

Документ: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
Информация о владельце: "Самарский государственный экономический университет"
ФИО: Кандрашина Елена Александровна
Должность: И.о. ректора ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»
Дата подписания: 10.07.2026 10:12:56
Уникальный программный ключ:
2db64eb9605ce27edd3b8e8fdd32c70e0674ddd2

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «ТИПОЛОГИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Кадастр недвижимости и земельное право

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очно-заочная

Год набора (приема на обучение): 2026

Срок получения образования: 4 года 6 месяца(-ев)

Объем: в зачетных единицах: 4 з.е.
в академических часах: 144 ак.ч.

г. Самара, 2026

Разработчики:

Доктор экономических наук Домнина С. В.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978, с учетом трудовых функций профессиональных стандартов: "Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав", утвержден приказом Минтруда России от 12.10.2021 № 718н; "Специалист в области инженерно-геодезических изысканий для градостроительной деятельности", утвержден приказом Минтруда России от 21.10.2021 № 746н.

Согласование и утверждение

№	Подразделение или коллегиальный орган	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	Кафедра землеустройства и экологии	Заведующий кафедрой, руководитель подразделения, реализующего ОП	Лазарева Н. В.	Рассмотрено	22.05.2026, № 11

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - Формирование теоретических знаний и практических навыков классификации зданий, сооружений и земельных участков.

Задачи изучения дисциплины:

- Изучение классификаций зданий и сооружений;
- Изучение классификаций земельных участков, водных объектов, участков недр, лесов и многолетних насаждений;
- Сформировать у обучающихся системное представление о многообразии объектов недвижимости и способность к комплексному анализу их характеристик для решения прикладных профессиональных задач в соответствии с действующими правовыми, экономическими и техническими нормами..

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

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей

Знать:

УК-2.1/Зн1 Виды классификаций объектов недвижимости в соответствии с задачами в рамках действующих правовых норм и ограничений

Уметь:

УК-2.1/Ум1 Проводить типологический анализ недвижимости в соответствии с управленческими задачами

Владеть:

УК-2.1/Нв1 Навыками анализа исходной информации для точной постановки задач по идентификации и группировке объектов недвижимости

УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

Знать:

УК-2.2/Зн1 Критерии выбора оптимального вида классификации недвижимости для в условиях действующих правовых норм и ограничений для решения управленческих задач

Уметь:

УК-2.2/Ум1 Обосновывать выбор метода анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости в зависимости от функционального типа, класса и текущего состояния объекта с учетом правовых норм и экономических ресурсов.

Владеть:

УК-2.2/Нв1 Навыками экономического и правового обоснования принятых решений в отношении различных типов недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) «Типология объектов недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 6.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

Компетенция	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины
УК-2 - Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений		
УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей	Общественный проект "Обучение служением", Производственная практика: технологическая практика, Учебная практика: ознакомительная практика	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Кадастровая оценка земель, Производственная практика: проектная практика, Производственная практика: технологическая практика, Управление в муниципальном образовании, Управление проектами развития недвижимости, Фотограмметрия и дистанционное зондирование
УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Гражданское право, Общественный проект "Обучение служением", Основы права, Производственная практика: технологическая практика, Учебная практика: ознакомительная практика	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Кадастровая оценка земель, Производственная практика: проектная практика, Производственная практика: технологическая практика, Управление в муниципальном образовании, Управление земельными ресурсами, Управление проектами развития недвижимости

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Контактная работа (часы, всего)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Групповая контактная работа (часы)	Индивидуальная контактная работа (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация
Шестой семестр	144	4	4	2	2	2	0,3	103,7	Экзамен
Всего	144	4	4	2	2	2	0,3	103,7	34

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий (часы промежуточной аттестации не указываются)

	занятия	занятия	ная работа

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные з	Практические	Самостоятель
Раздел 1. Типология объектов недвижимости	107,7	2	2	103,7
Тема 1.1. Типология зданий и сооружений	53	1	1	51
Тема 1.2. Типология земельных участков, водных объектов, участков недр, лесов и многолетних насаждений	54,7	1	1	52,7

5.2. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля/Оценочное средство
Текущий контроль	Тестирование
Промежуточная аттестация	Экзамен

№ п/п	Наименование раздела	Вид контроля/ используемые оценочные материалы	
		Текущий	Промежут. аттестация
1	Типология объектов недвижимости	Тестирование	Экзамен

6. Оценочные материалы текущего контроля

1. Типология объектов недвижимости Тестирование

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
		Правильный ответ (ключ ответа)	
1	Выберите один верный вариант ответа Сколько групп организаций, учреждений и предприятий общественного обслуживания установлено нормами Классификации общественных зданий и сооружений? А) 16 Б) 14 В) 12 Г) 10		УК-2
	Ответ: Б		
2	Выберите один верный вариант ответа При постановке на кадастровый учет земельного участка, образуемого путем раздела существующего объекта недвижимости общей площадью 2500 кв. м, выяснилось, что площадь нового участка составляет 637,5 кв. м. Какое действие является единственно верным согласно требованиям законодательства? А) Округлить площадь до целого числа (638 кв. м). Б) Отказаться в регистрации до изменения конфигурации участка. В) Указать фактическую площадь без округления (637,5 кв. м). Г) Округлить площадь до целых квадратных метров по правилам математического округления (637 кв. м).		УК-2
	Ответ: Г		

3	<p>Выберите один верный вариант ответа</p> <p>При проведении межевания земельного участка кадастровым инженером выявлено наложение границ на земли лесного фонда. Каков наиболее эффективный алгоритм действий для устранения реестровой ошибки?</p> <p>А) Самостоятельно изменить границы в сведениях ЕГРН. Б) Подать заявление в орган регистрации прав об исправлении технической ошибки. В) Подготовить межевой план по уточнению границ и согласовать его с правообладателем смежного участка и уполномоченным органом. Г) Обратиться в суд с иском о признании права собственности на часть лесного фонда.</p> <p>Ответ: В</p>	УК-2
4	<p>Выберите один верный вариант ответа</p> <p>Объект недвижимости — многоквартирный жилой дом — признан аварийным и подлежащим сносу. Какие правовые последствия наступают для собственников помещений в этом здании?</p> <p>А) Право собственности аннулируется автоматически. Б) Собственники обязаны снести здание за свой счет. В) Орган местного самоуправления обязан изъять земельный участок для муниципальных нужд с выплатой возмещения. Г) Здание переводится в нежилой фонд.</p> <p>Ответ: В</p>	УК-2
5	<p>Выберите один верный вариант ответа</p> <p>При проведении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) в границах населенного пункта, кадастровый инженер обнаружил, что фактическое ограждение (забор) соседа заходит на территорию участка заказчика на 1 метр. Заказчик требует от инженера внести в межевой план границы по этому забору, чтобы не вступать в конфликт. Какое действие является оптимальным и соответствует правовым нормам?</p> <p>А) Отказаться от проведения работ, так как ситуация требует судебного разбирательства. Б) Внести в межевой план границы по фактическому ограждению (забору) по просьбе заказчика. В) Внести в акт согласования местоположения границ сведения о наличии земельного спора и подготовить межевой план на основе правоустанавливающих документов и фактического использования. Г) Самостоятельно демонтировать забор соседа для установления законных границ..</p> <p>Ответ: В</p>	УК-2
6	<p>Сопоставьте тип объекта недвижимости с основным документом-основанием для его создания/регистрации</p> <p>Тип объекта:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земельный участок 2. Жилой дом 3. Квартира в новостройке <p>Документ-основание:</p> <p>А) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию Б) Межевой план В) Договор долевого участия (ДДУ) / Передаточный акт</p> <p>Ответ: 1-Б, 2-А, 3-В</p>	УК-2
7	<p>Сопоставьте категорию земель с допустимым видом использования (ВРИ), соответствующим ей</p> <p>Категория земель:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Земли населенных пунктов 2. Земли промышленности 3. Земли сельскохозяйственного назначения <p>Вид использования (ВРИ):</p> <p>А) Добыча полезных ископаемых открытым способом Б) Индивидуальное жилищное строительство В) Выращивание зерновых культур</p> <p>Ответ: 1-Б,2-А,3-В</p>	УК-2
8	<p>Сопоставьте вид ограничения (обременения) права с документом, которым оно регистрируется</p> <p>Ограничение (обременение):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Аренда 2. Ипотека 3. Запрет на регистрационные действия <p>Регистрирующий документ:</p> <p>А) Постановление судебного пристава-исполнителя Б) Договор аренды В) Договор ипотеки</p> <p>Ответ: 1-Б,2-В,3-А</p>	УК-2
9	<p>Установите правильную последовательность этапов анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) для застроенного земельного участка с существующим зданием производственного назначения.</p> <p>А) Оценка эффективности и выбор оптимального варианта (финансовая, социальная, юридическая осуществимость). Б) Анализ текущего использования объекта и его соответствия рыночным условиям. В) Разработка альтернативных вариантов использования объекта (включая вариант «как есть», реконструкцию, снос с новым строительством). Г) Анализ правового режима земельного участка и существующих ограничений (градостроительные, земельные).</p>	УК-2

	Ответ: Б-Г-В-А	
10	Установите правильную последовательность действий девелопера при принятии решения об изменении функционального назначения устаревшего торгового центра исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений А) Разработка и утверждение архитектурно-планировочных решений для нового типа использования. Б) Проведение маркетингового исследования для определения наиболее востребованного формата на данной локации. В) Оценка технико-экономического состояния несущих конструкций и инженерных систем здания. Г) Юридическая проверка возможности изменения вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка. Ответ: В-Б-Г-А	УК-2
11	Ответ на вопрос написать числом Сколько в соответствии с Земельным кодексом категорий земли? Ответ: 7	УК-2
12	Напишите ответ в виде числа - номера статьи Гражданского кодекса РФ Укажите номер статьи Гражданского кодекса РФ, которая определяет понятие недвижимой вещи. Ответ: 130	УК-2
13	Ответ на вопрос написать словосочетанием (2 слова) с заглавной буквы Как называется уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ идентификатор объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)? Ответ: Кадастровый номер	УК-2
14	Ответ на вопрос написать словосочетанием (4 слова) с заглавной буквы Какая категория земель имеет самый строгий правовой режим использования в Российской Федерации? Ответ: Особо охраняемые природные территории	УК-2
15	Ответ на вопрос написать числом Сколько групп капитальности установлено для жилых зданий в УПВС? Ответ: 6	УК-2

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

Экзамен шестой семестр

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
		Правильный ответ (ключ ответа)	
1	Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Типология зданий	<p>Типология зданий – наука, классифицирующая и изучающая архитектурные объекты в их сравнении и соотношении по общим признакам: функциональному назначению; типам; объемно-планировочным параметрам; закономерностям формообразования; градостроительным функциям и требованиям к ним; эксплуатационным качествам.</p> <p>По функциональному назначению здания подразделяют: на гражданские (жилые и общественные) – для обеспечения бытовых потребностей и общественной деятельности людей; промышленные – для ведения разнообразной производственной деятельности; сельскохозяйственные – для различных отраслей сельскохозяйственного производства.</p> <p>По типам здания классифицируют в зависимости от их функционального назначения. Например, жилые здания подразделяют на следующие типы: одноквартирные (одноэтажные, мансардные, двухэтажные); блокированные (двухквартирные одно-, двухэтажные, четырехквартирные двухэтажные); многоквартирные одно-, 7 двухэтажные); секционные (односекционные трехэтажные и выше, многосекционные двухэтажные и выше); коридорные, коридорносекционные; галерейные, галерейно-секционные.</p> <p>По объемно-планировочным параметрам здания классифицируют по этажности; планировочным схемам; функциональному зонированию зданий на генеральном плане и помещений в самом здании.</p> <p>По закономерностям формообразования здания подразделяют на образованные простыми геометрическими телами и элементами (параллелепипедами, призмами, кубами) и сложными (цилиндрами, куполами, конусами, их пересечениями и т.п.).</p>	УК-2
2	Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Типология сооружений		УК-2

	<p>Ответ: Сооружения отличаются от зданий открытой или частично открытой формой пространственной организации, выраженным «технизмом» функций. Пример зданий – закрытый театр, а летний театр с навесом в парке – сооружение</p> <p>Виды сооружений при учете основных фондов: сооружение (резервуары, мосты и т.д.); автомагистрали, автомобильные дороги, в том числе улично-дорожная сеть, прочие автомобильные, велосипедные или пешеходные дороги, взлетно-посадочные полосы аэродромов; дороги железные наземные и подземные; мосты и тоннели; коммуникации инженерные для жидкостей и газов; сооружения коммунальные для электроснабжения и связи; сооружения береговые и портовые, плотины, шлюзы и связанные гидромеханические сооружения; сооружения для горнодобывающей, добывающей и обрабатывающей промышленности; сооружения для занятий спортом и отдыха; сооружения гражданские прочие, не включенные в другие группировки.</p> <p>Промышленные сооружения классифицируют на следующие виды: - мосты; - трубопроводы; - дороги; - плотины; - вышки; - тоннели; - дорожные развязки; - эстакады и т.д.</p> <p>В зависимости от геометрической формы в плане инженерные сооружения делятся на: - линейные (дороги, линии электропередач, трубопроводы, каналы, линии связи); - площадные (узлы гидротехнических сооружений, аэропорты).</p> <p>Сооружения бывают: - высотными. При проектировании сооружений промышленных предприятий – градирни, башенные копры предприятий по добыче полезных ископаемых, дымовые трубы, вытяжные башни, водонапорные башни. При подготовке технического плана – вышки, мачты и т.д.; - ёмкостными (сооружения, предназначенные для хранения). При проектировании сооружений промышленных предприятий – ёмкостные сооружения для жидкостей и газов: резервуары для нефти и нефтепродуктов, газгольдеры; ёмкостные сооружения для сыпучих материалов: закрома, бункеры, силосы и силосные корпуса для хранения сыпучих материалов, угольные башни коксохимзаводов. При подготовке технического плана – нефтехранилища, газохранилища и т.д.</p> <p>Кроме того, выделяют сооружения: - надземные. При проектировании сооружений промышленных предприятий – этажерки и площадки, открытые крановые эстакады, отдельно стоящие опоры и эстакады под технологические трубопроводы, галереи и эстакады, разгрузочные железнодорожные эстакады; - подземные. При проектировании сооружений промышленных предприятий – подпорные стены, подвалы, тоннели и каналы, опускные колодцы.</p>	
3	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Конструктивные элементы зданий (долгоживущие элементы): виды, определения, типы</p> <p>Ответ: Фундамент – это подземная часть зданий и сооружений, который воспринимает всю нагрузку строительного объекта. Фундаменты бывают ленточными или столбчатыми. Ленточный фундамент закладывается, следуя по всему периметру стены, а столбчатый фундамент в виде отдельных опорных элементов.</p> <p>Стены разделяют по назначению и расположению на наружные, внутренние и несущие элементы зданий. Назначение наружных стен заключается в защите помещений от воздействий окружающей среды. Внутренние стены разделяют помещения в самом здании согласно проекту. Несущие стены передают общую нагрузку от перекрытий, крыши и своего собственного веса на фундамент. Помимо несущих стен, существует ещё навесные и самонесущие стены. Самонесущими стенами считаются соответствующие части зданий которые передают нагрузку только собственного веса. Навесные стены, в виде отдельных плит или панелей, крепятся на колоннах и передают им нагрузку от собственного веса.</p> <p>Перекрытие – это горизонтальная конструкция, которая располагается внутри здания и разделяет его по высоте на этажи. Перекрытия бывают междуэтажные, цокольные, надподвальные, цокольные, чердачные.</p>	УК-2
4	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Типология лесов</p>	УК-2

	<p>Ответ: Под "лесом" принято понимать природный ресурс, представляющий собой совокупность древесно-кустарниковой и иной растительности, которая располагается на землях лесного фонда и землях иных категорий.</p> <p>Главное целевое назначение земель лесного фонда – использование их в качестве средства производства в лесном хозяйстве. Правовой режим этих земель закрепляется в земельном и лесном законодательстве.</p> <p>В организационном плане лес состоит из трех частей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земли лесного фонда; - леса, не входящие в лесной фонд; - древесно-кустарниковая растительность. <p>Статья 10 ЛК РФ делит леса на виды по целевому назначению. Леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса.</p> <p>Выделяются следующие категории защитных лесов:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях; 2) леса, расположенные в водоохранных зонах; 3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов; 4) ценные леса; 5) городские леса. <p>К ценным лесам относятся государственные защитные лесные полосы; противоэрозийные леса; леса, расположенные в пустынных, полупустынных, лесостепных, лесотундровых зонах, степях, горах; леса, имеющие научное или историческое значение; орехово-промысловые зоны; лесные плодовые насаждения; ленточные боры, запретные полосы лесов, расположенные вдоль водных объектов; нерестоохраняемые полосы лесов.</p> <p>К особо защитным участкам лесов относятся:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) берегозащитные, почвозащитные участки лесов, расположенных вдоль водных объектов, склонов оврагов; 2) опушки лесов, граничащие с безлесными пространствами; 3) заповедные лесные участки; 4) места обитания редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных; и др. <p>К эксплуатационным лесам согласно ст. 108 ЛК РФ относятся леса, которые подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов.</p> <p>К резервным лесам относятся леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины (ст. 109 ЛК РФ).</p> <p>В зависимости от климатических, почвенных и других природных условий различают леса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - влажные тропические; - в областях сухого климата распространены жестколистные леса; - в умеренных широтах – широколиственные леса, хвойные леса. 	
5	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос:</p> <p>Типология многолетних насаждений</p> <p>Ответ: Многолетние насаждения – это все виды искусственных многолетних насаждений независимо от их возраста.</p> <p>По виду продукции выделяют плодово-ягодные и технические многолетние насаждения.</p> <p>По продолжительности эксплуатации многолетние насаждения делятся на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - плодово-ягодные – 10-30 лет; - технические – 10-50 лет; - озеленительные – 50-100 лет. <p>По функциональному назначению выделяют</p> <ul style="list-style-type: none"> - декоративно-озеленительные; - полезащитные; - живые изгороди. <p>По возрасту вступления в товарное производство выделяют</p> <ul style="list-style-type: none"> - плодовые – 5–8 лет; - ягодники – 2–3 года; - технические – 7–10 лет; - декоративно-озеленительные – 5–12 лет. 	УК-2
6	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос:</p> <p>Типология обособленных водных объектов</p>	УК-2

	<p>Ответ: Водный объект – это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющие границы, объем и черты водного режима. В состав водного объекта включаются поверхность воды, земли, покрытые водой и сопряженные с ними дно и берега (ст. 7 ВК РФ). Как единый водный объект рассматриваются также подземные воды и вмещающие их горные породы [6].</p> <p>Классификация водных объектов в зависимости от физико-географических, гидрорежимных и других признаков:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Поверхностные водные объекты - постоянное или временное сосредоточение вод на поверхности суши. 2. Внутренние морские воды - морские воды, расположенные в сторону берега от исходных линий, принятых для отсчета ширины территориального моря РФ. 3. Территориальное море РФ - прибрежные морские воды шириной 12 морских миль, отмеряемых в соответствии с нормами международного права и законодательством РФ. 4. Подземные водные объекты - сосредоточение находящихся в гидравлической связи вод в горных породах, имеющее границы, объем и черты водного режима. <p>По признаку пользования все водные объекты делят на две группы: общего и особого пользования.</p> <p>Водные объекты общего пользования находятся в общедоступном, открытом пользовании.</p> <p>Водные объекты особого пользования - водные объекты, которыми пользуется ограниченный круг лиц.</p> <p>Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относит только обособленные водные объекты.</p> <p>Обособленные водные объекты (замкнутый водоем) - это небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка.</p> <p>По термическому режиму (сезонному распределению температуры воды) озера подразделяются на три типа:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Тропические. 2. Умеренные. 3. Полярные. <p>Классификация озер по происхождению:</p> <p>Долинные водохранилища - заливают водой долины рек;</p> <p>Наливные - воды из реки во время паводка отводятся в находящиеся по соседству естественные впадины;</p> <p>Озера-водохранилища. Уровень воды в озере поднимают плотинами;</p> <p>Подземные водохранилища. Заполняют водой естественные пустоты в недрах земли;</p> <p>Прибрежные морские водохранилища - в морских заливах, бухтах и лиманах;</p> <p>Равнинные водохранилища;</p> <p>Горные водохранилища;</p> <p>Болото – избыточно увлажненный участок земли, на котором происходит накопление неразложившегося органического вещества, превращающегося в дальнейшем в торф.</p>	
7	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Типология земельных участков</p>	УК-2

	<p>Ответ: В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ существуют семь категорий земли:</p> <ul style="list-style-type: none"> земли населенных пунктов; земли сельскохозяйственного назначения; промышленные земли; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли государственного запаса. <p>Статья 85 ЗК РФ регламентирует зоны, которые можно отнести к категории землям населенных пунктов - ЗНП:</p> <ul style="list-style-type: none"> Общественно-деловые; Жилые; Рекреационные; Сельскохозяйственные; Специальные; Производственные; Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры. <p>Участки земли для промышленности включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> промышленные объекты – используются для организации производственных предприятий; энергетические объекты – сооружения, обеспечивающие работу ГЭС, АЭС, мест хранения материалов; объекты теле и радиосвязи; предприятия космической деятельности; транспортные системы железнодорожного, автомобильного, воздушного и прочего сообщения; военные объекты. <p>Основные группы земель особо охраняемых территорий:</p> <ul style="list-style-type: none"> Лечебно-оздоровительные объекты для лечения и профилактики. Природные заповедники, ботанические сады, национальные и природные заповедники. Объекты историко-культурного наследия. Природоохранные земли лесов и прочие сооружения для защиты экологических объектов. Площади рекреационной функции: оздоровительно- физкультурные, туристические зоны. 	
8	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Типология участков недр</p> <p>Ответ: Недра – часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.</p> <p>Недра являются собственностью государства и в своей совокупности составляют государственный фонд недр, включающий в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - используемые участки, то есть геометризованные (ограниченные пространственными координатами) блоки недр. Их использование предполагает предоставление в работу в виде горного или геологического отвода; - неиспользуемые участки, у которых геометрические пропорции не определены. <p>Наиболее четко категории участков недр определены Законом РФ «О недрах», который выделяет их следующие виды:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участки недр федерального значения; - резервные участки недр; - участки недр местного значения; - участки недр с общеправовым режимом. <p>Федеральный фонд резервных участков недр предназначен для обеспечения возможных (в будущем) потребностей государства в важнейших видах полезных ископаемых. Такой фонд формируется из участков недр, не предоставленных в пользование.</p> <p>К фонду резервных участков могут быть отнесены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участки недр, содержащие полезные ископаемые стратегической важности, и расположенные на территориях с неразвитой инфраструктурой; - участки недр, содержащие полезные месторождения, освоение которых в данных экономических условиях не эффективно. <p>Участки недр местного значения включают в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участки с общераспространенными полезными ископаемыми; - участки, которые используются для строительства и эксплуатации подземных сооружений (местного, а также регионального значения) и не связаны с извлечением полезных ресурсов; - участки, которые содержат подземные воды, используемые для питьевых и иных бытовых целей. 	УК-2
9	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Предварительное обоснование инвестиций в развитие земельного участка</p>	УК-2

	<p>Ответ: Предварительное обоснование инвестиций в развитие земельного участка — это комплексный аналитический процесс, целью которого является оценка целесообразности, рисков и потенциальной эффективности вложения капитала в освоение или реконструкцию участка. В рамках дисциплины «Типология объектов недвижимости» этот процесс неразрывно связан с анализом наиболее эффективного использования (НЭИ) и напрямую опирается на типологические характеристики будущего объекта.</p> <p>Процесс предварительного обоснования включает следующие ключевые этапы:</p> <p>1. Анализ исходных данных и потенциала участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Правовой анализ: Изучение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ), правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для определения разрешённых видов использования. ● Физический анализ: Оценка рельефа, размеров, формы, геологических и геодезических характеристик участка. ● Типологический анализ: Определение наиболее релевантных типов объектов недвижимости, которые технически и юридически возможно разместить на данном участке. <p>2. Маркетинговый анализ и определение концепции:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Анализ локального рынка недвижимости. ● Определение целевой аудитории и выбор оптимальной концепции продукта. ● Формирование предварительного технического задания на проектирование с указанием основных параметров будущего объекта. <p>3. Финансово-экономическое моделирование (на предварительном уровне):</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Оценка затрат. ● Оценка доходов. ● Расчёт ключевых показателей эффективности: Определение таких показателей, как чистый дисконтированный доход (NPV), внутренняя норма доходности (IRR), срок окупаемости (PP/DPP) и рентабельность инвестиций (ROI). <p>4. Оценка рисков.</p>	
10	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Проект развития земельного участка. Оценка и выбор</p> <p>Ответ: Проект развития земельного участка — это комплексный инвестиционно-строительный замысел, направленный на создание на определённой территории нового объекта недвижимости (или комплекса объектов) с целью получения прибыли или достижения иного социально-экономического эффекта.</p> <p>Процесс оценки и выбора проекта развития земельного участка представляет собой многофакторный анализ, который включает следующие основные этапы:</p> <p>1. Формирование пула альтернативных концепций На этом этапе на основе анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка разрабатывается несколько (как правило, 2–4) взаимоисключающих вариантов его развития.</p> <p>2. Финансово-экономическая оценка Это центральный этап анализа, на котором для каждой концепции рассчитывается набор ключевых финансовых показателей: объём инвестиций; источники финансирования; прогноз доходов; ключевые показатели эффективности: чистый дисконтированный доход, срок окупаемости, внутренняя норма доходности и др.</p> <p>3. Оценка рисков Для каждой концепции проводится качественный и количественный анализ рисков.</p> <p>4. Сравнительный анализ и выбор оптимального варианта На заключительном этапе все альтернативные проекты сравниваются по совокупности критериев.</p>	УК-2

7.1. Уровни овладения

Компетенция: УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.

Индикатор достижения компетенции: УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей.

Уровень	Характеристика	Оценка в баллах
Повышенный	Достигнуто полное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент свободно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	81-100

Базовый	Достигнуто достаточное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент уверенно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	61-80
Пороговый	Достигнуто овладение минимально необходимыми знаниями, умениями и навыками. Студент владеет основной терминологией, умеет применять теоретические знания для решения поставленных задач в стандартных ситуациях.	41-60
Ниже порогового	Компетенция не освоена	0-40

Индикатор достижения компетенции: УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.

Уровень	Характеристика	Оценка в баллах
Повышенный	Достигнуто полное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент свободно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	81-100
Базовый	Достигнуто достаточное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент уверенно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	61-80
Пороговый	Достигнуто овладение минимально необходимыми знаниями, умениями и навыками. Студент владеет основной терминологией, умеет применять теоретические знания для решения поставленных задач в стандартных ситуациях.	41-60
Ниже порогового	Компетенция не освоена	0-40

8. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 238 с - 978-5-9916-9081-2. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/584532> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке
2. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости: учебник для вузов / М. А. Котляров. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 160 с - 978-5-534-08201-2. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/585926> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке
3. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 447 с - 978-5-534-18336-8. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/583578> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / В. Н. Бердникова. - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 147 с - 978-5-534-14586-1. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/584119> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

2. Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов, Д. А. Каражакова, Н. В. Васильева [и др.] - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 457 с - 978-5-534-14763-6. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/583579> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

8.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. <https://www.minfin.ru/ru/> - Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ)

2. <http://pravo.gov.ru/> - Государственная система правовой информации «Официальный интернет-портал правовой информации»

3. <http://www.gks.ru/> - Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики)

Ресурсы «Интернет»

1. <https://www.economy.gov.ru/> - Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)

2. <https://roscadaster.com/map/samarskaya-oblast/samara> - Публичная кадастровая карта Самарской области

3. <https://rosstat.gov.ru/> - Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

8.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения

(обновление производится по мере появления новых версий программы)

1. МойОфис;
2. Консультант Плюс;
3. "Astra Linux Special Edition" РУСБ.10015-01;

Перечень информационно-справочных систем

(обновление выполняется еженедельно)

1. справочно-правовая система "Гарант-Максимум";

8.4. Специальные помещения, лаборатории и лабораторное оборудование

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ

Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения