

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ»

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью (137)»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 11 марта 2026 г.

Рабочая программа дисциплины

«ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Кадастр недвижимости

Квалификация: Бакалавр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой
электронной подписью
Составитель программы:
Кудрявцева Вера
Александровна
Дата подписания: 18.06.2026

Документ подписан простой
электронной подписью
Утвердил: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 19.06.2026

Документ подписан простой
электронной подписью
Согласовал: Кудрявцева Вера
Александровна
Дата подписания: 18.06.2026

Год набора – 2026

Иркутск, 2026 г.

1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1 Дисциплина «Типология объектов недвижимости» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПКС-4 Способность осуществлять сбор, анализ и систематизацию данных об объектах недвижимости, необходимых для осуществления кадастровой деятельности	ПКС-4.7

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПКС-4.7	Способен самостоятельно классифицировать земельные ресурсы и объекты капитального строительства с целью инвентаризации, мониторинга и повышения эффективности управления	Знать теоретические основы классификации объектов недвижимости Уметь самостоятельно классифицировать объекты недвижимости Владеть навыками классификации объектов недвижимости с целью инвентаризации, мониторинга и повышения эффективности управления

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Типология объектов недвижимости» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Основы кадастра недвижимости», «Кадастр недвижимости и мониторинг земель», «Экономика недвижимости», «Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Производственная практика: преддипломная практика»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 3 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)	
	Всего	Семестр № 8
Общая трудоемкость дисциплины	108	108
Аудиторные занятия, в том числе:	48	48
лекции	16	16
лабораторные работы	0	0
практические/семинарские занятия	32	32
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	60	60

Трудоемкость промежуточной аттестации	0	0
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Зачет	Зачет

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 8

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)				
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Общие сведения о зданиях и сооружениях	1	2			1	4	1, 3, 4	12	
2	Классификация объектов недвижимости	2	4			2	10	1, 2, 3, 4	18	Устный опрос
3	Типология зданий и сооружений	3	8			3, 4	14	1, 2, 3, 4	18	Устный опрос
4	Типология земельных участков	4	2			5	4	1, 3, 4	12	
	Промежуточная аттестация									Зачет
	Всего		16				32		60	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 8

№	Тема	Краткое содержание
1	Общие сведения о зданиях и сооружениях	Конструктивные элементы и схемы зданий. Требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям. Рациональность и функциональность зданий
2	Классификация объектов недвижимости	Исторический и экономический аспекты. Естественные (природные) объекты. Искусственные объекты (постройки). Классификационные признаки объектов недвижимости: происхождение, назначение, масштаб, готовность к использованию. Классификация различных объектов недвижимости
3	Типология зданий и сооружений	Общие сведения о типологии зданий и сооружений. Типология гражданских зданий. Типология жилых

		зданий. Типология общественных зданий и сооружений. Типология производственных зданий и сооружений. Типология сельскохозяйственных зданий и сооружений
4	Типология земельных участков	Типизация земельных участков по главной полезной функции. Кадастровая оценка земель

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 8

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Общие понятия о зданиях и сооружениях. Общие требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям	4
2	Введение в типологию объектов недвижимости. Основные понятия. Анализ обзора рынка зданий по их функциональному назначению на территории одного из районов города. Анализ обзора рынка жилой, складской, торговой и офисной недвижимости по различным критериям классификации на территории одного из районов города	10
3	Рассмотрение сложных и специфических объектов недвижимости. Выделение родовых и частных признаков объектов недвижимости	4
4	Типология гражданских зданий. Планировочные схемы гражданских зданий. Группы помещений гражданских зданий в зависимости от их функционального назначения	10
5	Типология земельных участков	4

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 8

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к зачёту	20
2	Подготовка к контрольным работам	12
3	Подготовка к практическим занятиям	16
4	Проработка разделов теоретического материала	12

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: дискуссия

5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины

5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

5.1.1 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Методические указания по практическим занятиям для обучающихся по дисциплине «Типология объектов недвижимости» [Электронный ресурс] / Изд-во ИРНИТУ, 2018

5.1.2 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Методические указания по самостоятельным работам для обучающихся по дисциплине «Типология объектов недвижимости» [Электронный ресурс] / Изд-во ИРНИТУ, 2018

6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине

6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля

6.1.1 семестр 8 | Устный опрос

Описание процедуры.

Студенты получают по одному вопросу на заданную тему, подготовиться к ответу на который должны в течение 15-20 минут.

8-2. по теме «Классификация объектов недвижимости»

Пример задания:

Примерный перечень вопросов для проведения устного опроса:

1. Классификация объектов недвижимости по функциональному назначению и их характеристики.
2. Какие подходы к классификации объектов недвижимости вы знаете?
3. В чем сущность фасетного метода классификации?
4. В чем сущность иерархического метода классификации?
5. Как можно классифицировать недвижимость для целей налогообложения?
6. Какие виды объектов недвижимости, приносящих доход, вы знаете?
7. Какие виды объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли, вы знаете?
8. Какие виды недвижимости "по существу" вы знаете?
9. Какие виды недвижимости "по закону" вы знаете?
10. Какие виды недвижимости вы знаете?
11. Что понимают под зданиями?
12. Что понимают под сооружениями?
13. В чем особенность предприятий как объектов недвижимости?
14. Какие виды недвижимости исходя из экономических позиций вы знаете?
15. Какие виды коммерческих объектов недвижимости вы знаете?
16. Какие виды жилых объектов недвижимости вы знаете?

Тема (раздел) по теме «Типология зданий и сооружений»

Пример задания:

Примерный перечень вопросов для проведения устного опроса:

1. Классификация гражданских зданий.

2. Схемы планировочных решений гражданских зданий.
3. Группы капитальности гражданских зданий.
4. Требования предъявляемые к зданиям в соответствии с классом.
5. Группы гражданских зданий по этажности.
- зрывов между жилыми домами.
14. Блокированные жилые дома.
15. Типы квартир блокированных домов.
16. Структура секционных жилых домов.
17. Ориентация блок-секций.
18. Многосекционные жилые дома.
19. Точечные односекционные жилые дома.
20. Количество лифтов в жилых зданиях.
21. Назначение общественных зданий.
22. Классификация общественных зданий по значимости и степени обслуживания населения.
23. Группы капитальности и степень долговечности общественных зданий.
24. Объемно-планировочные решения общественных зданий.
25. Планировочные элементы общественных зданий.
26. Коммуникационные помещения общественных зданий.
27. Общественные здания для образования, воспитания и подготовки кадров.
23. Общественные здания и сооружения для здравоохранения и отдыха.
24. Составьте схему классификации объектов недвижимости действующую в европейских странах

Критерии оценивания.

Ответы на устный опрос оцениваются «зачтено» или «незачтено». Оценка «зачтено» ставится, если студент раскрыл вопрос в полном объеме, логично и последовательно, привел примеры (если есть такая возможность). Оценка «незачтено» ставится в случае, если студент не смог раскрыть поставленный вопрос. Студенту дается возможность передачи по расписанию консультаций преподавателя

6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации
ПКС-4.7	Исчерпывающе, последовательно, четко и логически осуществляет процесс воспроизводства теоретических основ классификации объектов недвижимости; на высоком уровне умеет самостоятельно классифицировать объекты	устный опрос или тестирование

	недвижимости; демонстрирует классификации недвижимости инвентаризации, и повышения управления	свободно навыки объектов с целью мониторинга эффективности	
--	---	---	--

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 8, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.1.1 Описание процедуры

Зачет по дисциплине проводится в форме устного собеседования или тестирования. При устном собеседовании студенту предлагается два вопроса и одна практическая задача и дается 45 минут на подготовку развернутых ответов и решение практической задачи. При тестировании студенту выдается тест из 10 заданий (8 вопросов и 2 задачи) и 45 минут на подготовку

Примерный перечень вопросов на зачет

1. Конструктивные элементы и схемы зданий.
2. Рациональность и функциональность зданий.
3. Определение здания и сооружения. Их отличия.
4. Правовое и нормативно-методическое обеспечение классификации объектов недвижимости.
5. Типологическая классификация зданий.
6. Требования, предъявляемые к зданиям.
7. Классификация объектов недвижимости по форме собственности.
8. Классификация объектов недвижимости по степени готовности.
9. Критерии классификации офисной недвижимости.
10. Критерии классификации торговой недвижимости.
11. Основные характеристики элитного жилья.
12. Основные характеристики жилья повышенной комфортности (бизнес-класса).
13. Основные характеристики типового жилья (стандарт, эконом-класса).
14. Характеристики районов в классификации загородной недвижимости.
15. Признаки классификации гражданских зданий.
16. Планировочные схемы гражданских зданий.
17. Капитальность жилых зданий.
18. Характеристика жилых домов.
19. Классификация общественных зданий и сооружений.
20. Объемно-планировочные решения общественных зданий и сооружений.
21. Подсчет объемно-планировочных параметров общественных зданий.
22. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий.
23. Типологическая структура производственных зданий и сооружений.
24. Типологическая характеристика одноэтажных производственных зданий.
25. Типологическая характеристика многоэтажных производственных зданий.
26. Вспомогательные здания и помещения производственных предприятий.
27. Зонирование территории производственных предприятий.
28. Подсчет объемно-планировочных параметров производственных зданий.
29. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений производственных зданий.

30. Типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений.
31. Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений.
32. Показатели качества зданий.
33. Оценка качества зданий.
34. Типология земельных участков.
35. Анализ рынка земельных участков.
36. Проект развития земельного участка.
37. Кадастровая оценка земель

Пример задания:

Приведите примеры общественных зданий для каждой группы капитальности (9 групп).

2. Приведите пример жилища.
3. Составьте схему классификации объектов недвижимости, действующую в европейских странах.
4. Опишите один объект недвижимости и начертите схему положения выбранного вами объекта недвижимости в общей классификации зданий, строений.

6.2.2.1.2 Критерии оценивания

Зачтено	Не зачтено
Исчерпывающе, последовательно, четко и логически осуществляет процесс воспроизводства теоретических основ классификации объектов недвижимости; на высоком уровне умеет самостоятельно классифицировать объекты недвижимости; свободно демонстрирует навыки классификации объектов недвижимости с целью инвентаризации, мониторинга и повышения эффективности управления	Испытывает непреодолимое затруднение в изложении теоретического материала процесс воспроизводства теоретических основ классификации объектов недвижимости; на высоком уровне умеет самостоятельно классифицировать объекты недвижимости; свободно демонстрирует навыки классификации объектов недвижимости с целью инвентаризации, мониторинга и повышения эффективности управления

7 Основная учебная литература

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов по специальности "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)" / А. Н. Асаул, 2013. - 412.
 2. Горбачевская Е. Ю. Экономика недвижимости : электронный курс / Е. Ю. Горбачевская, 2019
- [Сайт] – URL: <https://el.istu.edu/course/view.php?id=585>

8 Дополнительная учебная литература и справочная

1. Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов по специальности "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)" / А. Н. Асаул, 2008. - 621.
2. Котляров М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров, 2022. - 160.
3. Котляров М. А. Экономика градостроительства : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров, 2024. - 152.
4. Котляров М. А. Урбанистика. Недвижимость и городская среда : учебник для вузов / М. А. Котляров, 2024. - 199.
5. Экономика недвижимости : учебник / под ред. О. С. Белокрыловой, 2009. - 378.
6. Горбачевская Е. Ю. Экономика недвижимости : учебное пособие / Е. Ю. Горбачевская, 2015. - 125.

9 Ресурсы сети Интернет

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>

10 Профессиональные базы данных

1. <http://new.fips.ru/>
2. <http://www1.fips.ru/>

11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем

1. Microsoft Windows Seven Professional [1x1000] RUS (проведен апгрейд с Microsoft Windows Seven Starter [5x200])-поставка 2010
2. Microsoft Office Standard 2010_RUS_ поставка 2010_(артикул 021-09683)

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Термометр цифровой зондовый и контактный "ТЦЗ-МГ4,03"
2. Нивелир лазерный PCL 20 basic