

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный
университет имени А.А. Ежевского»

**Просвирнин В.Ю.,
Коломина Т.М.**

ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ
РАБОТЫ ДЛЯ СТУДЕНТОВ ЗАОЧНОГО И ДИСТАНЦИОННОГО
ОБУЧЕНИЯ НАПРАВЛЕНИЯ ПОДГОТОВКИ
21.03.02 - ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

Молодежный 2022

УДК 332.7 (072)+347.214.2 (072)

Подготовлено и рекомендовано к изданию кафедрой землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации агрономического факультета Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского (протокол № 6 от «16» февраля 2022 г.)

Утверждено к изданию методической комиссией агрономического факультета Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского (протокол № 7 от «22» марта 2022 г.)

Авторы: Просвирнин В.Ю.,
 Коломина Т.М.

Рецензенты:

Худоногова Е.Г. - зав. кафедрой, д.б.н., профессор кафедры ботаники, плодоводства и ландшафтной архитектуры ФГБОУ ВО Иркутского ГАУ

Просвирнин В.Ю., Коломина Т.М. Типология объектов недвижимости. Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов заочного и дистанционного обучения направления подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры. - Иркутск: Издательство Иркутского ГАУ, 2022. - 16 с.

Методические указания предназначены для выполнения контрольной работы студентов заочной и дистанционной формы обучения, изучающим дисциплину «Типология объектов недвижимости» по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры. В методические указания входят введение, разделы дисциплины для самостоятельного изучения, последовательное описание выполнения контрольной работы, а также ее оформление.

© Просвирнин В.Ю., Коломина Т.М. 2022.

© Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского, 2022.

Оглавление

	стр.
Введение.....	4
Глоссарий по дисциплине Типология объектов недвижимости	6
Методические указания по выполнению контрольной работы	11
Общие указания по выполнению и оформлению контрольной работы ..	11
Вопросы для выполнения контрольной работы.....	13
Список литературы	15
Приложение	16

ВВЕДЕНИЕ

Типология объектов недвижимости является учебной дисциплиной вариативной части блока 1 обязательные дисциплины учебного плана направления подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры.

Цель освоения дисциплины:

состоит в приобретении знаний о видах зданий, сооружений и других объектов недвижимости, их назначении и современной классификации.

- В результате изучения дисциплины студент должен приобрести четкое представление о видах зданий и сооружений, других объектов недвижимости различного назначения и их роли в жизни современного общества.

В результате освоения дисциплины «Типология объектов недвижимости» обучающийся должен овладеть знаниями, умениями и навыками в целях приобретения следующих компетенций, соотнесенных с индикаторами достижения компетенций:

Таблица 1 - Перечень компетенций с указанием этапов их формирования

Код Компетенции	Результаты освоения ОП	Индикаторы компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-3	Способен использовать знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах	ИД-3пк-1 Применяет знания нормативной базы и методик разработки проектных решений в землеустройстве и кадастрах	знать: - типологию объектов недвижимости; уметь: - произвести классификацию объектов недвижимости владеть: - навыками по определению свойств объекта недвижимости
ПК-7	Способен к изучению научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	ИД-1пк-7 Применяет научно-техническую информацию, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	знать: - классификация зданий и требования к ним уметь: - определить назначение различных объектов недвижимости владеть: - навыками по определению свойств объекта недвижимости

<p style="text-align: center;">ПК-8</p>	<p>Способен использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических информационных систем</p>	<p>ИД-2пк-8 Осуществляет ведение государственного кадастра недвижимости с использованием автоматизированной информационной системы</p>	<p>знать: - виды жилых, общественных, промышленных и сельскохозяйственных зданий</p> <p>уметь: - определить назначение различных объектов недвижимости</p> <p>владеть: - навыками по определению основных объемно-планировочных параметров зданий и сооружений</p>
--	---	---	---

Методические указания позволят студентам получить индивидуальное задание и правильно оформить контрольную работу.

Методические указания для написания контрольной работы для студентов заочного и дистанционного обучения включают в себя введение, разделы дисциплины для самостоятельного изучения, указания в которых последовательно описан ход выполнения контрольной работы и ее оформления, а также приложение.

ГЛОССАРИЙ ПО КУРСУ СТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО

Типология — классификация по существенным признакам. Основывается на понятии типа как единицы расчленения изучаемой реальности, конкретной идеальной модели исторически развивающихся объектов.

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ).

Жизненный цикл — это законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию (от создания) до прекращения. На продолжительность цикла влияют периоды производства, физический и моральный износ, капитальность объекта, условия эксплуатации, конъюнктурность рынка и другие факторы.

Экономический срок жизни — это период прибыльного использования объекта, когда осуществляемые улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Хороший ремонт, переоборудование и оптимизация условий увеличивают, а плохой уход сокращает срок экономической жизни объекта. Он заканчивается, когда улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаревания.

Физический срок жизни — это период реального существования объекта в функционально пригодном состоянии до его сноса (разрушения). Он может быть нормативным, фактическим, расчетным (прогнозируемым) и увеличиваться за счет модернизации и улучшения условий.

Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида и технического состояния строения. Это возраст, соответствующий фактической сохранности объекта, его состоянию на момент сделки, оценки. Эффективный возраст может быть больше или меньше хронологического возраста.

Хронологический возраст — это период от дня ввода объекта в эксплуатацию до даты сделки или оценки.

Оставшийся срок экономической жизни здания исчисляется от даты оценки (анализа) до окончания его экономической жизни. Ремонт и переоборудование продлевают (увеличивают) этот срок.

Здание – это наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для того или иного вида человеческой деятельности.

Балкон состоит из несущей конструкции, чаще всего в виде плиты, пола и ограждения. Несущая конструкция в современном массовом строительстве выполняется из железобетонных плит, заземленных с одной стороны в стене и прикрепленных сваркой к стальным анкерам, заделанным в стены, а также панели перекрытия.

Ворота устраивают для пропуска средств наземного транспорта в наружных стенах промышленных зданий.

Высота этажа – это расстояние по вертикали от уровня пола нижерасположенного этажа до уровня пола вышележащего этажа, а в верхних этажах и одноэтажных зданиях — до нижней отметки несущей конструкции покрытия или перекрытия.

Гражданские здания предназначены для обслуживания бытовых и общественных потребностей людей. Их разделяют на жилые (жилые дома, гостиницы, общежития и т. п.) и общественные (административные, учебные, культурно-просветительные, торговые, коммунальные, спортивные и др.).

Двери служат для изоляции друг от друга проходных помещений и входа в здания.

Зданием называют наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное и приспособленное для того или иного вида человеческой деятельности (например, жилые дома, заводские корпуса, вокзалы и т. д.).

Карнизами называют горизонтальные профилированные выступы стены, предназначенные для отвода попадающих на ограждающие конструкции здания вод.

Колонной называют вертикальную несущую стержневую конструкцию.

Контрфорсом называют выступ в стене с наклонной передней гранью служащий для повышения устойчивости конструкции от воздействия горизонтальных усилий на стену (от ферм, арок и др.).

Координационными осями называют линии, проведенные на плане здания во взаимно перпендикулярных направлениях и определяющие месторасположение вертикальных несущих конструкций.

Лестница это ступенчатая конструкция, которая служит для сообщения между этажами здания, а также элементами, расположенными на разных уровнях в пределах одного этажа.

Лоджии представляют собой встроенную в габариты здания террасу, открытую с фасадной стороны и огражденную с трех других сторон капитальными стенами.

Окна и витражи являются основными вертикальными конструкциями для обеспечения естественной освещенности помещений. Конструкции остекления являются, кроме того, важным элементом, влияющим как на внешний облик здания, так и на интерьер помещений.

Основанием называют массив грунта, расположенный под фундаментом и воспринимающий нагрузку от здания. Основания бывают двух видов: естественные и искусственные.

Пандус это плоская наклонная конструкция, которая служит для сообщения между этажами здания, а также элементами, расположенными на разных уровнях в пределах одного этажа.

Перегородками называют вертикальные ненесущие ограждающие конструкции, разделяющие одно помещение от другого. В гражданских зданиях применяют также стены-перегородки, которые кроме ограждающих функций выполняют и несущие. Такие конструкции опираются на самостоятельные фундаменты, и их решения аналогичны стенам.

Перекрытия являются основными конструктивными элементами зданий, разделяющими их на этажи. По расположению в здании перекрытия могут быть междуэтажными, чердачными и надподвальными.

Перемычкой называют конструкцию, перекрывающую проемы в стенах (оконные или дверные) и поддерживающую вышерасположенную часть стены.

Пилястрами называют вертикальные утолщения (выступы) стен прямоугольного сечения, служащие для усиления стен и повышения их устойчивости.

Покрытием называют конструктивный элемент, ограждающий здание сверху.

Полуколоннами называют вертикальные выступы стен полукруглого сечения, служащие для усиления стен и повышения их устойчивости.

Полы устраивают по перекрытиям или непосредственно по грунту (для первых этажей бесподвальных зданий и подвалов).

Промышленными называют здания, сооруженные для размещения орудий производства и выполнения трудовых процессов, в результате которых получается промышленная продукция (здания цехов, электростанций, здания транспорта, склады и др.).

Сельскохозяйственными называют здания, обслуживающие потребности сельского хозяйства (здания для содержания животных и птиц, теплицы, склады сельскохозяйственных продуктов и т. п.).

Сооружением принято называть все, что искусственно возведено человеком для удовлетворения материальных и духовных потребностей общества.

Стены являются важнейшими конструктивными элементами зданий, которые служат не только вертикальными ограждающими конструкциями, но и нередко несущими элементами, на которые опираются перекрытия и покрытия.

Фонарями называют остекленные или частично остекленные надстройки на покрытии здания, предназначенные для верхнего освещения производственных площадей, удаленных от оконных световых проемов, а также для необходимого воздухообмена в помещениях.

Фундаменты являются важным конструктивным элементом здания, воспринимающим нагрузку от надземных его частей и передающим ее на основание. Фундаменты должны удовлетворять требованиям прочности, устойчивости, долговечности, технологичности устройства и экономичности.

Цоколем называют нижнюю часть стены, расположенную непосредственно над фундаментом. Верхнюю границу цоколя называют кордоном; он всегда делается строго горизонтальным.

Шаг колон – это расстояние между поперечными координационными осями.

Ширина пролета – это расстояние между продольными координационными осями.

Эркеры представляют огражденную наружными стенами часть комнаты, выступающую за внешнюю плоскость фасадной стены и освещаемую одним или несколькими окнами.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

Общие указания по выполнению и оформлению контрольной работы

Контрольная работа должна состоять из титульного листа, содержания (оглавления), номера варианта (замена одного варианта другим не допускается), основной части, списка литературы. При выполнении контрольной работы необходимо руководствоваться следующими правилами: работу оформляют на листах бумаги формата А4, шрифт текста - 14, межстрочный интервал 1,5, форматирование по ширине поля: справа - 20 мм, слева - 25 мм, сверху и снизу - 20 мм, абзацный отступ - 12,5 мм.

Текстовый материал выполняют в печатном виде. Схемы, таблицы и рисунки нумеруют сквозной нумерацией. Все страницы также должны быть пронумерованы.

Список литературы должен содержать упорядоченный перечень используемых при выполнении исследования литературных источников (не менее 5). По тексту обязательно должна быть дана ссылка на источник литературы, которая указывается в квадратных скобках, где помещается порядковый номер источника в списке.

Если студент получил работу с подписью «на доработку», то исправленная и дополненная работа представляется с ранее возвращенной.

Номера заданий приведены в таблице 1. Выбор задания осуществляется по следующей схеме: например номер зачетной книжки № 05631, предпоследняя цифра 3, а последняя 1, что соответствует набору цифр в таблице 1. - 14,32. Следовательно, студенту необходимо дать письменный ответ на 14 вопрос и 32 вопрос.

Таблица 2 - Номера задания

		Последняя цифра номера зачетной книжки									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Предпоследняя цифра номера зачетной книжки	0	1,19	2,20	3,21	4,22	5,23	6,24	7,25	8,26	9,27	10,28
	1	11,29	12,30	13,31	14,32	15,33	16,34	17,35	18,36	1,37	2,20
	2	3,21	4,22	5,23	6,24	7,25	8,26	9,27	10,28	11,29	12,30
	3	13,31	14,32	15,33	16,34	17,35	18,37	2,37	3,19	4,20	5,21
	4	6,22	7,23	8,24	9,25	10,26	11,27	12,28	13,29	14,30	15,31
	5	16,32	17,33	18,34	1,35	2,36	3,37	4,24	5,25	6,26	7,27
	6	8,28	9,29	10,30	11,31	12,32	13,33	14,34	15,35	16,36	17,37
	7	18,1	4,2	1,33	2,32	3,31	4,30	5,29	6,28	7,27	8,26
	8	9,25	10,24	11,23	12,22	13,21	14,20	15,19	16,18	17,17	18,16
	9	1,16	2,17	3,18	4,19	5,20	6,21	7,22	8,23	9,24	10,25

Вопросы для выполнения контрольной работы

1. Понятие и признаки недвижимости;
2. Классификация объектов недвижимости;
3. Жизненный цикл объектов недвижимости;
4. Определение здания и сооружения. Их отличия;
5. Типологическая классификация зданий;
6. Требования, предъявляемые к зданиям;
7. Признаки классификации гражданских зданий;
8. Здания массового и уникального строительства;
9. Планировочные схемы гражданских зданий;
10. Капитальность жилых зданий;
11. Типы жилых домов;
12. Принципы планировки квартир;
13. Подсчет объемно-планировочных параметров квартир и жилых зданий;
14. Характеристика жилых домов;
15. Помещения жилых домов и их назначение;
16. Сравнительная оценка объемно-планировочных помещений жилых домов;
17. Классификация общественных зданий и сооружений;
18. Объемно-планировочные решения общественных зданий и сооружений;
19. Подсчет объемно-планировочных параметров общественных зданий;
20. Сравнительная оценка объемно-планировочных решений общественных зданий;
21. Характеристика и требования к зданиям детских садов, школ;
22. Характеристика и требования к зданиям научно-исследовательских организаций;
23. Характеристика и требования к зданиям здравоохранения и отдыха;
24. Характеристика и требования к зданиям спорта;
25. Характеристика и требования к зданиям культурно-просветительных и зрелищных учреждений;
26. Характеристика и требования к зданиям торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
27. Характеристика и требования к зданиям транспорта;
28. Характеристика и требования к зданиям коммунального хозяйства;
29. Типологическая структура производственных зданий и сооружений;
30. Типологическая характеристика одноэтажных производственных зданий;
31. Типологическая характеристика многоэтажных производственных зданий;

- 32.Вспомогательные здания и помещения производственных предприятий;
- 33.Зонирование территории производственных предприятий;
- 34.Подсчет объемно-планировочных параметров производственных зданий;
- 35.Сравнительная оценка объемно-планировочных решений производственных зданий;
- 36.Типологическая структура сельскохозяйственных зданий и сооружений;
- 37.Объемно-планировочные схемы сельскохозяйственных зданий и сооружений;
- 38.Показатели качества зданий;
- 39.Оценка качества зданий;
- 40.Обследование зданий.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины:

1. Основная литература:

1. Синянский И.А. Типология объектов недвижимости: учеб. для вузов по направлению подгот. "Землеустройство и кадастры": допущено Учеб.-метод. об-нием / И. А. Синянский [и др.]. - М.: Академия, 2013. - 318 с.
2. Лавренникова О.А. Типология объектов недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс] / Лавренникова О.А. - Самара : РИЦ СГСХА, 2017. - 170 с.
3. Основы строительного дела: учеб. для вузов / А. В. Шишин и др. - М. : КолосС, 2008.

2. Дополнительная литература:

1. Ким Е.П. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. — М.: Экспертное бюро, 1997.
2. Ходанович, Борис Васильевич. Проектирование и строительство животноводческих объектов : учеб. для вузов по направлению подгот. 110401 - "Зоотехния" / Б. В. Ходанович. - 2-е изд., испр. и доп. - СПб. : Лань, 2012. – 287 с.
3. Запруднов В.И. Основы строительного дела - М. : Изд-во Моск. гос. ун-та леса, 2007.
4. Нормативная литература.
5. Рекомендации по типовому проектированию и реконструкции сельских домов фермерских хозяйств для различных природно-климатических зон/ подгот. В. Ф. Федоренко, П. Н. Виноградовым, С. С. Шевченко, Е. Л. Ревякиным. - М. : Росинформагротех, 2007.
6. Типология зданий и сооружений. Учеб. пособие / И.А. Синянский, Н.И. Манешина. – М.: Издательский центр «Академия», 2004. – 176 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ
Образец титульного листа

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Иркутский государственный аграрный университет им. А.А. Ежевского»

Агрономический факультет
Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной
мелиорации

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА
по дисциплине: Инженерное обустройство территории

Выполнил(а): студент 3 курса
направления подготовки
21.03.02 землеустройство и
кадастры Заочного обучения №
зачетной книжки:
ФИО студента Проверил(а):
ФИО преподавателя

Молодежный 2022