

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
д.э.н., доц. Бубнов В.А



22.06.2020г.

Рабочая программа дисциплины
Б1.В.2. Типология объектов недвижимости

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль): Управление и экспертиза недвижимости
Квалификация выпускника: бакалавр
Форма обучения: заочная

Курс	3
Семестр	32
Лекции (час)	4
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	8
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	168
Курсовая работа (час)	
Всего часов	180
Зачет (семестр)	32
Экзамен (семестр)	

Иркутск 2020

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 21.03.02
Землеустройство и кадастры.

Автор А.С. Гусак

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры
экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2021

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2022

1. Цели изучения дисциплины

Цель изучения дисциплины состоит в формировании знаний об основных типах объектов недвижимости, их назначении, признаках их классификации; современной классификации объектов жилой и коммерческой недвижимости; типологии зданий и сооружений; основным требованиям, предъявляемым к различным объектам недвижимости.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ПК-7	способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

Структура компетенции

Компетенция	Формируемые ЗУНы
ПК-7 способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	З. Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости У. Умение использовать научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт использования земли и иной недвижимости Н. Навык изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Вариативная часть.

Дисциплины, использующие знания, умения, навыки, полученные при изучении данной: "Девелопмент"

4. Объем дисциплины (модуля) 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 5 зач. ед., 180 часов.

Вид учебной работы	Количество часов
Контактная(аудиторная) работа	
Лекции	4
Практические (сем, лаб.) занятия	8
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	168
Всего часов	180

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

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Введение в типологию объектов недвижимости.	32	1		33		Тестирование по теме 1
2	Классификация объектов недвижимости по различным признакам.	32	1		34		Тестирование по теме 2
3	Классификация объектов коммерческой недвижимости.	32		4	34		Тестирование по теме 3
4	Классификация объектов жилой недвижимости.	32		3	34		Тестирование по теме 4
5	Типология зданий и сооружений.	32	2	1	33		Тестирование по теме 5. Доклад по теме 5
	ИТОГО		4	8	168		

5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
1	Введение в типологию объектов недвижимости.	Понятие недвижимости. Признаки объектов недвижимости. Понятие типологии. Понятие классификации объектов недвижимости. Признаки классификации.
2	Классификация объектов недвижимости по различным признакам.	Классификация объектов недвижимости по происхождению: естественные (природные) и искусственные объекты. Земельные участки. Категории земель. Состав земель в Российской Федерации. Характеристики земельных участков. Земельные угодья. Участки недр. Понятия здания и сооружения.
3	Классификация объектов коммерческой недвижимости.	Классы и форматы офисной недвижимости: основные сегменты на рынке офисной недвижимости. Форматы офисной недвижимости (офисные центры (бизнес-центры), бизнес-парки, особняки). Классификация объектов торговой недвижимости: основные сегменты на рынке торговой недвижимости. Понятие торгового центра, многофункционального торгового комплекса, супермаркета, гипермаркета. Классификация торговой недвижимости по формату – ассортименту предлагаемых товаров. Концепция торгового центра. Арендаторы торгового центра: якорь, мини-якорь, сопутствующие.

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
		Классификация объектов складской недвижимости: основные сегменты на рынке складской недвижимости. Основные признаки классификации складской недвижимости.
4	Классификация объектов жилой недвижимости.	Городское жилье. Группы характерной застройки городского жилья. Классы жилья: элитное жилье, жилье повышенной комфортности (бизнес-класса), типовое жилье (стандарт, эконом-класса). Критерии классификации городского жилья. Загородное жилье. Основные требования, предъявляемые к загородному жилью. Характеристики районов, поселков, земельных участков в классификации загородной недвижимости.
5	Типология зданий и сооружений.	Общие сведения о типологии зданий и сооружений: общие признаки классификации. Общие требования, предъявляемые к зданиям (технические, противопожарные, эстетические, экономические). Типология гражданских зданий: общие сведения. Жилые и общественные здания. Планировочные схемы гражданских зданий. Группы помещений гражданских зданий в зависимости от их функционального назначения. Типология жилых зданий: общие сведения. Капитальность и долговечность жилых зданий. Классы жилых зданий. Планировочные схемы гражданских зданий. Типы жилых домов (одноквартирные, двухквартирные, блокированные, секционные, коридорные, галерейные). Общежития. Дома-интернаты для престарелых. Типология общественных зданий и сооружений: общие сведения. Капитальность и долговечность общественных зданий. Классы общественных зданий. Типология производственных зданий и сооружений: Общие сведения. Капитальность производственных зданий. Классы производственных зданий.

5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Занятие 1. Введение в типологию объектов недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Недвижимость «по природе». Недвижимость «по закону».
2	Занятие 2. Классификация объектов недвижимости по различным признакам.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Классификация по воспроизводимости (в натуральной форме): воспроизводимые и невоспроизводимые объекты недвижимости. Классификация по степени готовности: готовые к эксплуатации, требующие ремонта или реконструкции, требующие завершения строительства. Классификация по функциональному назначению: производственные и непроизводственные объекты, жилые и нежилые объекты. Классификация объектов недвижимости с точки зрения получения дохода:

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	недоходные и доходные (коммерческие) объекты. Классификация объектов недвижимости по форме собственности.
3	Занятие 3. Классификация объектов коммерческой недвижимости. Введение в типологию объектов недвижимости. Классификация объектов недвижимости по различным признакам.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Критерии классификации офисной недвижимости. Классы офисной недвижимости (А, В, С). Часть занятия проводится в виде тестирования по Темам 1 и 2.
3	Занятие 4. Классификация объектов коммерческой недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Классы и форматы офисной недвижимости. Офисные центры зарубежом. Офисная недвижимость в России. Офисная недвижимость г.Иркутска.
3	Занятие 5. Классификация объектов коммерческой недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Торговые центры разных поколений. Признаки классификации торговых центров. Форматы торговых центров. Торговые центры зарубежом. Торговая недвижимость в России. Торговая недвижимость г.Иркутска.
3	Занятие 6. Классификация объектов коммерческой недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Классы складской недвижимости (А, В, С, D). Классификации объектов складской недвижимости по различным признакам: по виду материальных потоков, по распределительному назначению, по обслуживанию участников логистических сетей, по техническому устройству и этажности зданий и сооружений, по товарной специализации, по технической оснащенности, по наличию внешних транспортных связей. Складские объекты зарубежом. Складская недвижимость в России. Производственно-складская недвижимость г.Иркутска.
4	Занятие 7. Классификация объектов жилой недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Критерии классификации элитного городского жилья. Городское жилье зарубежом. Городское жилье в России. Городское жилье в г.Иркутске. Часть занятия проводится в форме тестирования Тест по теме 3.
4	Занятие 8. Классификация объектов жилой недвижимости.. роводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Характеристики домов в классификации загородной недвижимости. Загородное жилье зарубежом. Загородное жилье в России. Загородное жилье в г.Иркутске.
5	Занятие 9. Типология зданий и сооружений. Классификация объектов жилой недвижимости.. Проводится в форме семинара по обобщению и углублению знаний с элементами дискуссии. Группы и типы общественных зданий и сооружений. Зонирование территорий производственных предприятий. Классификация сельскохозяйственных зданий по функциональному назначению. Классы сельскохозяйственных зданий.

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	Часть занятия проводится в виде тестирования по Теме 4.
5	Занятие 10. Типология зданий и сооружений.. Проводится заслушивание докладов с элементами дискуссии. Доклады по теме "Уникальные здания и сооружения". Часть занятия проводится в виде тестирования по Теме 5.

6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

6.1. Текущий контроль

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	1. Введение в типологию объектов недвижимости.	ПК-7	З.Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	Тестирование по теме 1	Тест состоит из 5 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 2 балла (всего до 10 баллов) (10)
2	2. Классификация объектов недвижимости по различным признакам.	ПК-7	З.Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости У.Умение использовать научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт использования земли и иной недвижимости	Тестирование по теме 2	Тест состоит из 10 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 1 балла (всего до 10 баллов) (10)
3	3. Классификация объектов коммерческой недвижимости.	ПК-7	З.Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости У.Умение использовать научно-техническую информацию, отечественный и	Тестирование по теме 3	Тест состоит из 20 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 1 балл (всего до 20 баллов) (20)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			зарубежный опыт использования земли и иной недвижимости Н.Навык изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости		
4	4. Классификация объектов жилой недвижимости.	ПК-7	З.Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости У.Умение использовать научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт использования земли и иной недвижимости Н.Навык изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	Тестирование по теме 4	Тест состоит из 10 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос теста оценивается в 2 балл(всего до 20 баллов) (20)
5	5. Типология зданий и сооружений.	ПК-7	З.Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	Доклад по теме 5	Работа полностью соответствует поставленному заданию (содержит все пункты) - 10 баллов. Работа выполнено частично (только презентация) - 5 баллов. Работа не выполнена - 0 баллов. (10)
6		ПК-7	З.Знание научно-технической информации, отечественного и	Тестирование по теме 5	Тест состоит из 15 вопросов. Каждый правильный

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУНы: (З.1...З.п, У.1...У.п, Н.1...Н.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
			зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости		ответ на вопрос теста оценивается в 2 балла (всего до 30 баллов) (30)
				Итого	100

6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Зачет в семестре 32.

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: Тест состоит из 20 вопросов. Каждый правильный ответ оценивается в 2 балла. Неправильный ответ оценивается в 0 баллов.

Компетенция: ПК-7 способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

Знание: Знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

1. Естественные (природные) и искусственные объекты недвижимости.
2. Классификация загородного жилья.
3. Классификация объектов торговой недвижимости: основные понятия и форматы.
4. Классификация объектов торговой недвижимости: форматы торговых центров.
5. Классификация сельскохозяйственных зданий по функциональному назначению.
6. Классификация складской недвижимости.
7. Классы городского жилья.
8. Общие требования, предъявляемые к зданиям.
9. Понятие и основные признаки классификации объектов недвижимости.
10. Типология гражданских зданий: жилые здания.
11. Типология гражданских зданий: общественные здания.
12. Типология производственных зданий и сооружений.
13. Форматы и классы офисной недвижимости.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: Правильный ответ оценивается в 30 баллов. Неправильный ответ оценивается в 0 баллов..

Компетенция: ПК-7 способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

Умение: Умение использовать научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт использования земли и иной недвижимости

Задача № 1. Определить особенности, характерные для соответствующего формата недвижимости

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: Правильный ответ оценивается в 30 баллов. Неправильный ответ оценивается в 0 баллов..

Компетенция: ПК-7 способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

Навык: Навык изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

Задание № 1. Распределить характеристики объектов недвижимости по соответствующим классам

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
**«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ»**
(ФГБОУ ВО «БГУ»)

Направление - 21.03.02 Землеустройство
и кадастры
Профиль - Управление и экспертиза
недвижимости
Кафедра экономики строительства и
управления недвижимостью
Дисциплина - Типология объектов
недвижимости

БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Определить особенности, характерные для соответствующего формата недвижимости (30 баллов).
3. Распределить характеристики объектов недвижимости по соответствующим классам (30 баллов).

Составитель _____ А.С. Гусак

Заведующий кафедрой _____ С.А. Астафьев

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

а) основная литература:

1. Синянский И. А., Манешина Н. И. Типология зданий и сооружений. допущено М-вом образования РФ. учеб. пособие для сред. проф. образования вузов/ И. А. Синянский, Н. И. Манешина.- М.: Академия, 2004.-171 с.
2. Иванов В. В., Хан О. К. Управление недвижимостью/ В. В. Иванов, О. К. Хан.- М.: ИНФРА-М, 2009.-445 с.
3. [Груздев В.М. Типология объектов недвижимости \[Электронный ресурс\] : учебное пособие для вузов / В.М. Груздев. — Электрон. текстовые данные. — Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 64 с. — 2227-8397. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/30828.html](http://www.iprbookshop.ru/30828.html)

б) дополнительная литература:

1. Архитектурная типология зданий и сооружений. учеб. для вузов. рек. М-вом общ. и проф. образования РФ. Изд. стер./ С. Г. Змеул, Б. А. Маханько.- М.: Архитектура-С, 2004.- 238 с.
2. Асаул А. Н., Иванов С. Н., Старовойтов М. К. Экономика недвижимости. допущено М-вом образования РФ. учеб. для вузов. 3-е изд., испр./ А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов.- СПб.: АНО ИПЭВ, 2009.-303 с.
3. [Коробейников О.П. Обследование технического состояния зданий и сооружений \(основные правила\) \[Электронный ресурс\] : учебное пособие / О.П. Коробейников, А.И. Панин, П.Л. Зеленов. — Электрон. текстовые данные. — Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2011. — 55 с. — 2227-8397. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/16029.html](http://www.iprbookshop.ru/16029.html)

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет
- Жилая и коммерческая недвижимость. Байкальский регион, адрес доступа: <http://reality.irk.ru/>. доступ неограниченный
- Информационно-аналитический портал о недвижимости, адрес доступа: <http://www.arendator.ru/>. доступ неограниченный
- Российская Гильдия Управляющих и Девелоперов, адрес доступа: <http://www.gud-estate.ru/>. доступ неограниченный
- Рынок недвижимости России, адрес доступа: <http://realtymarket.ru/>. доступ неограниченный
- Электронно-библиотечная система IPRbooks, адрес доступа: <https://www.iprbookshop.ru>. доступ неограниченный

9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области основ градостроительства и планировки населенных мест.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;

- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);
- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- прием и защита лабораторных работ (во время проведения занятий);
- выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;
- написание рефератов, докладов;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и др.

10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- MS Office,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,
- Гарант платформа F1 7.08.0.163 - информационная справочная система,

11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,
- Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,
- Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий