Санкт-Петербургское государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение

«Академия управления городской средой, градостроительства и печати»

ПРИНЯТО

На заседании педагогического совета

Протокол № 3

«_17_»___04____2026 г.

УТВЕРЖДАЮ

Директор СПб ГБПОУ «АУГСГиП»

А.М. Кривоносов

«_17_»___04____2026г.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00F888BBB6190C0BBF783F46124F237295
Владелец: Кривоносов Анатолий Михайлович
Действителен: с 14.05.2025 до 07.08.2026

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

ОП.09 «ЭКОНОМИКА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

для специальности

21.02.19 Землеустройство

Направленность: Земельно- имущественные отношения

Форма обучения очная

Санкт-Петербург

2026г.

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 №5

«_16_»__04__2026 г.

Одобрена на заседании цикловой комиссии
Экономики и сервиса
Протокол № 4
13.04.2026 г.
Председатель цикловой комиссии
Федосеева И.Н.

Разработчик: Оболенская Е.Г., преподаватель СПБ ГБПОУ «АУГСГиП »;

Волкова Н.В., преподаватель СПБ ГБПОУ «АУГСГиП »

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	• собирать экономическую информацию для её использования при оценке показателей рынка недвижимости и определении стоимости объектов недвижимости; • проводить обработку экономических данных в области экономики недвижимости, связанных с профессиональной задачей; • проводить анализ спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучать конъюнктуру рынка недвижимости; • решать задачи, связанные с оценкой объектов недвижимости и применять при их решении созданные в организации стандарты; • рассчитывать показатели функционирования и активности рынка недвижимости; • рассчитывать показатели, отражающие результативность инвестирования средств в недвижимость.	• базовые экономические понятия, объективные основы функционирования экономики и поведения экономических агентов; • нормативно-законодательные документы, регулирующие функционирование рынка недвижимости и оценочную деятельность; • принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применение её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости; • подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости; • технологии и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости; • базовые инструментальные средства, необходимые для обработки экономических данных при расчетах в области экономики недвижимости.

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 российских духовно-нравственных 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 2.2Выполнять 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

Вид учебной работы	***Объем часов/зач.ед.***
Объем образовательной программы	***86/2,39***
в том числе:	
Учебные занятия	***72***
из них:	
практические занятия	*36*
Промежуточная аттестация: дифференцированный зачёт	
Самостоятельная работа	***14***

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*
Тема 1. Сущность и содержание экономики недвижимости	**Содержание учебного материала**		
	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 ЛР1-3, ЛР13-18
Тема 2 Рынок недвижимости как элемент финансовой системы	**Содержание учебного материала**		
	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.	2	
	Сервейинг как концепция системного анализа и управления недвижимостью. Основное содержание, цели, задачи, направления сервейинга. Сервейинг и девелопмент недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости.	2	
	Практическое занятие №1 Анализ структуры, спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучение конъюнктуры рынка недвижимости	2	
Тема 3. Оценочная деятельность как финансовая основа рынка недвижимости	**Содержание учебного материала**		
	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).	2	ПК 2.2 ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18
	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	
	Практическое занятие №2 Применение методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости(НЭИ).	2	
	Практическое занятие №3 Составление договора и задания на оценку недвижимости	2	
Тема 4. Особенности оценки специфических видов недвижимости.	**Содержание учебного материала**		ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18
	Оценка земельных участков цена земли, земельная рента. Абсолютная рента, дифференциальная рента и ее виды. Оценка незавершенного строительства. Оценка единого недвижимого комплекса.	2	

	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	
	Практическое занятие №4 Оценка земельных участков различными методами.	2	
	Практическое занятие №5 Оценка стоимости квартиры.	2	
Тема 5.Методические подходы к оценке стоимости недвижимости	**Содержание учебного материала**		ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18
	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	
	Практические занятие №6 Задачи на функции сложного процента.	2	
	Практические занятия №7,8,9,10 Оценка недвижимости с применением различных методов. Определение итоговой стоимости объект оценки. Составление отчета об оценке недвижимости.	8	
Тема 6. Основные операции на рынке недвижимости	**Содержание учебного материала**		
	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	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18
	Практическое занятие №11 Составление договора аренды объекта недвижимости.	2	

	Практическое занятие №12 Формирование комплекта документов к аукциону(конкурсу) по недвижимости.	2	
Тема 7. Налогообложение и страхование недвижимости	**Содержание учебного материала**		
	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 ЛР1-3, ЛР13-18
	Практическое занятие №13 Определение налогов на объект недвижимости.	2	
Тема 8.Ипотека недвижимости.	**Содержание учебного материала**		
	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
	Практическое занятие №14 Расчёт схем погашения ипотечного кредита.	4	
	Практическое занятие №15 Расчет показателей эффективности вложений в недвижимость(NPV, IRR, PP, IP).	4	
Тема 9 Система показателей функционирования рынка недвижимости	**Содержание учебного материала**		
	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 ЛР1-3, ЛР13-18
	Практическое занятие №16 Расчет и анализ показателей функционирования рынка недвижимости	2	
	Дифференцированный зачёт	**2**	
Всего во взаимодействии с преподавателем		**72**	
Самостоятельная работа обучающихся: работа с конспектом, литературой, анализ информационных источников, подготовка сообщений, докладов, презентаций		**14**	
ВСЕГО по дисциплине		**86**	

- 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», 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.

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая с изменениями и дополнениями).- Режим доступа http://ivo/garant.ru
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями).- Режим доступа http://ivo/garant.ru
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ, ред. 27.07.2006 №157-ФЗ.
4. Минимущество РФ, «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» от 2002 г.
5. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» от 2007 г. №1, №256 20.07.2007 г.
6. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» от 2007 г. № 2, №255 20.07.2007 г.
7. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» от 2007 г. № 3, №254 20.07.2007 г.
8. Минимущество РФ, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» от 2010 г. № 4, №508 22.10.2010 г.

Основная литература

Котляров М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для СПО / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 234 с. — (Профессиональное образование). — URL: https://urait.ru. — Режим доступа : по подписке.

Максимов С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для СПО / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 447 с. — (Профессиональное образование). — URL: https://urait.ru. — Режим доступа: по подписке.

Гровер Р. Управление недвижимостью : учебник для СПО / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 347 с. — (Профессиональное образование). — URL: https://urait.ru. — Режим доступа : по подписке.

Касьяненко Т. Г. Оценка недвижимого имущества : учебник / Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2025. — 397 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: https://www.book.ru. — Режим доступа: по подписке.

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, 2026. — 457 с. — (Профессиональное образование). — URL: https: // urait.ru. — Режим доступа: по подписке.

Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 196 с. — (Профессиональное образование). — URL: https://urait.ru. — Режим доступа: по подписке.

Пылаева А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 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, 2026. — 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, 2026. — 327 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.

Вдовенко Ю. И. Управление территориями и недвижимым имуществом : учебное пособие / Ю. И. Вдовенко, Е. А. Стыценко. — Москва : КноРус, 2025. — 332 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: https://www.book.ru. — Режим доступа: по подписке.

Дополнительные источники

1.Электронно-библиотечная система «Лань». (Режим доступа): URL: https://e.lanbook.com/

2.Электронно-библиотечная система «Знаниум». (Режим доступа): URL: https://znanium.com/

3.Научная электронная библиотека «eLibrary». (Режим доступа): URL: https://elibrary.ru/

Интернет – ресурсы

1. gbte.ru/zknd/ocen
2. http://www/ng/ru/tag/minimuschestvo/
3. www/ocenchik/ru/orgs.
4. znanium.com
5. www.tehlit.ru
6. files.stroyinf.ru

4. КОНТРОЛЬ И ОЦЕНКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Результаты обучения (освоенные умения, усвоенные знания)	**Критерии**	**Формы и методы контроля и оценки результатов обучения**
• собирать экономическую информацию используя ее при составлении экономических разделов инвестиционных планов; • проводить обработку экономических данных в области экономики недвижимости связанных с профессиональной задачей • проводить анализ спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучение конъюнктуры рынка недвижимости • решать задачи, связанные с оценкой объектов недвижимости и применять их при решении созданные в организации стандарты; • Рассчитывать показатели рынка недвижимости и его активности. • Рассчитывать показатели, отражающие результативность сделок с недвижимостью	эффективный подбор и грамотность использования информации при составлении экономических разделов инвестиционных планов правильность обработки экономических данных в области экономики недвижимости связанных с профессиональной задачей грамотность проведения анализа спроса и предложения на рынке недвижимости региона, полнота изучения коньюктуры рынка недвижимости грамотность решения задач, связанных с оценкой объектов недвижимости и оптимальность применения при их решении созданных в организации стандарты Точность расчета показателей рынка недвижимости и его активности. Точность расчета показателей отражающих результативность сделок с недвижимостью	• Практические работы (оценка качества выполнения в соответствии с критериями оценки) • Мониторинг аудиторной работы • Дифференцированный зачет
Знания:		
• базовые экономические понятия, объективные основы	Твердость знаний и уверенность применения на практике • базовых	

функционирования экономики и поведения экономических агентов. • нормативные документы, регулирующие оборот объектов и рынок недвижимости; • принципы, процедуры и методы оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости; • подходы и методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости; • технологии и методы повышения эффективности функционирования рынка недвижимости. • базовые инструментальные средства необходимые для обработки экономических данных при расчетах в области экономики недвижимости.	экономических понятий, объективных основ функционирования экономики и поведения экономических агентов. • нормативных документов, регулирующих оборот объектов и рынок недвижимости; • принципов, процедур и методов оценки недвижимости и применения её результатов в регулировании гражданского оборота и рынка недвижимости; • подходов и методыовоценки рыночной стоимости объектов недвижимости; • технологий и методов повышения эффективности функционирования рынка недвижимости. • базовых инструментальных средств необходимых для обработки экономических данных при расчетах в области экономики недвижимости.	

Планируемые личностные результаты в ходе реализации программы

Личностные результаты реализации программы воспитания *(дескрипторы)*	**Код личностных результатов реализации программы воспитания**
Осознающий себя гражданином и защитником великой страны	**ЛР 1**
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	**ЛР 2**
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	**ЛР 3**

Личностные результаты реализации программы воспитания, определенные отраслевыми требованиями к деловым качествам личности	
Демонстрирующий готовность и способность вести диалог с другими людьми, достигать в нем взаимопонимания, находить общие цели и сотрудничать для их достижения в профессиональной деятельности	**ЛР13**
Проявляющий сознательное отношение к непрерывному образованию как условию успешной профессиональной и общественной деятельности	**ЛР14**
Проявляющий гражданское отношение к профессиональной деятельности как к возможности личного участия в решении общественных, государственных, общенациональных проблем	**ЛР15**
Принимающий основы экологической культуры, соответствующей современному уровню экологического мышления, применяющий опыт экологически ориентированной рефлексивно-оценочной и практической деятельности в жизненных ситуациях и профессиональной деятельности	**ЛР16**
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	**ЛР17**
Демонстрирующий приверженность принципам честности , добросовестности, неподкупности, содействующий поддержанию безупречной профессиональной репутации	**ЛР 18**