

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Петербургский государственный университет путей сообщения
Императора Александра I»
(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Архитектурно-строительное проектирование»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

Б1.В.9 «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

по профилю «Кадастр недвижимости»

Квалификация выпускника – **бакалавр**

Форма обучения - **очная**

Санкт-Петербург
2025

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры *«Архитектурно-строительное проектирование»*
Протокол № 4 от «17» декабря 2024 г.

Заведующий кафедрой
*«Архитектурно-строительное
проектирование»*
«17» декабря 2024 г.

Н.Н. Шангина

СОГЛАСОВАНО

Руководитель ОПОП ВО
«17» декабря 2024 г.

Брынё М.Я.

1. Цели и задачи дисциплины

Рабочая программа дисциплины «**ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**» Б1.В.9 (далее – дисциплина) составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению 21.03.02 «**Землеустройство и кадастры**» (далее – ФГОС ВО), утвержденного 12 августа 2020 г., приказ Минобрнауки № 978.

Целью изучения дисциплины является ознакомление обучающегося с номенклатурой и функциональным назначением зданий и сооружений, рассматриваемых как объекты недвижимости, приобретение знаний и умений по их регистрации, учету, анализу их технической и экономической эффективности

Для достижения цели решаются следующие задачи:

- Освоить и знать основные типы гражданских и промышленных зданий, требования, предъявляемые к ним;
- Изучить принципы объемно-планировочных решений;
- Уметь давать оценку качества различных типов зданий и сооружений;
- Получить знания по экономической эффективности эксплуатации различных типов зданий и сооружений.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций

Планируемыми результатами обучения по дисциплине (модулю) является формирование у обучающихся компетенций и/или части компетенций. Сформированность компетенций и/или части компетенций оценивается с помощью индикаторов достижения компетенций.

В рамках изучения дисциплины (модуля) осуществляется практическая подготовка обучающихся к будущей профессиональной деятельности. Результатом обучения по дисциплине является формирования у обучающихся практических навыков:

- исследования и анализа информации об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки;
- верификации данных по объектам недвижимости.

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
ПК-2 Способен осуществлять описание местоположения и (или) установление на местности границ объектов землеустройства	
ПК-2.1.1 Знает нормативные правовые акты, нормативно-техническая документация в области описания местоположения, установления и (или) уточнения на местности границ объектов землеустройства	<i>Обучающийся знает:</i> – классификацию различных объектов, требования, предъявляемые к ним; <i>Обучающийся умеет:</i> – пользоваться нормативной документацией и технической литературой; – применять в работе знания норм законодательства Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета оценки недвижимого имущества
ПК-4 Анализ рынка недвижимости, в том числе информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости	
ПК-4.2.2 Уметь проводить проверку сведений об объектах недвижимости и рыночной информации на непротиворечивость, обоснованность, достаточность и репрезентативность	<i>Обучающийся знает:</i> – типологию зданий в промышленном и гражданском строительстве, основы технической инвентаризации и оценки зданий и сооружений; – основные требования нормативных документов по

Индикаторы достижения компетенций	Результаты обучения по дисциплине (модулю)
	проектированию и размещению различных объектов недвижимости, а также по землеустройству; <i>Обучающийся умеет:</i> – принимать правильные решения в вопросах подготовки исходных данных по анализу проектных и конструктивных решений зданий и сооружений различного назначения для их инвентаризации
ПК-4.2.4 Уметь составлять обзор о состоянии рынка недвижимости (в целом) и сегмента (сегментов) рынка объектов оценки	<i>Обучающийся умеет:</i> – определять основные технико-экономические показатели зданий.
ПК-4.3.1 Владеет навыками исследования и анализа информации об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки	<i>Обучающийся умеет:</i> – оценивать экономические факторы, социальные факторы, экологические факторы и факторы, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки; оценивать физический и моральный износ объектов капитального строительства и прогнозировать их долговечность.
ПК-4.3.4 Владеет навыками верификации данных по объектам недвижимости	<i>Обучающийся умеет:</i> Выполнять проверку, подтверждение и сопоставление данных, а также их дополнение и исправление при выявлении расхождений для объектов строительства
ПК-5 Внесение в ЕГРН сведений об объектах реестра границ	
ПК-5.1.2 Знать структуру ЕГРН. Разделы ЕГРН, статусы записей в разделах ЕГРН	<i>Обучающийся знает:</i> – структуру ЕГРН; – Разделы ЕГРН, статусы записей в разделах ЕГРН
ПК-5.1.4 Знать порядок кадастрового деления территории Российской Федерации	<i>Обучающийся знает:</i> – Порядок кадастрового деления территории Российской Федерации порядок
ПК-5.2.1 Уметь анализировать документы, содержащие сведения об объектах реестра границ	<i>Обучающийся умеет:</i> – анализировать документы, содержащие сведения об объектах реестра границ

3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы

Дисциплина относится к к части, формируемой участниками образовательных отношений блока 1 «Дисциплины (модули)».

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Контактная работа (по видам учебных занятий)	32
В том числе:	
– лекции (Л)	16
– практические занятия (ПЗ)	16
– лабораторные работы (ЛР)	-
Самостоятельная работа (СРС) (всего)	36
Контроль	4
Форма контроля (промежуточной аттестации)	3
Общая трудоемкость: час / з.е.	72/2

Примечание: «Форма контроля» –зачет (3).

5. Структура и содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и содержание рассматриваемых вопросов

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
1	Общие понятия об объекте недвижимости, зданиях и сооружениях	Лекция 1. Общие сведения об объектах недвижимости. Общая классификация объектов недвижимости. Виды объектов недвижимости. Основные признаки: стационарность, неподвижность, материальность, долговечность (2 часа).	ПК-2.1.1
		Лекция 2. Земля как природный ресурс и как объект недвижимости. Показатели, используемые при описании земельного участка. Классификация земель по целевому назначению. Состав земель населенных пунктов (2 часа).	ПК-5.1.4
		Практическое занятие 1. Понятие здания, сооружения, помещения. Классификация зданий по различным признакам. Требования, предъявляемые к зданиями и сооружениям, различным по назначению и конструктивному решению. Типологическая классификация зданий. Сроки службы зданий и сооружений	ПК-2.1.1
		Практическое занятие 2. Понятие «земля» как природного ресурса и как объекта недвижимости. Определение земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Показатели, используемые при описании земельного участка. Классификация земель по категориям. Состав земель населенных пунктов.	ПК-5.1.4
		Самостоятельная работа. Проработка материала по литературе, указанной в п. 8.5 рабочей программы дисциплины.	ПК-2.1.1 ПК-5.1.4
2	Типология зданий	Лекция 3 Типология объектов недвижимости. Нормативно–правовая база.	ПК-4.2.2
		Лекция 4 Типология объектов жилой недвижимости.	ПК-4.2.2
		Лекция 5 Типология общественных зданий и сооружений.	ПК-4.2.2
		Лекция 6. Типологическая структура промышленных зданий.	ПК-4.2.2
		Практическое занятие 3. Понятие типологии объектов недвижимости. Понятие недвижимого имущества в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. Объекты капитального строительства. Объекты незавер-	ПК-4.2.2 ПК-4.2.4 ПК-4.3.4 ПК-5.1.2 ПК-5.2.1

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
		шенного строительства. ЕГРН, получение сведений из ЕГРН, сведения, которые хранятся в ЕГРН, ситуации, в которых может потребоваться выписка из ЕГРН	
		Практическое занятие 4. Типология жилых зданий, капитальность жилых зданий. Номенклатура типов жилых домов (Секционные жилые дома. Индивидуальные жилые дома: коттеджного типа, блокированные жилые дома. Общежития. Дома интернаты для престарелых.). Общие принципы планировки, правила подсчета основных технико-экономических показателей, элементы обслуживающих помещений, размещаемых в жилых домах. Сравнительная оценка объемно планировочных решений жилых зданий	ПК-4.2.4
		Практическое занятие 5. Типология общественных зданий, Классификация общественных зданий и сооружений. Требования к планировочным элементам общественных зданий. Особенности проектных решений общественных зданий. основные объемно-планировочные элементы общественных зданий, правила подсчета основных технико-экономических показателей, сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий	ПК-4.2.4
		Практическое занятие 6. Предприятие как особый объект недвижимости. Типологическая структура промышленных зданий. Типологическая характеристика одноэтажных промзданий. Типологическая характеристика многоэтажных промзданий. Принципы зонирования территорий производственных зданий. правила подсчета основных технико-экономических показателей. Вспомогательные здания и помещения производственных предприятий.	ПК-4.2.4
		Практическое занятие 7. Семинарское занятие. Типология объектов недвижимости. Доклады с презентацией.	ПК-4.2.4
		Самостоятельная работа. Проработка материала по литературе, указанной в п. 8.5 рабочей программы дисциплины.	ПК-4.2.2 ПК-4.2.4 ПК-4.3.4 ПК-5.1.2 ПК-5.2.1

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела	Индикаторы достижения компетенций
3	Оценка качества зданий.	Лекция 7. Показатели качества зданий. Оценка качества. (4 часа).	ПК-4.3.1
		Практическое занятие 8. Показатели качеств. Оценка качества зданий. Обследование зданий и оценка их технического состояния. Показатели капитальности зданий. Физический и моральный износ зданий.	ПК-4.3.1
		Самостоятельная работа. Проработка материала по литературе, указанной в п. 8.5 рабочей программы дисциплины.	ПК-4.3.1

5.2. Разделы дисциплины и виды занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС	Всего
1	Общие понятия об объекте недвижимости, зданиях и сооружениях	4	4	-	8	12
2	Типология зданий	8	10	-	18	36
3	Оценка качества зданий.	4	2	-	10	16
	Итого	16	16	-	36	68
Контроль						4
Всего (общая трудоемкость, час.)						72

6. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине являются неотъемлемой частью рабочей программы и представлены отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

7. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины, используя методические материалы дисциплины, а также учебно-методическое обеспечение, приведенное в разделе 8 рабочей программы.

2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем успеваемости (см. оценочные материалы по дисциплине).

3. По итогам текущего контроля успеваемости по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. оценочные материалы по дисциплине).

8. Описание материально-технического и учебно-методического обеспечения, необходимого для реализации образовательной программы по дисциплине

8.1. Помещения представляют собой учебные аудитории для проведения учебных занятий, предусмотренных программой бакалавриата, укомплектованные специализированной учебной мебелью и оснащенные оборудованием и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: настенным экраном (стационарным или переносным), маркерной доской и (или) меловой доской, мультимедийным проектором (стационарным или переносным).

Все помещения, используемые для проведения учебных занятий и самостоятельной работы, соответствуют действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

8.2. Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

- MS Office;
- Операционная система Windows;
- Антивирус Касперский;
- Программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах «Антиплагиат.ВУЗ».

8.3. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных:

- Электронно-библиотечная система издательства «Лань». [Электронный ресурс]. – URL: <https://e.lanbook.com/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронно-библиотечная система ibooks.ru («Айбукс»). – URL: <https://ibooks.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Электронная библиотека ЮРАЙТ. – URL: <https://urait.ru/> — Режим доступа: для авториз. пользователей;
- Единое окно доступа к образовательным ресурсам - каталог образовательных интернет-ресурсов и полнотекстовой электронной учебно-методической библиотеке для общего и профессионального образования». – URL: <http://window.edu.ru/> — Режим доступа: свободный.
- Словари и энциклопедии. – URL: <http://academic.ru/> — Режим доступа: свободный.
- Научная электронная библиотека "КиберЛенинка" - это научная электронная библиотека, построенная на парадигме открытой науки (Open Science), основными задачами которой является популяризация науки и научной деятельности, общественный контроль качества научных публикаций, развитие междисциплинарных исследований, современного института научной рецензии и повышение цитируемости российской науки. – URL: <http://cyberleninka.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.4. Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к информационным справочным системам:

- Национальный Открытый Университет "ИНТУИТ". Бесплатное образование. [Электронный ресурс]. – URL: <https://intuit.ru/> — Режим доступа: свободный.

8.5. Перечень печатных и электронных изданий, используемых в образовательном процессе:

- Змеул С.Г., Маханько Б.А. Архитектурная типология зданий и сооружений. –М.: Стройиздат, 1999
- Маклакова Т.Г., Нанасова С.М., Шарапенко В.Г. Проектирование жилых и общественных зданий. –М.: Высшая школа, 1998
- Николаев И.С. Архитектурная типология промышленных предприятий. –М.: Стройиздат, 1987
- Орловский Я.Б., Орловский Б.Я. Промышленные здания. –М.: Высшая школа, 1991

- Синянский И.А. Типология объектов недвижимости: учебник для студ. учреждений высш. проф. образования / И.А. Синянский, А.В. Севостьянов, В.А. Севостьянов, Н.И. Манешина. – М.: Издательский центр «Академия», 2013. – 320 с.
- Абуханов А.З. Основы архитектуры зданий и сооружений: учебник / А.З. Абуханов, Е.Н. Белоконов, Т.М. Белоконова, С.А. Алиев. - 5-е изд., перераб. и доп. - Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2019. - 296 с. - (Высшее образование). - 369-01817-0. - Текст электронный. - ISBN 978-5URL: <https://znanium.com/catalog/product/1031255>.
- Гурулев О.К. Архитектура жилых и общественных зданий для села. –М.: Стройиздат, 1988
- СП 42.13330.2016 СВОД ПРАВИЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений
- Правила оценки физического износа жилых зданий [Текст]: ведомственные строительные нормы. Утв. Госгражданстроем СССР от 24 дек. 1986 г. / Госстрой СССР. Гос. ком. по гражданскому строительству и архитектуре. - М.: Прейскурантиздат, 1988. - 70 с. : табл. - : ВСН 53-86(р)/Госгражданстрой.
- Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс]: утв. Гос. комитетом РФ по стр-ву и жил.-коммун. комплексу 27.09.2003. - (Актуализация 21.05.2015).
- 8.6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемых в образовательном процессе:
 - Личный кабинет ЭИОС [Электронный ресурс]. – URL: my.pgups.ru — Режим доступа: для авториз. пользователей;
 - Электронная информационно-образовательная среда. [Электронный ресурс]. – URL: <https://sdo.pgups.ru> — Режим доступа: для авториз. Пользователей.

Разработчик рабочей программы:

старший преподаватель
«17» декабря 2024 г.

Е.В. Фролова