

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) «ЭКОНОМИКА 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 - Получение студентами необходимых теоретических знаний об особенностях функционировании рынка недвижимости, а также практических навыков в области оценки и управления объектами недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- Формирование понятийного аппарата, связанного с функционированием рынка недвижимости;
- Изучение особенностей функционирования рынка недвижимости и процессов, происходящих на нем;
- Изучение подходов к оценке и управлению объектов недвижимости.

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

*Компетенции, индикаторы и результаты обучения*

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

УК-10.1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития в различных областях жизнедеятельности

*Знать:*

УК-10.1/Зн1 Базовые принципы функционирования экономики недвижимости и основы принятия экономических решений на рынке недвижимости

*Уметь:*

УК-10.1/Ум1 Принимать обоснованные экономические решения на рынке недвижимости, основываясь на базовых принципах функционирования экономики и экономического развития

*Владеть:*

УК-10.1/Нв1 Навыками обоснования экономических решений на рынке недвижимости на основе базовых принципов функционирования экономики и экономического развития

УК-10.2 Демонстрирует понимание основ финансовой грамотности и экономической культуры при принятии экономических решений в различных областях жизнедеятельности

*Знать:*

УК-10.2/Зн1 Основы финансовой грамотности и экономической культуры при принятии экономических решений в сфере недвижимости

*Уметь:*

УК-10.2/Ум1 Принимать обоснованные экономические решения на рынке недвижимости, используя знания основ финансовой грамотности и экономической культуры

*Владеть:*

УК-10.2/Нв1 Навыками принятия обоснованных экономических решений на рынке недвижимости, используя основы финансовой грамотности и экономической культуры

## **3. Место дисциплины в структуре ОП**

Дисциплина (модуль) «Экономика недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 7.

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

Компетенция	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины
УК-10 - Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности		
УК-10.1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития в различных областях жизнедеятельности	Учебная практика: ознакомительная практика, Экономика организации, Экономическая история, Экономическая теория	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Производственная практика: проектная практика, Экономика землеустройства
УК-10.2 Демонстрирует понимание основ финансовой грамотности и экономической культуры при принятии экономических решений в различных областях жизнедеятельности	Основы финансовых расчетов, Оценка недвижимости, Учебная практика: ознакомительная практика, Экономика организации, Экономическая теория	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Оценка недвижимости, Производственная практика: проектная практика, Экономика землеустройства

#### 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
Седьмой 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)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа
<b>Раздел 1. Экономика недвижимости</b>	<b>107,7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>103,7</b>
Тема 1.1. Особенности функционирования рынка недвижимости	52	1	1	50

Тема 1.2. Оценка и управление недвижимостью	55,7	1	1	53,7
---------------------------------------------	------	---	---	------

## 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	Экономика недвижимости	Тестирование	Экзамен

## 6. Оценочные материалы текущего контроля

### 1. Экономика недвижимости Тестирование

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
		Правильный ответ (ключ ответа)	
1	<p>Выбрать один верный вариант ответа</p> <p>Инвестор рассматривает два проекта с одинаковым объемом вложений. Проект А имеет более высокий потенциальный доход, но и более высокий риск. Проект Б — менее доходный, но с гарантированным результатом. Какой показатель экономической эффективности в первую очередь поможет принять обоснованное решение, сопоставив доход и риск?</p> <p>А) Срок окупаемости (PP)  Б) Чистый дисконтированный доход (NPV)  В) Внутренняя норма доходности (IRR)  Г) Индекс рентабельности (PI)</p>	<p>Ответ: Б</p>	УК-10
2	<p>Выбрать один верный вариант ответа</p> <p>Для оценки рыночной стоимости офисного здания затратным подходом необходимо рассчитать стоимость воспроизводства. Какое из следующих действий является экономически обоснованным и приведет к искажению результата?</p> <p>А) Использование актуальных сметных цен на строительные материалы и работы.  Б) Вычитание накопленного физического, функционального и внешнего износа из стоимости воспроизводства.  В) Добавление к стоимости воспроизводства прибыли предпринимателя.  Г) Использование цен на строительство, актуальных на дату оценки, без приведения их к дате завершения строительства объекта.</p>	<p>Ответ: Г</p>	УК-10
3	<p>Выбрать один верный вариант ответа</p> <p>Собственник земельного участка решает, что выгоднее: сдать его в аренду под склад или построить на нем складской комплекс и сдавать его. Какая концепция в оценке недвижимости и инвестиционном анализе описывает этот процесс выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта?</p> <p>А) Принцип вклада  Б) Принцип замещения  В) Принцип наиболее эффективного использования (ННЭИ)  Г) Принцип ожидания</p>	<p>Ответ: В</p>	УК-10
4	<p>Выбрать один верный вариант ответа</p> <p>При расчете чистого операционного дохода (ЧОД) от сдачи в аренду торгового помещения из потенциального валового дохода были вычтены потери от недозагрузки и неплатежей, а также операционные расходы. Какое действие будет являться экономической ошибкой при этом расчете?</p> <p>А) Вычесть расходы на страхование объекта.  Б) Вычесть расходы на текущий ремонт.  В) Вычесть расходы по обслуживанию кредита (выплаты процентов и основного долга).  Г) Вычесть налог на имущество.</p>	<p>Ответ: В</p>	УК-10

5	<p>Выбрать один верный вариант ответа</p> <p>Какое экономическое явление описывает ситуацию, при которой стоимость объекта недвижимости повышается в результате его объединения с соседними участками или при комплексной застройке территории, создавая синергетический эффект?</p> <p>А) Эффект масштаба Б) Принцип прогрессии В) Эффект остаточной продуктивности земли Г) Принцип вклада</p> <p>Ответ: Г</p>	УК-10
6	<p>Сопоставьте вид стоимости с целью её определения</p> <p>Вид стоимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рыночная</li> <li>2. Инвестиционная</li> <li>3. Ликвидационная</li> </ol> <p>Цель определения:</p> <p>А) Для конкретного инвестора с учетом его индивидуальных требований к доходности Б) Для принудительной продажи в короткие сроки В) Для совершения сделки купли-продажи на открытом рынке</p> <p>Ответ: 1-В, 2- А,3-Б</p>	УК-10
7	<p>Сопоставьте метод оценки с его основной областью применения или ключевой особенностью</p> <p>Метод оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Метод прямой капитализации</li> <li>2. Метод дисконтирования денежных потоков</li> <li>3. Метод остатка</li> </ol> <p>Тип недвижимости:</p> <p>А) Позволяет определить стоимость одного из компонентов недвижимости (например, земельного участка) путем капитализации дохода, приходящегося на этот компонент. Б) Применяется для объектов, генерирующих стабильный, равномерно изменяющийся доход в долгосрочном периоде. В) Используется, когда ожидается, что уровни дохода и расходов будут иметь нерегулярные или прогнозируемые изменения в течение определенного периода времени.</p> <p>Ответ: 1-Б, 2-В,3-А</p>	УК-10
8	<p>Сопоставьте вид операционных расходов с его содержанием</p> <p>Вид операционных расходов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Постоянные расходы</li> <li>2. Переменные расходы</li> <li>3. Резерв на замещение</li> </ol> <p>Содержание:</p> <p>А) Расходы, зависящие от степени заполняемости объекта (уборка, коммунальные услуги по счетчикам) Б) Расходы на текущий ремонт и обслуживание инженерных систем В) Налоги на имущество и страхование, которые не зависят от загрузки</p> <p>Ответ: 1-В, 2-А,3-Б</p>	УК-10
9	<p>Установите правильную последовательность расчета чистого операционного дохода (ЧОД)</p> <p>А) Расчет действительного валового дохода (ДВД) Б) Расчет потенциального валового дохода (ПВД) В) Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) Г) Расчет и вычитание операционных расходов (ОР)</p> <p>Ответ: Б-А-Г-В</p>	УК-10
10	<p>Установите правильную последовательность этапов реализации инвестиционного проекта в недвижимости</p> <p>А) Эксплуатация объекта и получение дохода Б) Разработка бизнес-плана и финансовой модели В) Поиск и приобретение земельного участка/объекта Г) Строительство или реконструкция</p> <p>Ответ: В-Б-Г-А</p>	УК-10
11	<p>Прочитайте задание и напишите название показателя - в виде словосочетания (три слова) - с заглавной буквы</p> <p>Какой мультипликатор, широко используемый в сравнительном подходе к оценке жилья, рассчитывается как отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу?</p> <p>Ответ: Валовой рентный мультипликатор</p>	УК-10
12	<p>Прочитайте задание и напишите название показателя - в виде словосочетания (три слова) - с заглавной буквы</p> <p>Укажите формальный термин для обозначения дохода, который остается у собственника недвижимости после уплаты всех операционных расходов, но до уплаты налогов на прибыль и обслуживания долга.</p> <p>Ответ: Чистый операционный доход</p>	УК-10
13	<p>Прочитайте задание и напишите название показателя - в виде словосочетания (два слова) - с заглавной буквы</p> <p>Как называется коэффициент, который отражает текущую стоимость одной денежной единицы, получаемой через n периодов времени при заданной ставке дисконтирования?</p> <p>Ответ: Коэффициент дисконтирования</p>	УК-10

14	Прочитайте задание и напишите ответ в виде слова с малой буквы При оценке земельного участка методом остатка для земли стоимость земли определяется как капитализированная разница между чистым операционным доходом всего объекта и доходом, приходящимся на... (вставьте одно слово).	УК-10
	Ответ: здание	
15	Прочитайте задание и напишите название показателя - в виде словосочетания (три слова), с заглавной буквы Какой показатель эффективности инвестиционного проекта показывает абсолютную величину прироста капитала и измеряется в денежных единицах?	УК-10
	Ответ: Чистый дисконтированный доход	

## 7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

### Экзамен седьмой семестр

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
		Правильный ответ (ключ ответа)	
1	Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Сравнительный подход к оценке недвижимости	<p>Сравнительный (рыночный) подход — это основной и наиболее часто применяемый метод оценки недвижимости, при котором стоимость объекта определяется на основе анализа цен сделок или предложений по аналогичным объектам.</p> <p>Этапы работы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение единицы сравнения.</li> <li>2. Подбор аналогов</li> <li>3. Сравнительный анализ характеристик.</li> <li>4. Внесение корректировок.</li> <li>5. Согласование результатов и определение итоговой стоимости.</li> </ol> <p>Условия применения и ограничения. Подход работает только при наличии развитого и активного рынка недвижимости с достаточным количеством достоверных данных о сделках.</p>	УК-10
	Ответ:		
2	Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Понятие рынка недвижимости. Специфика рынка недвижимости и его значение в экономике.	<p>Рынок недвижимости — это совокупность экономических отношений между его участниками по поводу купли-продажи, обмена, аренды, а также других операций, связанных с объектами недвижимости и правами на них.</p> <p>Ключевыми участниками рынка являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Продавцы и покупатели (физические и юридические лица).</li> <li>● Арендаторы и арендодатели.</li> <li>● Профессиональные посредники: риелторы, оценщики, юристы, аналитики.</li> <li>● Финансовые институты: банки (ипотечное кредитование), страховые компании.</li> <li>● Государственные органы: органы регистрации прав (Росреестр), налоговая служба, органы градостроительного регулирования.</li> </ul> <p>Специфика рынка недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Локализация (неподвижность объекта).</li> <li>2. Уникальность объектов.</li> <li>3. Низкая ликвидность.</li> <li>4. Высокая стоимость и капиталоемкость.</li> <li>5. Информационная закрытость и непрозрачность.</li> <li>6. Высокая степень государственного регулирования.</li> <li>7. Сегментация рынка.</li> </ol> <p>Значение рынка недвижимости в экономике:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Фундамент для экономической деятельности.</li> <li>2. Драйвер экономического роста.</li> <li>3. Крупнейший объект инвестиций.</li> <li>4. Источник доходов для бюджета.</li> <li>5. Социальная функция. Обеспеченность населения доступным и качественным жильем напрямую влияет на уровень жизни, демографию и социальную стабильность в стране.</li> </ol>	УК-10
	Ответ:		
3	Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости.	УК-10	

	<p>Ответ: Развитие рынка недвижимости, его динамика, уровень цен и инвестиционная привлекательность определяются сложным комплексом взаимосвязанных факторов. Их можно разделить на четыре основные группы: макроэкономические, государственные (административные), социально-демографические и микроэкономические (локальные).</p> <p>1. Макроэкономические факторы  Это факторы, отражающие общее состояние национальной экономики. Они влияют на платежеспособный спрос и стоимость капитала. К им относятся: уровень доходов населения и бизнеса, ключевая ставка и доступность кредитования, уровень инфляции, общая экономическая стабильность.</p> <p>2. Государственные (административные) факторы  Рынок недвижимости является одним из самых регулируемых, поэтому действия государства оказывают на него огромное влияние. Это налоговая политика, градостроительное регулирование, государственные программы поддержки, регистрация прав и кадастровая оценка.</p> <p>3. Социально-демографические факторы  Эта группа факторов связана с изменением численности, состава и образа жизни населения.</p> <p>4. Микроэкономические (локальные) факторы  Эти факторы определяют привлекательность не рынка в целом, а конкретного объекта или района. Это местоположение, качество объекта, окружение и инфраструктура, состояние смежных объектов.</p> <p>Все эти факторы действуют одновременно, создавая сложную и динамичную среду. Успешный анализ рынка недвижимости требует комплексного подхода с учетом влияния каждой из этих групп.</p>	
4	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос:  Цикличность развития рынка недвижимости, взаимосвязь ее с цикличностью развития экономики, особенности</p> <p>Ответ: Рынок недвижимости не существует в вакууме; он является неотъемлемой частью национальной и мировой экономики. Поэтому его циклы тесно взаимосвязаны с общими экономическими циклами, но при этом имеют свои уникальные черты. В частности, запаздывающий характер, усиление экономических колебаний.</p> <p>Классический цикл рынка недвижимости можно разделить на четыре основные фазы:</p> <p>1. Фаза восстановления (оживления).  Экономика начинает выходить из рецессии. Процентные ставки по кредитам снижаются, что делает заемные средства более доступными.  Спрос на недвижимость начинает расти, но медленно. На рынке наблюдается дефицит предложения. Цены и арендные ставки стабилизируются и начинают медленно расти.</p> <p>2. Фаза экспансии (подъема).  Экономический рост набирает обороты. Растут доходы населения и прибыль компаний, снижается безработица. Спрос на покупку и аренду недвижимости резко возрастает. Объемы нового строительства растут. Цены на недвижимость и арендные ставки быстро повышаются. На этой фазе рынок часто перегревается, а цены могут отрываться от своих фундаментальных значений.</p> <p>3. Фаза гиперспроса (перенасыщения).  Предложение от новых проектов, запущенных на фазе экспансии, начинает массово выходить на рынок. Возникает дисбаланс: предложение превышает спрос. Темпы роста цен замедляются, а затем останавливаются. Рынок переходит в состояние стагнации.</p> <p>4. Фаза рецессии (спада).  Спрос резко падает. Предложение остается высоким из-за незавершенных проектов. Объемы сделок падают. Новое строительство практически останавливается. Эта фаза продолжается до тех пор, пока избыток предложения не будет поглощен рынком.</p>	УК-10
5	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос:  Спрос и предложение на рынке недвижимости. Факторы спроса и предложения</p>	УК-10

	<p>Ответ: Спрос — это желание и способность потребителей (покупателей, арендаторов) приобрести или взять в аренду определенное количество объектов недвижимости по определенным ценам в данный период времени.</p> <p>Факторы, влияющие на спрос:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ценовой фактор</li> <li>2. Доходы потребителей</li> <li>3. Доступность и стоимость кредитных ресурсов</li> <li>4. Демографические факторы</li> <li>5. Ожидания потребителей</li> <li>6. Налоговая политика</li> <li>7. Государственные программы поддержки.</li> </ol> <p>Предложение — это количество объектов недвижимости, которое собственники или девелоперы готовы продать или сдать в аренду по определенной цене в данный период времени.</p> <p>Факторы, влияющие на предложение:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ценовой фактор</li> <li>2. Себестоимость строительства</li> <li>3. Количество проектов в стадии строительства (девелоперский pipeline).</li> <li>4. Градостроительные и административные ограничения</li> <li>5. Налоги и регулирование для застройщиков</li> <li>6. Технологический прогресс</li> <li>7. Наличие незавершенного строительства.</li> </ol> <p>Главная специфика рынка недвижимости — низкая эластичность предложения в краткосрочном периоде. Это означает, что даже при значительном росте спроса и цен объем предложения не может быть быстро увеличен. Невозможно построить новый жилой комплекс за месяц. Процесс от покупки земли до ввода объекта в эксплуатацию занимает годы. Эта неэластичность является основной причиной резких скачков цен на "перегретом" рынке.</p>	
6	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Цена и стоимость недвижимости. Виды стоимости</p> <p>Ответ: Стоимость — это расчетная, объективная величина, представляющая собой денежное выражение ценности объекта недвижимости для конкретного пользователя или рынка в целом. Она определяется в результате систематического анализа и расчетов, как правило, профессиональным оценщиком. Стоимость — это мнение о ценности на основе анализа. Цена — это фактическая сумма денег, уплаченная за объект недвижимости в результате свершившейся сделки купли-продажи. Цена — это исторический факт.</p> <p>Виды стоимости в оценке недвижимости</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Это "золотой стандарт" оценки.</li> <li>● Инвестиционная стоимость — это стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора или группы инвесторов, основанная на его индивидуальных требованиях и ожиданиях доходности. Она может отличаться от рыночной стоимости, так как учитывает специфические синергетические эффекты (например, когда объект нужен инвестору для расширения уже имеющегося бизнеса).</li> <li>● Ликвидационная стоимость — это расчетная величина, отражающая цену, по которой объект может быть отчужден в срок, слишком короткий для проведения адекватного маркетинга. Она возникает при вынужденной продаже (например, при банкротстве, срочной необходимости в денежных средствах). Ликвидационная стоимость практически всегда ниже рыночной.</li> </ul> <p>Кроме того, существует еще один вид стоимости - кадастровая. Это стоимость, которая устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах её определения</p>	УК-10
7	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания, сооружения.</p> <p>Ответ: Оценка текущей стоимости замещения (или восстановления) является ключевым элементом затратного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>Сущность понятий: Замещение и Восстановление</p> <p>Прежде всего, важно различать два близких, но не идентичных понятия:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Стоимость замещения — это затраты на строительство нового здания, имеющего эквивалентную полезность с оцениваемым объектом, но построенного с применением современных стандартов, материалов и дизайна.</li> <li>2. Стоимость воспроизводства — это затраты на создание точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же уровнем износа.</li> </ol> <p>Основные этапы оценки текущей стоимости замещения</p> <p>Процесс оценки можно разделить на несколько последовательных шагов.</p> <p>Этап 1: Сбор и анализ исходной информации</p> <p>Этап 2: Выбор метода расчета</p> <p>Этап 3: Расчет прямых и косвенных затрат</p> <p>Этап 4: Учет предпринимательского дохода и прибыли</p> <p>Этап 5: Расчет итоговой стоимости замещения</p>	УК-10
8	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Виды и методы оценки износа</p>	УК-10

	<p>Ответ: Износ в оценке недвижимости — это потеря стоимости объекта под воздействием различных факторов. Виды износа</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Физический износ Это потеря стоимости из-за разрушения или физического старения элементов здания.</li> <li>2. Функциональный износ Это потеря стоимости из-за несоответствия объекта современным стандартам, технологиям, дизайну и требованиям рынка.</li> <li>3. Внешний (экономический) износ Это потеря стоимости, вызванная факторами внешней среды, не связанными с самим объектом.</li> </ol> <p>Методы оценки износа:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Метод срока жизни (Метод эффективного возраста) Формула расчета: <math>K_{изн} = ЭЖ / ЭВ</math> где: <math>K_{изн}</math> — коэффициент износа <math>ЭВ</math> — эффективный возраст <math>ЭЖ</math> — общая экономическая жизнь</li> <li>2. Метод рыночной выборки (Сравнительный) Этот метод основан на анализе рыночных данных о сопоставимых объектах.</li> <li>3. Метод разбивки (Поэлементный расчет) Это наиболее точный и детальный метод, который заключается в последовательном расчете каждого вида износа в денежном выражении. Накопленный износ = Физический + Функциональный + Внешний</li> </ol>	
9	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП). Алгоритм расчета стоимости объекта МДДП.</p> <p>Ответ: Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП), также известный как метод дисконтированных денежных потоков, является ключевым инструментом в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. В отличие от метода прямой капитализации, который использует доход за один типичный год, МДДП позволяет учесть будущие изменения в доходах и расходах, а также прогнозировать стоимость продажи объекта в конце периода владения. Этот метод незаменим при оценке объектов, находящихся на стадии строительства, реконструкции, или для которых ожидается нестабильный поток доходов. Алгоритм расчета стоимости объекта методом МДДП Расчет стоимости объекта недвижимости с помощью МДДП выполняется в несколько последовательных этапов. Этап 1. Определение прогнозного периода Этап 2. Прогнозирование денежных потоков по годам Этап 3. Определение стоимости реверсии (терминальной стоимости) Чаще всего стоимость реверсии рассчитывается с помощью метода прямой капитализации: <math>V_{term} = ЧО_{Дп+1} / R</math> где:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>V_{term}</math> — стоимость реверсии.</li> <li>• <math>ЧО_{Дп+1}</math> — чистый операционный доход за первый год постпрогнозного периода.</li> <li>• <math>R</math> — ставка капитализации для постпрогнозного периода.</li> </ul> Этап 4. Определение ставки дисконтирования Ставка дисконтирования — это ключевая переменная. Она отражает требуемую инвестором норму прибыли с учетом всех рисков, связанных с объектом. Этап 5. Дисконтирование денежных потоков и расчет итоговой стоимости На этом этапе все будущие денежные потоки и стоимость реверсии приводятся к текущей стоимости на дату оценки. 1. Дисконтируются годовые денежные потоки: Для каждого года <math>t</math> от 1 до <math>n</math> текущая стоимость (PV) рассчитывается по формуле: <math>PVCF_t = CF_t / (1+r)^t</math> где: <math>CF_t</math> — денежный поток в году <math>t</math>. <math>r</math> — ставка дисконтирования. <math>t</math> — номер года. 2. Дисконтируется стоимость реверсии: Текущая стоимость реверсии (<math>PV_{rev}</math>) рассчитывается по формуле: <math>PV_{rev} = V_{term} / (1+r)^n</math> 3. Суммирование: Итоговая стоимость объекта недвижимости на дату оценки равна сумме текущих стоимостей всех годовых денежных потоков и текущей стоимости реверсии.</p>	УК-10
10	<p>Дайте развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос: Виды рисков на рынке недвижимости</p>	УК-10

Ответ:	<p>Риск в экономике — это неопределенность, связанная с возможностью возникновения неблагоприятных ситуаций и их последствий, которые могут привести к потере части ресурсов, недополучению доходов или возникновению дополнительных расходов. Для инвестора, девелопера или оценщика понимание, классификация и оценка этих рисков является основой для принятия обоснованных экономических решений.</p> <p>Виды рисков на рынке недвижимости</p> <p>Риски на рынке недвижимости можно классифицировать по источнику их возникновения.</p> <p>1. Систематические (рыночные) риски Это риски, которые обусловлены общими для всего рынка или экономики факторами и не могут быть устранены путем диверсификации портфеля (например, путем покупки недвижимости в разных районах).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Экономический риск: Связан с общим состоянием экономики. Включает в себя цикличность развития экономики (рецессии и подъемы), изменение темпов роста ВВП, инфляцию.</li> <li>● Финансовый (процентный) риск: Напрямую связан со стоимостью заемного капитала.</li> <li>● Риск изменения законодательства.</li> <li>● Политический риск.</li> </ul> <p>2. Несистематические (специфические) риски Это риски, присущие конкретному объекту недвижимости, проекту или локации.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Юридический риск: Риск, связанный с "чистотой" прав на объект.</li> <li>● Локационный риск: Риск, обусловленный неблагоприятными изменениями в конкретном районе или местоположении объекта.</li> <li>● Физический риск.</li> <li>● Управленческий/Эксплуатационный риск: Риск, связанный с неэффективным управлением объектом.</li> </ul>
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 7.1. Уровни овладения

**Компетенция: УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности.**

*Индикатор достижения компетенции: УК-10.1 Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития в различных областях жизнедеятельности.*

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-10.2 Демонстрирует понимание основ финансовой грамотности и экономической культуры при принятии экономических решений в различных областях жизнедеятельности.*

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. 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
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. 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
2. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практический курс: практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. - Москва: Юрайт, 2026. - 109 с - 978-5-534-13483-4. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/588293> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке
3. Комаров, С. И. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости: учебник для вузов / С. И. Комаров, А. А. Рассказова. - Москва: Юрайт, 2026. - 298 с - 978-5-534-06225-0. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/586367> (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. <http://pravo.gov.ru/> - Государственная система правовой информации «Официальный интернет-портал правовой информации»
2. <http://www.gks.ru/> - Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики)

#### *Ресурсы «Интернет»*

1. <https://roscadaster.com/map/samarskaya-oblast/samara> - Публичная кадастровая карта Самарской области
2. <https://www.economy.gov.ru/> - Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)
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 СИ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения