматриваемых в рамках данного учебного пособия:

1. Современные подходы к типологии и классификации инженерных сооружений.
2. Функциональная типология инженерных сооружений.
3. Разнообразие классификаций инженерных сооружений.

4. Особенности землеустройства и кадастров в пределах территорий, занятых инженерными сооружениями.
5. Особенности оформления сервитутов на территории, занятые инженерными сооружениями.

В процессе изучения тем курса в соответствии с модульной рабочей программой и учебно-методическими пособиями для наилучшего закрепления знаний, по дисциплине "Типология объектов недвижимости" студентам необходимо самостоятельно освоить темы приведенных ниже и написать реферат по одной из тем, приведенных в методических указаниях.

1. Методы оценки износа объектов недвижимого имущества.
2. Многообразие классификаций объектов недвижимости.
3. Структура земельного фонда Смоленской области.
4. Кадастровая оценка земель г. Смоленска.
5. Характеристика жилых объектов недвижимости г. Смоленска.
6. Характеристика отдельных видов коммерческих объектов недвижимости г. Смоленска.
7. Характеристика жилых объектов недвижимости г. Смоленска.
8. Качество жилого фонда г. Смоленска.
9. Современные тенденции жилищного строительства в г. Смоленске.
10. Характеристика коммерческих объектов недвижимости г. Смоленска.
11. Кадастровая оценка земель одного из муниципальных районов Смоленской области.
12. Характеристика жилых объектов недвижимости одного из муниципальных районов Смоленской области.
13. Характеристика жилых объектов недвижимости одного из муниципальных районов Смоленской области.
14. Качество жилого фонда одного из муниципальных районов Смоленской области.
15. Современные тенденции жилищного строительства одного из муниципальных районов Смоленской области.
16. Характеристика коммерческих объектов недвижимости одного из муниципальных районов Смоленской области.
17. Характеристика объектов промышленного назначения одного из муниципальных районов Смоленской области
18. Учёт требований к зданиям в черте г. Смоленска.
19. Характеристика объектов незавершённого строительства одного из муниципальных районов Смоленской области
20. Малоэтажные жилые комплексы и индивидуальные жилые строения в г. Смоленске.

Критерии и показатели, используемые при оценивании реферата

Критерии	Показатели
1. Новизна реферированного текста Макс. - 5 баллов	- актуальность проблемы и темы; - новизна и самостоятельность в постановке проблемы, в формулировании нового аспекта выбранной для анализа проблемы; - наличие авторской позиции, самостоятельность суждений.
2. Степень раскрытия сущности проблемы Макс. - 5 баллов	- соответствие плана теме реферата; - соответствие содержания теме и плану реферата; - владение понятийным аппаратом;

	<ul style="list-style-type: none"> - полнота и глубина раскрытия основных понятий проблемы; - обоснованность способов и методов работы с материалом; - умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал;
3. Обоснованность выбора источников Макс. - 5 баллов	<ul style="list-style-type: none"> - круг, полнота использования литературных источников по проблеме; - привлечение новейших работ по проблеме (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.).
4. Выводы по изложенной информации с указанием практической значимости работы Макс. – 5 баллов	<ul style="list-style-type: none"> - умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы.
4. Соблюдение требований к оформлению Макс. – 5 баллов	<ul style="list-style-type: none"> - правильное оформление ссылок на используемую литературу; - соблюдение требований к объему реферата; - культура оформления: выделение абзацев.
5. Грамотность Макс. - 5 баллов	<ul style="list-style-type: none"> - грамотность и культура изложения; - отсутствие орфографических и синтаксических ошибок, стилистических погрешностей; - отсутствие опечаток, сокращений слов, кроме общепринятых; - литературный стиль.
6. Приложения – фотографии, схемы, чертежи, карты, статистические данные, диаграммы) Макс. – 5 баллов	<ul style="list-style-type: none"> - наличие материалов содержательно иллюстрирующих и дополняющих текст реферата; - приложения оформлены в соответствии с требованиями

Оценивание реферата

Реферат оценивается по балльной шкале, баллы переводятся в оценки успеваемости следующим образом:

25 и более баллов – «отлично»;

19 – 24 баллов – «хорошо»;

15 – 18 баллов – «удовлетворительно»;

менее 15 баллов – «неудовлетворительно».

6. Фонд оценочных средств

компетенция	этапы формирования (семестр)	дисциплины, практики, НИР, ГИА	критерии	показатели (по уровням)
ПК-2 способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	5	Б1.В.20 «Типология объектов недвижимости»	Знаниевый (знать)	<p>отлично: знает (100%-но) особенности управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p> <p>Хорошо: в основном знает (80% -но) особенности управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p> <p>Удовлетворительно: недостаточно (ниже 60% содержания дисциплины) знает особенности управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p> <p>Неудовлетворительно: не знает (ниже 50%) особенности управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p>
			Деятельностный (уметь, владеть)	<p>Отлично: умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации составлять проекты управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ, владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Хорошо: в основном умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации составлять проекты управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ, в основном владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Удовлетворительно: недостаточно умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации составлять проекты управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадаст-</p>

				<p>ровых и землеустроительных работ, недостаточно владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Неудовлетворительно: не умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации составлять проекты управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ, не владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p>
ПК-12 способность использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.	5	Б1.В.20 «Типология объектов недвижимости»	Знаниевый (знать)	<p>Отлично: знает (100%-но) особенности использования и применения современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.</p> <p>Хорошо: в основном знает (80% -но) особенности использования и применения современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.</p> <p>Удовлетворительно: Недостаточно (ниже 60% содержания дисциплины) знает особенности использования и применения современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.</p> <p>Неудовлетворительно: не знает (ниже 50%) особенности использования и применения современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства.</p>
			Деятельностный (уметь, владеть)	<p>Отлично: умеет использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства; владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Хорошо: в основном умеет использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства, в основном владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Удовлетворительно: недостаточно умеет использовать зна-</p>

				<p>ния современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства; недостаточно владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.</p> <p>Неудовлетворительно: не умеет использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства; не владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины.</p>
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Оценочные средства (примеры)

Текущий контроль

Текущий контроль осуществляется в форме тестов, проверочных работ.

Проверочные работы. Тема: Недвижимое и движимое имущество.

Вариант 1

1. Недвижимое имущество (недвижимость): определение.
2. Приведите примеры "недвижимости по закону".
3. Какие виды имущества относят к категории движимого?
4. Приведите примеры объектов недвижимости созданных трудом человека, но неразрывно связанных с природной основой.
5. Укажите признаки объектов недвижимости.
6. Типичный срок физической жизни объекта недвижимости - это
7. Время жизни объекта недвижимости - это ...
8. Дайте определения понятиям:
 - земельный участок
 - объекты капитального строительства
 - здания
 - киоски
9. Какая стадия жизненного цикла объектов недвижимости включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии проекта, инвестиционный анализ, привлечение кредитных инвестиционных средств?
10. Какие виды недвижимого имущества не учитывает государственный кадастр недвижимости?
 - участки недр
 - земельные участки
 - объекты капитального строительства
 - воздушные и морские суда
 - здания
 - киоски
 - сооружения
 - суда внутреннего плавания
 - объекты незавершенного строительства
 - космические объекты
 - помещения
 - навесы
 - предприятия как имущественные комплексы

Вариант 2

1. Укажите отличия движимого и недвижимого имущества.
2. Приведите примеры "недвижимости по природе".
3. Приведите примеры объектов движимого имущества.
4. Укажите типы объектов недвижимости по происхождению.
5. Укажите этапы жизненного цикла объектов недвижимости.
6. Срок экономической жизни объекта недвижимости - это ...
7. Время жизни объекта недвижимости - это ...
8. Дайте определения понятиям:
 - сооружения
 - объекты незавершенного строительства
 - помещения
 - навесы
9. Какой признак объектов недвижимости характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в

пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его не пригодным для дальнейшего использования?

10. Какие виды недвижимого имущества учитывает государственный кадастр недвижимости?

- участки недр
- земельные участки
- объекты капитального строительства
- воздушные и морские суда
- здания
- киоски
- сооружения
- суда внутреннего плавания
- объекты незавершенного строительства
- космические объекты
- помещения
- навесы
- предприятия как имущественные комплексы

Критерии оценивания:

Оценка «отлично» выставляется за полностью правильно выполненными 8-10 заданий.

Оценка «хорошо» выставляется за полностью правильно выполненными 6-7 заданий.

Оценка «удовлетворительно» выставляется за полностью правильно выполненными 4-5 заданий.

Оценка «не удовлетворительно» выставляется, если полностью правильно выполнено менее 4 заданий.

тема: Износ объектов недвижимости

1. Составьте схему "Виды износа объектов недвижимости".
2. Составьте таблицу "Физический износ объектов недвижимости".
3. Составьте таблицу "Моральный износ объектов недвижимости".
4. Составьте таблицу "Внешний износ объектов недвижимости".

Критерии оценивания:

Оценка «отлично» выставляется за полностью правильно выполненными 4 задания.

Оценка «хорошо» выставляется за полностью правильно выполненными 3 задания.

Оценка «удовлетворительно» выставляется за полностью правильно выполненными 2 задания.

Оценка «не удовлетворительно» выставляется, если полностью правильно выполнено менее 2 заданий.

тема: Классификация индивидуальных жилых домов

1. Классификация индивидуальных жилых домов по целевому назначению дома.
2. Классификация индивидуальных жилых домов по надземной этажности.
3. Классификация индивидуальных жилых домов по наличию лифтового оборудования.
4. Классификация индивидуальных жилых домов по характеру размещения домов на земельных участках и их взаимосвязей друг с другом.
5. Классификация индивидуальных жилых домов по количеству квартир.
6. Классификация индивидуальных жилых домов по планировочной структуре застройки и взаимному расположению.
7. Классификация индивидуальных жилых домов по способам и характеру блокировки.
8. Классификация индивидуальных жилых домов в соответствии с типом застройки по степени освоенности.
9. Классификация индивидуальных жилых домов по характеру проживания людей в доме.

10. Классификация индивидуальных жилых домов по степени капитальности.
11. Какие объекты относят к числу специфических домов.
12. Классификация индивидуальных жилых домов по их социальной ориентации.

Критерии оценивания:

Оценка «отлично» выставляется за полностью правильно выполненных 10-12 заданий.
Оценка «хорошо» выставляется за полностью правильно выполненных 7-9 заданий.
Оценка «удовлетворительно» выставляется за полностью правильно выполненных 5-6 заданий.
Оценка «не удовлетворительно» выставляется, если полностью правильно выполнено менее 5 заданий.

тема: Классификация коммерческих объектов недвижимости

1. Классификация объектов торговли по типу здания и особенностей его объемно-планировочного решения.
2. Классификация объектов торговли по видам и особенностям устройства.
3. Дайте определения понятиям:
 - Супермаркет - это ...
 - Гипермаркет - это ...
 - Универмаг - это ...
 - Многофункциональный торговый комплекс - это ...
4. На какие типы делят магазины по товарной специализации?
5. Системы классификаций гостиниц.
6. Характеристика пятизвездочного отеля.
7. Классификация гостиниц:
 - По месторасположению.
 - По продолжительности работы.
 - По продолжительности пребывания гостей.
 - По уровню цен на номера.
 - По вместимости.
 - По цели использования.
8. Характеристика офисных помещения класса «А».
9. Сравнительная характеристика офисных помещения класса «D» и «E».
10. Характеристика объектов складской недвижимости класса «А».
11. Характеристика объектов складской недвижимости класса «D».
12. Основные требования арендаторов к складским помещениям.
13. Классификации складов.
14. Отметьте правильные утверждения:
 - К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, склады, гаражи и др.
 - К объектам, приносящим доход, относятся магазины, склады, гостиницы
 - К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы
 - К объектам, создающим условия для получения прибыли относятся гостиницы, офисы, промышленные объекты
 - К объектам, создающим условия для получения прибыли относятся склады и промышленные объекты
 - Магазин-склад имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения
 - Магазин - это стационарное здание или его часть, не располагающие земельным участком
 - Магазин - это стационарное здание или его часть, располагающие земельным участком
 - Оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров - павильон

- Палатка - нестационарное, разборное сооружение
- Палатка - стационарное, разборное сооружение
- Смешанные магазины ведут торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами
- Смешанные магазины ведут торговлю продовольственными или непродовольственными товарами разнообразных товарных групп
- Универсам, универмаг относятся к универсальным магазинам
- Магазины, реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса, относятся к специализированным
- Магазины, реализующие товары для детей относятся к специализированным
- Магазины, реализующие товары для детей относятся к комбинированным
- Магазины, реализующие товары ограниченного количества товарных групп (двух-трех) относят к специализированным
- Магазины, реализующие товары одной фирменной марки - узкоспециализированные
- Магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда - супермаркет
- В супермаркетах имеется единый расчетно-кассовый узел
- Гипермаркет – это магазин площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании, с ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований, в основном непродуктового ряда
- Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. м², расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с большим ассортиментом продуктового и непродуктового ряда
- Универмаги предлагают полный ассортиментный ряд товаров
- В универмагах товары реализуются в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел
- Многофункциональный торговый комплекс – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность
- Система корон распространена в гостиничном бизнесе Великобритании
- В Греции используется буквенная система классификации гостиниц
- В Италии, Испании, Греции для классификации гостиниц используется система категорий
- Наиболее распространены в мире пятизвездочные отели
- Наиболее распространены в мире четырехзвездочные отели
- Наиболее распространены в мире трехзвездочные отели
- Наиболее распространены в мире двухзвездочные отели
- Офисные помещения класса "А" размещаются в деловом центре города
- Офисные помещения класса "В" размещаются в деловом центре города
- Услуги центральной рецепции в холле 1-го этажа - признак бизнес-центров класса "А"
- Услуги центральной рецепции в холле 1-го этажа - признак бизнес-центров класса "В"
- Услуги центральной рецепции в холле 1-го этажа - признак бизнес-центров класса "D"
- Услуги центральной рецепции в холле 1-го этажа - признак бизнес-центров класса "Е"
- Офисы в бывших жилых комплексах относят к классу "D"
- Офисы класса "Е" часто размещаются в административных зданиях советского времени
- Офисы класса "С" размещаются в административных зданиях

- Для офисных помещений класса "А" характерна открытая планировка с шагом несущих колонн не менее 6 м
- Для офисных помещений класса "А" допускаются различные значения планировки этажа при выполнении требований большой площади помещений
- Офисы класса "В" имеют охраняемую наземную и подземную парковку
- Офисные помещения класса "А" оборудуются парковками из расчета 1 парковочное место на 100 клиентов
- Офисные помещения класса "В" оборудуются парковками из расчета 1 парковочное место на 200 клиентов
- Офисы класса "В" уступают классу "А" по нескольким незначительным параметрам
- Современные высокоскоростные лифты ведущих мировых производителей имеют офисы классов "А" и "В"
- Склады с площадью хранения от 5 тыс. м² называются терминалами
- Крупные склады с площадью хранения более 1 тыс. м² называются терминалами
- В логистических терминалах производится сборка и фасовка товаров
- Терминалы могут использоваться в качестве складов для хранения и продажи крупных партий товаров, растаможивания в момент продажи
- К складам класса "А+" относятся современные многоэтажные здания из легких металлоконструкций, предпочтительно прямоугольной формы
- Склады класса "А" отличается от "А+" шагом колонн и площадью застройки
- Склады класса "А+" имеют ровный бетонный пол с беспылевым покрытием
- Склады класса "А+" должны иметь высоту потолков не менее 13 м
- В складах класса "В+" расстояние между пролетами составляет не менее 24 м
- В складах класса "А+" расстояние между пролетами составляет не менее 24 м
- К складам класса "В+" относятся одноэтажные здания, предпочтительно прямоугольной формы, "новостройки" или реконструированные здания
- Требования к шагу из колонн и расстоянию между пролетами для складов класса "В+" отсутствуют
- Пандус это горизонтальная площадка, соединяющая две наклонные разновысокие поверхности
- Склады класса "В" это одно- и двухэтажные складские здания ("новостройки" или реконструированные), предпочтительно прямоугольной формы
- К складам класса "D" относят отапливаемые производственные или подвальные помещения и ангары
- К складам класса "D" относят подвальные помещения, неотапливаемые производственные помещения и ангары
- Капитальное производственное помещение или утепленный ангар относятся к складской недвижимости класса "С"
- Основные требования к складам класса "С" – высота потолков от 4 метров, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия
- По форме собственности выделяют склады: государственные, муниципальные, частные
- По отношению к областям логистики (снабжениеские, производственные, распределительные склады)
- Наибольшим спросом пользуются склады размером около 1 тыс. м²

Критерии оценивания:

Оценка «отлично» выставляется за полностью правильно выполненными 11-14 заданий.

Оценка «хорошо» выставляется за полностью правильно выполненными 8-10 заданий.

Оценка «удовлетворительно» выставляется за полностью правильно выполненными 5-7 заданий.

Оценка «не удовлетворительно» выставляется, если полностью правильно выполнено менее 5 заданий.

тема: Классификации промышленных (индустриальных) объектов недвижимости

1. Промышленный объект: определение.
2. Заполните таблицу "Общая классификация объектов промышленной недвижимости".
3. Какие элементы входят в состав промышленного предприятия?
4. Какие типы промышленных объектов выделяют по отраслевой принадлежности?
5. Приведите примеры промышленных зданий разного функционального назначения и укажите их назначение.
6. Заполните таблицу "Классификации промышленных объектов недвижимости":
7. Классификации промышленных объектов недвижимости:
 - По типу возведения.
 - По степени долговечности.
 - По степени соответствия технологического процесса архитектурно-строительному решению здания.
 - По системе отопления.
 - По степени огнестойкости.
 - По архитектурно-конструктивным признакам.
 - По наличию подъемно-транспортного оборудования.
 - По системе вентиляции.
 - По системе освещения.
 - По материалу основных несущих конструкций.
8. Какую роль в определении конструкции промышленного здания играет использование силы тяжести сырья и агрегатов в ходе технологического процесса? Приведите примеры промышленных объектов.

Критерии оценивания:

Оценка «отлично» выставляется за полностью правильно выполненных 7-8 заданий.

Оценка «хорошо» выставляется за полностью правильно выполненных 5-6 заданий.

Оценка «удовлетворительно» выставляется за полностью правильно выполненных 3-4 задания.

Оценка «не удовлетворительно» выставляется, если полностью правильно выполнено менее 3 заданий.

Форма промежуточного контроля

Экзамен – 5 семестр

Вопросы к экзамену по дисциплине "Типология объектов недвижимости"

1. Общая характеристика и значение дисциплины «Типология объектов недвижимости». Понятие типологии и классификации.
2. История формирования понятия «недвижимость» в России.
3. Современное понимание понятия «недвижимость».
4. Основные понятия, используемые при типологии объектов недвижимости (земельный участок, объект капитального строительства, здание, сооружение, незавершенная постройка, помещение, самовольная постройка, барак).
5. Признаки объектов недвижимости.
6. Стадии жизненного цикла объектов недвижимости.
7. Сущностные характеристики объектов недвижимости.
8. Износ объектов недвижимости.
9. Общая классификация объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости по происхождению.

10. Общая классификация земельных участков. Понятия «целевое назначение» и «разрешенное использование» земельных участков.
11. Классификация земель сельскохозяйственного назначения.
12. Классификация земель населенных пунктов.
13. Классификация земель промышленности и иного специального назначения.
14. Классификация земель особо охраняемых территорий.
15. Классификация земель водного фонда.
16. Классификация земель лесного фонда и земель запаса.
17. Общая классификация зданий и сооружений.
18. Классификация жилых зданий на основании градостроительных ориентиров (по времени создания).
19. Классификация жилых зданий в зависимости от материала и характера использования.
20. Жилые здания «элит» и «бизнес» класса.
21. Жилые здания «эконом» и «улучшенного эконом» класса. Характеристика жилья низкого потребительского качества.
22. Классификация малоэтажных жилых комплексов.
23. Классификация индивидуальных жилых строений.
24. Функциональное зонирование территории. Особенности функционального зонирования г. Смоленска.
25. Классификация офисных зданий.
26. Классификация гостиничных зданий.
27. Классификация магазинов и торговых комплексов.
28. Классификация промышленной (индустриальной) недвижимости.
29. Классификация общественной (специальной) недвижимости.
30. Особенности европейской классификации объектов недвижимости.
31. Классификация земельных участков по их целевому назначению (дачный, садовый, огородный, полевой участок, земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства).
32. Классификация зданий и сооружений по типу этажности (понятие «этаж», этаж подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный).
33. Классификация элементов зданий и сооружений (тамбур, вестибюль, мезонин, эркер, веранда, прихожая, терраса, антресоль).
34. Особенности проведения технической инвентаризации помещений. Классификация характерных элементов помещения (квартира, лоджия, балкон, жилая и нежилая комната, прихожая, гостиная (зал), кухня, санитарно-технический узел, кладовая).

Оценивание ответов студента

"Отлично" выставляется студенту, который демонстрирует при ответе всестороннее, систематическое и глубокое знание учебно-программного материала, умение свободно выполнять задания, предусмотренные программой. Свободно ориентируется в основной и дополнительной литературе, рекомендованной программой, а так же показывает усвоение взаимосвязи основных понятий дисциплины и их значений для приобретаемой профессии, проявляет творческие способности в понимании, изложении и использовании учебно-программного материала.

"Хорошо" выставляется студенту, который демонстрирует при ответе хорошее знание учебно-программного материала, успешно выполнил предусмотренные задания, усвоил основную литературу, рекомендованную в программе. Показывает систематический характер знаний по дисциплине и способен к их самостоятельному пополнению и обновлению в ходе дальнейшей учебной работы и профессиональной деятельности.

"Удовлетворительно" выставляется студенту, обнаружившему знание основного учебного материала в объёме, необходимом для дальнейшей учёбы и предстоящей рабо-

ты по профессии, справляющимся с выполнением заданий, предусмотренных программой, знакомый с основной литературой, рекомендованной программой, допустившим погрешности в ответе, но обладающим необходимыми знаниями для их устранения под руководством преподавателя.

"Неудовлетворительно" выставляется студенту, обнаружившему пробелы в знаниях основного учебно-программного материала, допустившему принципиальные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий, не ознакомившемся с основной литературой, предусмотренной программой, и не овладевшему базовыми знаниями, предусмотренными по данной дисциплине и определёнными предметными умениями.

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Рекомендуемая литература (основная):

1. Комаров, С. И. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости: учебник для вузов / С. И. Комаров, А. А. Рассказова. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 298 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06225-0. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/474053>

Рекомендуемая литература (дополнительная):

1. Варламов А. А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студентов вузов по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры" [(квалификация бакалавр)] / А. А. Варламов, С.А. Гальченко. — [2-е изд., стер.]. — М.: Академия, 2014. — 224 с.

2. Землякова Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования и охраны земель: моногр. — М.: Риор: Инфра-М, 2014. — 357 с.

3. Золотова Е. В. Градостроительный кадастр с основами геодезии: учеб. по направлению "Архитектура" / Е. В. Золотова, Р.Н. Скогорева. — М: Архитектура - С, 2008. — 176 с.

4. Золотова Е. В. Геодезия с основами кадастра: учебник для студентов вузов по спец. "Архитектура" / Е. В. Золотова, Р.Н. Скогорева. — М.: Академический Проект: Фонд "Мир", 2012. — 413 с.

5. Петров. В. И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие для студентов и [магистрантов] по спец. "Финансы и кредит"; под ред. М. А. Федотовой; Финансовый ун-т при Правительстве РФ. — 4-е изд., перераб. — М.: Кнорус, 2012. — 263 с.

6. Свитин В. А. Теоретические основы кадастра: учеб. пособие для студентов вузов по спец. "Земельный кадастр". — Минск; М.: Новое знание: Инфра-М, 2013. — 256 с.

Нормативно-правовая документация

1. Земельный кодекс РФ.

2. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества".

Периодика

Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: научно-практический ежемесячный журнал. — Б.м.: Б.и., 2006-2016 гг.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

– <http://www.nlr.ru> (Российская национальная библиотека);

– <http://www.viniti.ru> (Реферативный журнал);

– <http://www.library.ru> (Виртуальная справочная служба);

- <http://dic.academic.ru> (Словари и энциклопедии);
- <http://geo.web.ru> (Информационные Интернет-ресурсы Геологического факультета МГУ);
- <http://elibrary.ru> (Научная электронная библиотека);
- <http://www.sibran.ru> (Издательство Сибирского отделения Российской Академии Наук);
- <http://www.ribk.net> (Российский информационно-библиотечный консорциум);
- <http://www.consultant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и другие документы);
- <http://www.garant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и др. документы);
- <http://www.guz.ru> (Электронная библиотека ГУЗа);
- <http://www.roscadastre.ru> (Сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры»);
- <http://www.gisa.ru> (Геоинформационный портал);
- <http://www.economy.gov.ru> (Министерство экономического развития РФ).

Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.
2. Атаманов С.А., Григорьев С.А. Кадастр недвижимости. Учебно-справочное пособие для кадастровых инженеров.- М.: Букстрим, 2012. - 324 с.
3. Землеустройство и кадастр недвижимости: учеб. пособие/ [С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко и др.]; Гос. ун-т по землеустройству; Ин-т повышения квалификации "Информкадастр". -М., 2010. - 336 с.

8. Перечень информационных технологий

Microsoft Open License (Windows XP, 7, 8, 10, Server, Office 2003-2016), лицензия 66975477 от 03.06.2016 (бессрочно).

Обучающимся обеспечен доступ к ЭБС «Юрайт», ЭБС «IPRbooks», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, а также доступ к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

9. Материально-техническая база

Необходимый для реализации бакалаврской программы перечень материально-технического обеспечения включает в себя (уч. корпус № 1, ауд.43, 10а):

- беспроводной интерактивный планшет;
- ноутбук HP;
- мультимедийный проектор BenQ

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 6314D932A1EC8352F4BBFDEFD0AA3F30
Владелец: Артеменков Михаил Николаевич
Действителен: с 21.09.2022 до 15.12.2023