

Санкт-Петербургское государственное бюджетное профессиональное  
образовательное учреждение  
«Академия управления городской средой, градостроительства и печати»

ПРИНЯТО

На заседании педагогического совета

Протокол №...4.....

«05» июня 2023



УТВЕРЖДАЮ

Директор СПб ГБПОУ «АУГСГиП»

А.М. Кривоносов

«05» июня 2023

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

***ОП.09 ЭКОНОМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ***

для специальности:

**21.02.19 Землеустройство**

Направленность: Земельно-имущественные отношения

Форма обучения – очная

Санкт-Петербург

2023г.

Рабочая программа учебной дисциплины ОП.09 Экономика рынка недвижимости разработана на основе федерального государственного образовательного стандарта по специальности 21.02.19 Землеустройство, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации № 339 от 18.05.2022 г., зарегистр. Министерством юстиции (рег. № 68941 от 21.06.2022г.)

Рассмотрена на заседании методического совета

Протокол №.....<sup>5</sup>

«28» 06 2023

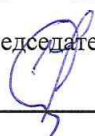
Одобрена на заседании цикловой комиссии

экономики и сервиса

Протокол №.....<sup>5</sup>

«28» 06 2023

Председатель цикловой комиссии

  
И.Н. Федосеева

Разработчик: Оболенская Е.Г., Волкова Н.В., преподаватели СПБ ГБПОУ «АУТСГиП»

## **СОДЕРЖАНИЕ**

- 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**
- 4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

# 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «ЭКОНОМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

## 1.1. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы:

Учебная дисциплина «Экономика рынка недвижимости» является обязательной частью общепрофессионального цикла программы в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.19 Землеустройство.

Учебная дисциплина экономика рынка недвижимости обеспечивает формирование профессиональных и общих компетенций ФГОС СПО по специальности 21.02.19 Землеустройство.

## 1.2. Цель и планируемые результаты освоения дисциплины:

В рамках программы учебной дисциплины обучающимися осваиваются умения и знания

формируемые ПК, ОК, ЛР	Умения	Знания
ПК 2.2 ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• собирать экономическую информацию для её использования при оценке показателей рынка недвижимости и определении стоимости объектов недвижимости;</li> <li>• проводить обработку экономических данных в области экономики недвижимости, связанных с профессиональной задачей;</li> <li>• проводить анализ спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучать конъюнктуру рынка недвижимости;</li> <li>• решать задачи, связанные с оценкой объектов недвижимости и применять при их решении созданные в организации стандарты;</li> <li>• рассчитывать показатели функционирования и активности рынка недвижимости;</li> <li>• рассчитывать показатели, отражающие результативность инвестирования средств в недвижимость.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• базовые экономические понятия, объективные основы функционирования экономики и поведения экономических агентов;</li> <li>• нормативно-законодательные документы, регулирующие функционирование рынка недвижимости и оценочную деятельность;</li> <li>• принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применение её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости;</li> <li>• подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости;</li> <li>• технологии и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости;</li> <li>• базовые инструментальные средства, необходимые для обработки экономических данных при расчетах в области экономики недвижимости.</li> </ul>

ОК 01. Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам

ОК 02. Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации, и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности;

ОК 03. Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, Использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях;

ОК 04. Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде;

ОК 05. Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста

ОК 06. Проявлять гражданско-патриотическую позицию, демонстрировать осознанное поведение на основе традиционных общечеловеческих ценностей, В том числе с учетом гармонизации межнациональных и межрелигиозных отношений, применять стандарты антикоррупционного поведения

ОК 09. Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранных языках

ПК 2.2 Выполнять градостроительную оценку территории поселения

ПК 3.4 Осуществлять сбор, систематизацию и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

ПК 4.1 Проводить проверки и обследования в целях соблюдения требований законодательства Российской Федерации.

ПК 4.2 Проводить количественный и качественный учет земель, принимать участие в их инвентаризации и мониторинге.

## 2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

### 2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

<b>Вид учебной работы</b>	<b>Объем часов/зач.ед.</b>
<b>Объем образовательной программы</b>	<b>90/2,49</b>
в том числе:	
<b>Учебные занятия</b>	<b>72</b>
из них:	
практические занятия	36
<b>Промежуточная аттестация: дифференцированный зачёт</b>	
<b>Самостоятельная работа</b>	<b>18</b>

## 2.2. Тематический план и содержание учебной дисциплины

Наименование разделов и тем	Содержание учебного материала и формы организации деятельности обучающихся	Объем в часах	Коды формируемых компетенций
1	2	3	4
<b>Тема 1. Сущность и содержание экономики недвижимости</b>	<b>Содержание учебного материала</b> Предмет экономики недвижимости. Основные понятия, связанные с недвижимостью. Объекты недвижимости, их характеристики и классификация. Нормативно-правовые и финансовые аспекты экономики недвижимости.	2	ПК 2.2 ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
<b>Тема 2 Рынок недвижимости как элемент финансовой системы</b>	<b>Содержание учебного материала</b> Место, роль и функции рынка недвижимости в финансовой системе. Связь рынка недвижимости с другими элементами финансовой системы. Структура, субъекты и объекты рынка недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Институциональные проблемы развития рынка недвижимости. Сервейинг как концепция системного анализа и управления недвижимостью. Основное содержание, цели, задачи, направления сервейинга. Сервейинг и девелопмент недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.	2	
	<b>Практическое занятие №1</b> Анализ структуры, спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучение конъюнктуры рынка недвижимости	2	
<b>Тема 3. Оценочная деятельность как финансовая основа рынка недвижимости</b>	<b>Содержание учебного материала</b> Основные понятия, цели и принципы оценки недвижимости. Основные виды стоимости недвижимости(рыночная, инвентаризационная, инвестиционная, ликвидационная и другие.) Процесс оценки, цель и этапы оценки стоимости недвижимости. Правовое обеспечение и государственное регулирование оценочной деятельности в РФ(законы и стандарты). Посредническая деятельность на рынке недвижимости: задачи, функции, операции. Роль и место оценщика объектов недвижимости на рынке недвижимости. Основные положения договора и задания на оценку недвижимости, ответственность сторон	2	ПК 2.2 ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	<b>Практическое занятие №2</b> Применение методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости(НЭИ).	2	
	<b>Практическое занятие №3</b> Составление договора и задания на оценку недвижимости	2	
<b>Тема 4. Особенности оценки специфических видов недвижимости.</b>	<b>Содержание учебного материала</b> Оценка земельных участков цена земли, земельная рента. Абсолютная рента, дифференциальная рента и ее виды. Оценка незавершенного строительства. Оценка единого недвижимого комплекса.	2	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09

	Особенности оценки жилья. Основные факторы, оказывающие влияние на стоимость жилья. Общая и жилая площадь, полезная площадь.. Некоторые аспекты оценки офисов. Арендная плата, недозагрузка площади, коэффициент недозагрузки объекта недвижимости. Факторы, формирующие стоимость аренды.	2	
	<b>Практическое занятие №4</b> Оценка земельных участков различными методами.	2	
	<b>Практическое занятие №5</b> Оценка стоимости квартиры.	2	
<b>Тема 5.Методические подходы к оценке стоимости недвижимости</b>	<b>Содержание учебного материала</b>		ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	Общая характеристика основных подходов к оценке стоимости недвижимости. Временная теория денег как основа определения стоимости недвижимости. Методы определения различных видов стоимости объектов. Требования стандартов к отчету об оценке.	2	
	Оценка недвижимости на основе методов затратного подхода. Проектно-сметная документация, балансовая и инвентаризационная стоимость недвижимости	2	
	Оценка недвижимости на основе методов сравнительного подхода. Подбор объектов-аналогов. Система поправочных коэффициентов.	2	
	Оценка недвижимости на основе методов доходного подхода. Действительный валовый доход, потенциальный валовый доход, чистый операционный доход, дисконтирование денежных потоков. Ставка дисконтирования. Ставка капитализации. Влияние дисконтной ставки на будущую стоимость объекта и принятие решения по реализации инвестиционного проекта.Методы формирования итоговой стоимости объекта недвижимости	2	
	<b>Практические занятия №6</b> Задачи на функции сложного процента.	2	
	<b>Практические занятия №7,8,9,10</b> Оценка недвижимости с применением различных методов. Определение итоговой стоимости объект оценки. Составление сертификата об оценке недвижимости.	8	
<b>Тема 6. Основные операции на рынке недвижимости</b>	<b>Содержание учебного материала</b>		ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	Основные операции на рынке недвижимости. Операции с объектами жилого фонда. Сделки с недвижимостью нежилого фонда. Аренда нежилого фонда. Операции с земельными участками. Аренда земельного участка, в том числе под объектами застройки. Аукционы и конкурсы по государственной недвижимости.	2	
	<b>Практическое занятие №11</b> Составление договора аренды объекта недвижимости.	2	

	<b>Практическое занятие №12</b> Формирование комплекта документов к аукциону(конкурсу) по недвижимости.	2	
<b>Тема 7. Налогообложение и страхование недвижимости</b>	<b>Содержание учебного материала</b>		
	Цель, задачи, функции системы налогообложения недвижимости. Налоги на недвижимость как имущество. Виды налогов на недвижимость. Размеры налоговых ставок на недвижимость. Налоги на операции с недвижимостью. Основные цели и виды страхования недвижимости. Договор страхования.	2	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	<b>Практическое занятие №13</b> Определение налогов на объект недвижимости.	2	
<b>Тема 8.Ипотека недвижимости.</b>	<b>Содержание учебного материала</b>		
	Ипотека как инструмент развития рынка недвижимости. Сущность и предмет ипотеки. Ипотечный кредит и его виды. Роль залога в ипотечном кредитовании, размеры ипотечного залога. Схемы погашения ипотечного кредита. Договор ипотеки, условия заключения договора Порядок и процедура оформления договора об ипотеке. Государственные программы развития ипотеки. Ипотечно-инвестиционный анализ. Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости.	6	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18
	<b>Практическое занятие №14</b> Расчёт схем погашения ипотечного кредита.	4	
	<b>Практическое занятие №15</b> Расчет показателей эффективности вложений в недвижимость( NPV, IRR, PP, IP).	4	
<b>Тема 9 Система показателей функционирования рынка недвижимости</b>	<b>Содержание учебного материала</b>		
	Общие показатели рынка недвижимости и его активности: статистические показатели состояния рынка, тренды развития. Система показателей, отражающих результативность сделок с недвижимостью: объём спроса и предложения, цены продаж и покупок по рынку в целом и по сегментам рынка; объёмы ипотечного кредитования; стоимость ипотеки; ценовой диапазон инвестирования в недвижимость.	2	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	<b>Практическое занятие №16</b> Расчет и анализ показателей результативности сделок с недвижимостью за текущий год на рынке недвижимости СПб.	2	
	<b>Дифференцированный зачёт</b>	<b>2</b>	
<b>Всего во взаимодействии с преподавателем</b>		<b>72</b>	
<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b> работа с конспектом, литературой, анализ информационных источников, подготовка сообщений, докладов, презентаций		<b>18</b>	
<b>ВСЕГО по дисциплине</b>		<b>90</b>	

- Рабочей программой предусмотрено выполнение отдельных видов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью, в форме практической подготовки в объёме 54 часов.



### 3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

**3.1. Для реализации программы учебной дисциплины должны быть предусмотрены следующие специальные помещения:**

Кабинет «Экономики рынка недвижимости и охраны культурного наследия в городе Санкт-Петербурге», оснащенный оборудованием:

- комплект учебной мебели;
  - рабочее место преподавателя;
  - учебно-наглядные пособия;
  - технические средства обучения;
  - персональный компьютер в комплекте с программным обеспечением; П
- презентационное оборудование: экран, интерактивная доска, мультимедиа проектор.

#### **3.2. Информационное обеспечение реализации программы**

Для реализации программы библиотечный фонд образовательной организации имеет печатные и/или электронные образовательные и информационные ресурсы, рекомендованные ФУМО, для использования в образовательном процессе.

#### **Основная литература**

**Гровер Р.** Управление недвижимостью : учебник для СПО / Р. .. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 347 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа : по подписке.

**Касьяненко Т. Г.** Оценка недвижимого имущества : учебник / Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2022. — 397 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <https://www.book.ru>. — Режим доступа: по подписке.

**Касьяненко Т.Г.** Оценка недвижимого имущества : учебник / Т.Г. Касьяненко.- Москва : Кнорус, 2020. – 398 с. – (Среднее профессиональное образование). – 25 экз.

**Управление недвижимым имуществом** : учебник и практикум для СПО / С. Н. Максимов [и др.] ; под редакцией С. Н. Максимова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 457 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа: по подписке.

**Пылаева А. В.** Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 196 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа: по подписке.

**Пылаева А. В.** Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 153 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа: по подписке.

#### **Дополнительная литература**

**Бердникова В. Н.** Экономическая деятельность в сфере недвижимости : учебник и практикум для СПО / В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 147 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа : по подписке.

**Управление недвижимым имуществом** : учебник для СПО / А. В. Талонов [и др.] ; под редакцией А. В. Талонова. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 411 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru>. — Режим доступа : по подписке.

**Стерник С. Г.** Рынок недвижимости и тенденции его развития : учебник / С. Г. Стерник. — Москва : КноРус, 2023. — 130 с. — URL:<https://book.ru>. — Режим доступа : по подписке.

#### 4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	Критерии	Формы и методы контроля и оценки результатов обучения
<ul style="list-style-type: none"> <li>• собирать экономическую информацию используя ее при составлении экономических разделов инвестиционных планов;</li> <li>• проводить обработку экономических данных в области экономики недвижимости связанных с профессиональной задачей</li> <li>• проводить анализ спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучение конъюнктуры рынка недвижимости</li> <li>• решать задачи, связанные с оценкой объектов недвижимости и применять их при решении созданные в организации стандарты;</li> <li>• Рассчитывать показатели рынка недвижимости и его активности.</li> <li>• Рассчитывать показатели, отражающие результативность</li> </ul>	<p>эффективный подбор и грамотность использования информации при составлении экономических разделов инвестиционных планов</p> <p>правильность обработки экономических данных в области экономики недвижимости связанных с профессиональной задачей</p> <p>грамотность проведения анализа спроса и предложения на рынке недвижимости региона, полнота изучения конъюнктуры рынка недвижимости</p> <p>грамотность решения задач, связанных с оценкой объектов недвижимости и оптимальность применения при их решении созданных в организации стандарты</p> <p>Точность расчета показателей рынка недвижимости и его активности.</p> <p>Точность расчета показателей отражающих результативность сделок с недвижимостью</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Практические работы (оценка качества выполнения в соответствии с критериями оценки)</li> <li>• Мониторинг аудиторной работы</li> <li>• Дифференцированный зачет</li> </ul>

<p>сделок с недвижимостью</p>		
<p><b>Знания:</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• базовые экономические понятия, объективные основы функционирования экономики и поведения экономических агентов.</li> <li>• нормативные документы, регулирующие оборот объектов и рынок недвижимости;</li> <li>• принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости;</li> <li>• подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости;</li> <li>• технологии и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости.</li> <li>• базовые инструментальные средства необходимые для обработки экономических данных при расчетах в области экономики недвижимости.</li> </ul>	<p>Твердость знаний и уверенность применения на практике</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• базовых экономических понятий, объективных основ функционирования экономики и поведения экономических агентов.</li> <li>• нормативных документов, регулирующих оборот объектов и рынок недвижимости;</li> <li>• принципов, процедур и методов оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости;</li> <li>• подходов и методов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости;</li> <li>• технологий и методов повышения эффективности функционирования рынка недвижимости.</li> <li>• базовых инструментальных средств необходимых для обработки экономических данных при расчетах в области экономики недвижимости.</li> </ul>	

## Планируемые личностные результаты в ходе реализации программы

<b>Личностные результаты реализации программы воспитания (дескрипторы)</b>	<b>Код личностных результатов реализации программы воспитания</b>
Осознающий себя гражданином и защитником великой страны	<b>ЛР 1</b>
Проявляющий активную гражданскую позицию, демонстрирующий приверженность принципам честности, порядочности, открытости, экономически активный и участвующий в студенческом и территориальном самоуправлении, в том числе на условиях добровольчества, продуктивно взаимодействующий и участвующий в деятельности общественных организаций	<b>ЛР 2</b>
Соблюдающий нормы правопорядка, следующий идеалам гражданского общества, обеспечения безопасности, прав и свобод граждан России. Лояльный к установкам и проявлениям представителей субкультур, отличающий их от групп с деструктивным и девиантным поведением. Демонстрирующий неприятие и предупреждающий социально опасное поведение окружающих	<b>ЛР 3</b>

<b>Личностные результаты реализации программы воспитания, определенные отраслевыми требованиями к деловым качествам личности</b>	
Демонстрирующий готовность и способность вести диалог с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности	<b>ЛР13</b>
Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности	<b>ЛР14</b>
Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем	<b>ЛР15</b>
Принимающий основы экологической культуры, соответствующей современному уровню экологического мышления, применяющий опыт экологически ориентированной рефлексивно-оценочной и практической деятельности в жизненных ситуациях и профессиональной деятельности	<b>ЛР16</b>
Способный в цифровой среде использовать различные цифровые средства, позволяющие во взаимодействии с другими людьми достигать поставленных целей, проводить оценку информации, ее достоверности, строить логические умозаключения на основании поступающей информации	<b>ЛР17</b>
Демонстрирующий приверженность принципам честности, добросовестности, неподкупности, содействующий поддержанию безупречной профессиональной репутации	<b>ЛР 18</b>