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

ПРИНЯТО
На заседании Педагогического совета
От 17.04.2026 г.
Протокол №3

УТВЕРЖДАЮ
Директор СПб ГБПОУ «АУГСГиП»
Кривоносов А.М.
17.04.2026 г.

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 среднего профессионального образования

21.02.19 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО

квалификация – специалист по землеустройству

заочная форма обучения

Санкт-Петербург
2026 г.

Рабочая программа учебной дисциплины предназначена для реализации образовательной программы среднего профессионального образования для специальности 21.02.19 Землеустройство.

Разработана на основе Федерального государственного образовательного стандарта для специальности среднего профессионального образования 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.) с учетом примерной ОППОП по специальности.

СОГЛАСОВАНО

На заседании
Методического совета
Протокол №5 от 16.04.2026 г.

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 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 2.2Выполнять 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.

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	**ЛР13**

достижения в профессиональной деятельности	
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**

2. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. Объем учебной дисциплины и виды учебной работы

Вид учебной работы	Объем часов
Объем образовательной программы	**86**
в том числе:	
Во взаимодействии с преподавателем	**16**
из них:	
практические занятия	8
Промежуточная аттестация: дифференцированный зачёт	**2**
Самостоятельная работа	**70**

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
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.	-	ПК 2.2 ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
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.		
	Самостоятельная работа СР№1 Анализ структуры, спроса и предложения на рынке недвижимости региона, изучение конъюнктуры рынка недвижимости. Изучение теоретического материала по теме. Выполнение практикоориентированных заданий.	10	
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).	-	ПК 2.2 ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	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		
	Практическое занятие ПЗ№1 Применение методов определения варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости(НЭИ.	2	
	Самостоятельная работа СР№2. Составление договора и задания на оценку недвижимости. Изучение теоретического	10	

	материала по теме. Выполнение практикоориентированных заданий.		
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
	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.		
	Практическое занятие ПЗ№2 Оценка земельных участков различными методами.	2	
	Самостоятельная работа СР№3 Оценка стоимости квартиры. Изучение теоретического материала по теме. Выполнение практикоориентированных заданий.	10	
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
	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.	-	
	Оценка недвижимости на основе методов затратного подхода. Проектно-сметная документация, балансовая и инвентаризационная стоимость недвижимости		
	Оценка недвижимости на основе методов сравнительного подхода. Подбор объектов-аналогов. Система поправочных коэффициентов.		
	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		
	Самостоятельная работа СР№4. Задачи на функции сложного процента. Изучение теоретического материала по теме. Выполнение практикоориентированных заданий.	10	
	Практическое занятие ПЗ№3 Оценка недвижимости с применением различных методов. Определение итоговой стоимости объект оценки. Составление сертификата об оценке недвижимости.	2	

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.	-	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	Практическое занятие ПЗ№4 Составление договора аренды объекта недвижимости. Формирование комплекта документов к аукциону(конкурсу) по недвижимости.	2	
Тема 7. **Налогообложение и страхование недвижимости**	**Содержание учебного материала**		
	Цель, задачи, функции системы налогобложения 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.	1	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	Самостоятельная работа СР№5. Определение налогов на объект недвижимости. Изучение теоретического материала по теме. Выполнение практикоориентированных заданий.	10	
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.	1	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 – ПК 4.2 ОК 01 – ОК 09 ЛР1-3, ЛР13-18
	Самостоятельная работа СР№6. Расчёт схем погашения ипотечного кредита. Изучение теоретического материала по теме. Выполнение практикоориентированных заданий.	10	
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.	-	ПК 2.2, ПК 3.4 ПК 4.1 - ПК 4.2 ОК 01 - ОК 09
	Самостоятельная работа СР№7 Домашняя контрольная работа	10	

Дифференцированный зачёт	**2**	
Всего во взаимодействии с преподавателем	**16**	
Самостоятельная работа	**70**	
ВСЕГО по дисциплине	**86**	

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;
- 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**
• 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 самостоятельной работы • Дифференцированный зачет
Знания:		
• базовые экономические понятия, объективные основы функционирования экономики и поведения экономических агентов. • нормативные документы,	Твердость знаний и уверенность применения на практике • базовых экономических понятий, объективных основ функционирования	• Практические работы (оценка качества выполнения в соответствии с критериями оценки) • Мониторинг

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.	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.	самостоятельной работы • Дифференцированный зачет