Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Костровец Лариса Борисовна
Должность: директор
Дата подписания: 10.11.2026 00:01:00
Уникальный программный ключ:
6882606104c36dbde41c4ab93a65382136a292d6

Приложение 4

к образовательной программе

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.01.ДЭ.03.01 Управление коммерческой недвижимостью
(индекс, наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

38.03.02 Менеджмент
(код, наименование направления подготовки)

Менеджмент непроизводственной сферы
(наименование образовательной программы)

очная форма обучения
(форма обучения)

Год набора – 2026

Донецк

Автор(ы)-составитель(и) РПД:

Тарасова Елена Владимировна, канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента непроизводственной сферы

Кузьменко Марина Игоревна, канд. экон. наук, старший преподаватель кафедры менеджмента непроизводственной сферы

Заведующий кафедрой:

Тарасова Елена Владимировна, канд. экон. наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента непроизводственной сферы

Рабочая программа дисциплины Б1.В.01.ДЭ.03.01 Управление коммерческой недвижимостью одобрена на заседании кафедры менеджмента непроизводственной сферы Донецкого филиала РАНХиГС.

протокол № 11 от «18» марта 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание и структура дисциплины
4. Типы оценочных материалов, показатели и критерии их оценивания
5. Формы аттестации, типовые оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся, критерии и шкалы оценивания по контрольным точкам
6. Формы промежуточной аттестации, критерии и шкала оценивания, типовые оценочные материалы по дисциплине
7. Методические материалы по освоению дисциплины
8. Учебная литература и ресурсы информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»
9. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Дисциплина Управление коммерческой недвижимостью обеспечивает формирование у обучающихся следующих профессиональных компетенций*:

ОТФ/ТФ и реквизиты ПС *(при наличии)***	**Код компетенции ****	**Наименование Компетенции ****	**Код индикатора достижения компетенций ****	**Наименование индикатора достижения компетенций ****	**Образовательный результат ****
07. АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ И ОФИСНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 07.002 Специалист по организационному и документационному обеспечению управления организацией, утв. Приказом Минтруда и социальной защиты РФ от 15.06.2020 №333н D/01.6 Формирование информационного взаимодействия руководителя с организациями	ПК-1	Способен обеспечивать информационное взаимодействие руководителя с организациями	ПК-1.7	Готовит документы для заключения соглашений о сотрудничестве	ПК-1.7. З-2**Знает** принципы представительства в государственных органах ПК-1.7. З-8**Знает** правила защиты конфиденциальной служебной информации
07. АДМИНИСТРАТИВНО-УПРАВЛЕНЧЕСКАЯ И ОФИСНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ 07.007 Специалист по процессному управлению, утв. Приказом Минтруда и социальной защиты РФ от 17.04.2018	ПК-3	Способен управлять внедрением процессных изменений в организации	ПК-3.1.	Планирует внедрение процесса или его усовершенствование	ПК-3.1. З-1. **Знает** основы управления проектами ПК-3.1. З-4**Знает** методы принятия управленческих решений

№247н B/04.6 Внедрение кросс-функционального процесса организации или его усовершенствования					

2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы

Общий объем дисциплины:

2,00 з.е., 72 ак.час

Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий: 32 ак. час на контактную работу с преподавателем, из них 16 ак.час на лекции и 16 ак.час на практические занятия. 36 ак. час на самостоятельную работу обучающихся.

Б1.В.01.ДЭ.03.01 Управление коммерческой недвижимостью в 7-м семестре 4-го курса после изучения дисциплин:

- Операционный менеджмент;
- Экономика предприятия.

3. Содержание и структура дисциплины

3.1. *Структура дисциплины*

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование тем и (или) разделов	ВСЕГО	Объем дисциплины, ак.час												Форма текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации
			Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий									Самостоятельная работа			
			Период теоретического обучения						Период промежуточной аттестации (сессия)						
			Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа		ИК	КСР	КЭ	Каттэк	Контроль	СРкр	СРэк	СР	
			Л	ВЛ	ЛР	ПЗ									
Раздел 1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ														
Тема 1.1	Понятие, виды и классификация коммерческой недвижимости	8	2	0	0	2	0	0	0	0		0	0	4	Опрос Доклад
Тема 1.2	Нормативно-правовое регулирование рынка	8	2	0	0	2	0	0	0			0	0	4	Опрос Тестирование

	коммерческой недвижимости													
Тема 1.3	Рынок коммерческой недвижимости: структура, участники и методы анализа	8	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4	Опрос Контрольное задание
Раздел 2	УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ													
Тема 2.1	Управление арендными отношениями	8	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4	Опрос Тестирование
Тема 2.2	Эксплуатация и техническое обслуживание объектов	8	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4	Опрос Тестирование
Тема 2.3	Маркетинг и продвижение коммерческой недвижимости	8	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	4	Опрос Доклады
Тема 2.4	Оценка стоимости коммерческой недвижимости	10	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6	Опрос Контрольное задание
Тема 2.5	Арендная ставка и налогообложение объектов коммерческой недвижимости	10	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	6	Опрос Доклады
		4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	зачет
Итого		72	16	0	0	16	0	0	0	4	0	0	36	

Используемые сокращения:

Л – лекции - занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации обучающимся педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях,).

ВЛ – видео лекции.

ЛР – лабораторные работы.

ПЗ – практические занятия (за исключением лабораторных работ). ИК – индивидуальные консультации.

КСР – контроль самостоятельной работы КЭ – консультации перед экзаменом

Каттэк – контактная работа на аттестацию в период экзаменационных сессий

Контроль – контактная работа на аттестацию в период экзаменационных сессий для заочной формы обучения

СРкр – самостоятельная работа на подготовку курсовой работы/ курсового проекта.

СРэк – самостоятельная работа на подготовку к экзамену.

СР – самостоятельная работа в семестре на подготовку к учебным занятиям.

3.2. Содержание дисциплины

Раздел 1. Раздел 1. Теоретические основы управления коммерческой недвижимостью

Тема 1.1. Понятие, виды и классификация коммерческой недвижимости. ПК-1.7; ПК-3.1

Понятие и признаки коммерческой недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости: офисная, торговая, складская, гостиничная, многофункциональная, медицинская, образовательная. Особенности различных типов объектов. Понятие и специфика управления коммерческой недвижимостью. Цели, задачи и функции управления. Объекты и субъекты управления. Роль управления в повышении доходности и стоимости объектов.

Тема 1.2. Нормативно-правовое регулирование рынка коммерческой недвижимости. ПК-1.7; ПК-3.1

Гражданский кодекс РФ о недвижимости. Земельное законодательство. Градостроительный кодекс. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ». Правовые формы управления недвижимостью: аренда, купля-продажа, доверительное управление. Лицензирование управляющих компаний. Права и обязанности собственников и арендаторов. Классификация и характеристика внешних и внутренних информационных потоков для правового обеспечения управления.

Тема 1.3. Рынок коммерческой недвижимости: структура, участники и методы анализа. ПК-1.7; ПК-3.1

Структура рынка коммерческой недвижимости. Участники рынка: собственники, арендаторы, управляющие компании, девелоперы, инвесторы, брокеры, оценщики. Конъюнктура рынка. Анализ спроса и предложения на различных сегментах. Методы анализа цен и ставок аренды. Конкурентный анализ. Оценка ликвидности объектов. Маркетинговые исследования рынка. Информационное обеспечение анализа рынка. Правила формирования и использования баз данных по объектам недвижимости. Применение офисного пакета для анализа рыночных данных, построения трендов и визуализации результатов.

Раздел 2. Управление объектами коммерческой недвижимости

Тема 2.1. Управление арендными отношениями. ПК-1.7; ПК-3.1

Договор аренды коммерческой недвижимости: существенные условия, порядок заключения, изменения и расторжения. Виды арендной платы. Управление арендными потоками. Работа с арендаторами: отбор,

проверка благонадёжности, контроль соблюдения условий договора, продление договоров. Субаренда. Расторжение договора аренды. Управление вакантными площадями. Документооборот в арендных отношениях. Применение офисного пакета для расчёта арендных платежей и мониторинга исполнения договоров.

Тема 2.2. Эксплуатация и техническое обслуживание объектов. ПК-1.7; ПК-3.1

Техническая эксплуатация зданий: инженерные системы (отопление, вентиляция, водоснабжение, электроснабжение), текущий и капитальный ремонт. Управление эксплуатационными расходами. Договоры с подрядчиками: отбор, контроль, оценка качества. Клининг, охрана, благоустройство территории. Энергоэффективность объектов. Аварийно-диспетчерское обслуживание. Документирование эксплуатационной деятельности. Современные методы и технические средства сбора и обработки информации об эксплуатации.

Тема 2.3. Маркетинг и продвижение коммерческой недвижимости. ПК-1.7; ПК-3.1

Стратегии продвижения объектов коммерческой недвижимости. Позиционирование объекта. Ценообразование: методы установления ставок аренды. Способы заполнения объекта (lease-up). Реклама и PR в недвижимости. Инструменты продвижения: интернет-платформы, профессиональные сообщества, агентства недвижимости. Анализ эффективности маркетинговых мероприятий. Методы поиска информации в существующих базах данных и открытых источниках для целей маркетингового продвижения. Применение офисного пакета для анализа маркетинговых данных.

Тема 2.4. Оценка стоимости коммерческой недвижимости. ПК-1.7; ПК-3.1

Понятие рыночной и иных видов стоимости. Подходы к оценке: затратный (расчёт стоимости замещения или воспроизводства), сравнительный (анализ рыночных аналогов), доходный (капитализация дохода, дисконтирование денежных потоков). Факторы, влияющие на стоимость объектов. Выбор методов оценки в зависимости от типа объекта и цели оценки. Отчёт об оценке: структура, содержание, требования. Информационное обеспечение оценочной деятельности. Применение офисного пакета для расчёта стоимости**.**

Тема 2.5. Арендная ставка и налогообложение объектов коммерческой недвижимости. ПК-1.7; ПК-3.1

Понятие арендной ставки. Виды арендной платы: фиксированная, процент от оборота, комбинированная, индексируемая. Методы расчёта

арендной ставки: рыночный (сравнение аналогов), затратный (возмещение расходов), доходный (доля в доходе арендатора). Факторы, влияющие на арендную ставку: местоположение, состояние объекта, инфраструктура, рыночная конъюнктура, инженерное обеспечение. Налогообложение объектов коммерческой недвижимости: налог на имущество организаций (порядок расчёта, ставки, льготы), земельный налог (расчёт, ставки, льготы), налог на добавленную стоимость (при аренде, купле-продаже).

4. Типы оценочных материалов, показатели и критерии оценивания

4.1. *Оценочные материалы по дисциплине Б1.В.01.ДЭ.03.01 Управление коммерческой недвижимостью* Совокупность оценочных материалов по всем дисциплинам (модулям) образовательной программы составляет фонд оценочных средств (далее – ФОС). ФОС используется при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с целью оценивания достижения обучающимися планируемых результатов обучения.

4.2. *ФОС разработан как комплекс проверочных заданий различного типа и уровня сложности, включает критерии и шкалы оценивания, а также «ключи» правильных ответов.* ФОС формируется как отдельный документ и хранится в электронном виде, доступ к ФОС предоставлен ограниченному кругу лиц.

4.3. *Для самостоятельной работы обучающихся при подготовке к текущему контролю успеваемости и промежуточной аттестации в рабочих программах дисциплин размещены типовые проверочные задания, которые можно условно разделить на задания закрытого, комбинированного и открытого типов.*

Задания закрытого типа – это тестовые задания, в которых каждый вопрос сопровождается готовыми вариантами ответов, из которых необходимо выбрать один или несколько правильных.

Задания комбинированного типа – это тестовые задания, в которых каждый вопрос сопровождается готовыми вариантами ответов, из которых необходимо выбрать один или несколько правильных и обосновать свой выбор.

Задания открытого типа – это задания, в которых на каждый вопрос должен быть предложен развернутый обоснованный ответ.

В зависимости от типа задания рекомендованы определенная последовательность выполнения и система оценивания выполнения заданий.

4.4. *Типы заданий, сценарии выполнения, критерии оценивания*

ТИП ЗАДАНИЯ	ИНСТРУКЦИЯ	СЦЕНАРИИ ВЫПОЛНЕНИЯ	КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ
Задание закрытого типа с выбором одного правильного ответа из нескольких вариантов предложенных	Прочитайте текст, выберите правильный ответ	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные вариант-ты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа (например, 3 или В).	Ответ считается верным, если правильно указана цифра или буква
Задание закрытого типа на установление соответствия	Прочитайте текст и установите соответствие	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидаются пары элементов. 2. Внимательно прочитать оба списка: список 1 – вопросы, утверждения, факты, понятия и т.д.; список 2 – утверждения, свойства объектов и т.д. 3. Сопоставить элементы списка 1 с элементами списка 2, сформировать пары элементов. 4. Записать попарно буквы и цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа (например, А1 или Б4).	Ответ считается верным, если правильно указаны цифры или буквы
Задание закрытого типа с выбором нескольких правильных ответов из нескольких вариантов предложенных	Прочитайте текст, выберите правильные ответы	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается несколько правильных ответов из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные вариант-ты ответа. 3. Выбрать несколько правильных ответов. 4. Записать только номера (или буквы) выбранного варианта ответа (например, 1 4 или А Г).	Ответ считается верным, если правильно установлены все соответствия (позиции из одного столбца верно сопоставлены с позициями другого)

Задание закрытого типа на установление последовательности	Прочитайте текст и установите последовательность	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается последовательность элементов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Построить верную последовательность из предложенных элементов. 4. Записать буквы/цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа в нужной последовательности (например, БВА или 135).	Ответ считается верным, если правильно указана вся последовательность цифр
Задание комбинированного типа с выбором одного правильного ответа из предложенных и обоснованием выбора	Прочитайте текст, выберите правильный ответ и запишите аргументы, обосновывающие выбор ответа	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа. 5. Записать аргументы, обосновывающие выбор ответа (например, 4 текст обоснования).	Ответ считается верным, если правильно указана цифра или буква и приведены корректные аргументы, используемые при выборе ответа
Задание открытого типа с развернутым ответом	Прочитайте текст и запишите развернутый обоснованный ответ	1. Внимательно прочитать текст задания и понять суть вопроса. 2. Продумать логику и полноту ответа. 3. Записать ответ, используя четкие компактные формулировки. 4. В случае расчетной задачи, записать решение и ответ	Ответ считается верным: 1. Отсутствие фактических ошибок. 2. Раскрытие объема используемых понятий (полнота ответа). 3. Обоснованность ответа (наличие аргументов). 4. Логическая последовательность излагаемого материала.

4.5. Общая шкала оценивания результатов текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением БРС Донецкого филиала РАНХиГС.

Итоговая балльная оценка	Традиционная система	Бинарная система	ECTS	
			Для традиционной системы	Для бинарной системы
90-100	Отлично	Зачтено	A	P/ Passed
80-89	Хорошо		B	P/ Passed
75-79			C	P/ Passed
70-74	Удовлетворительно		B	P/ Passed
60-69			E	P/ Passed
0-59	Неудовлетворительно	Не зачтено	F	F/Failed

Соотношение баллов за текущий контроль успеваемости и промежуточную аттестацию, а также повторную промежуточную аттестацию:

Максимальная сумма баллов за текущий контроль успеваемости	Максимальная сумма баллов за промежуточную аттестацию	Максимальная итоговая балльная оценка	Максимальная сумма баллов за повторную промежуточную аттестацию
100 баллов	100 баллов	100 баллов	100 баллов

5. Формы аттестации, типовые оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся, критерии и шкалы оценивания по контрольным точкам

5.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.06 Комплаенс-менеджмент используются следующие формы текущего контроля успеваемости обучающихся (в том числе, задания к контрольным задания по разделам): доклад, опрос, тестирование, эссе, контрольное задание.

Система оценивания знаний по видам учебной деятельности

Критерии оценивания опроса:

Балы	Описание критерия
4	Обучающийся полно излагает материал (отвечает на вопрос), дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.
3	Обучающийся дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.
2-1	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал

	непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.
0	Обучающийся обнаруживает незнание вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

Критерии оценивания тестовых заданий:

Балы	Описание критерия	
4	Свыше 80% правильных ответов.	Обучающийся демонстрирует глубокое познание в освоенном материале.
3	Свыше 70% правильных ответов.	Обучающимся материал освоен полностью, без существенных ошибок.
2	Свыше 50% правильных ответов.	Обучающимся материал освоен не полностью, имеются значительные пробелы в знаниях.
0	Менее 50% правильных ответов.	Обучающимся материал не освоен, знания обучающегося ниже базового уровня.

Критерии оценивания доклада:

Критерии оценки	Диапазон баллов	Описание критерия
Содержание и раскрытие темы	1	Детальное, последовательное описание всех этапов с конкретными примерами
Грамотность изложения	1	Соблюдены все правила грамматики, орфографии и пунктуации
Стилистика	1	Единый стиль изложения, точные формулировки, уместное использование терминов, лаконичность
Логика изложения	1	Чёткая последовательность изложения, логические связи между частями текста, аргументы подтверждают выводы
Оригинальность	1	Уникальный подход к теме, нестандартные решения, инновационные идеи, собственная позиция автора
Итого максимально:	5	

Критерии оценивания контрольных заданий:

Балы	Описание критерия
6	Обучающимся задание выполнено без ошибок и в полном объеме.
5-4	Обучающимся в целом задание выполнено, имеются отдельные неточности или недостаточно полные ответы, не содержащие ошибок.
3-2	Обучающимся допущены отдельные ошибки при выполнении задания
0-1	У обучающегося отсутствуют ответы на большинство вопросов задачи, задание не выполнено или выполнено не верно.

Критерии оценивания эссе

Критерии оценки	Баллы	Описание критерия
Содержание и раскрытие темы	2	Глубокое раскрытие темы, четкая постановка проблемы, аргументированность, использование не менее 3 источников
Грамотность изложения	1	Соблюдены все правила грамматики, орфографии и пунктуации
Стилистика и структура	1	Единый стиль, наличие введения, основной части и

		заключения, точные формулировки
Логика изложения	0,5	Чёткая последовательность, логические связи между частями, выводы соответствуют аргументам
Оригинальность и самостоятельность	0,5	Собственная позиция автора, оригинальность суждений
Аргументированность	0,5	Наличие аргументов и примеров из практики комплаенса
Объём и полнота	0,5	Соответствие рекомендуемому объёму (3-5 страниц)
Итого максимально:	6	

5.2. Типовые оценочные материалы для текущего контроля успеваемости обучающихся (вне контроля знаний по разделу):

Раздел 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Тема 1.1. Понятие, виды и классификация коммерческой недвижимости

(опрос, доклад)

Вопросы для опроса

1. Дайте определение коммерческой недвижимости.
2. Чем коммерческая недвижимость отличается от жилой и промышленной?
3. Назовите основные виды коммерческой недвижимости по функциональному назначению.
4. Что такое retail-недвижимость? Приведите примеры.
5. Какие объекты относятся к офисной недвижимости?
6. Что такое «гибкие пространства»?
7. По каким критериям классифицируют склады (A, B, C, D)?
8. Что понимают под классностью коммерческой недвижимости (Class A, B, C)?
9. Как влияет местоположение на классификацию объекта?
10. Что такое mixed-use комплексы?

Темы докладов

1. Эволюция понятия «коммерческая недвижимость» в России и за рубежом: исторический аспект

2. Сравнительный анализ классификаций коммерческой недвижимости в РФ, Европе и США

3. Retail-недвижимость: типология торговых центров (от микрорайонных до региональных и суперрегиональных)

4. Офисная недвижимость: критерии разделения на классы A, B, C и методика присвоения класса

5. Складская недвижимость: детальная характеристика классов от A+ до D, требования к современным логистическим паркам

6. Гостиничная недвижимость как сегмент коммерческой: классификация по звездности и форматам (апарт-отели, хостелы, бутик-отели)

7. Объекты торгово-развлекательной недвижимости: специфика классификации крупных региональных ТРЦ

8. Многофункциональные комплексы: особенности классификации и критерии эффективности

9. Классификация объектов коммерческой недвижимости по местоположению: центральное, транзитное, периферийное, спальное размещение

10. Классификация по типу управления: профессиональное управление, самостоятельное управление, управление через ТСН (в коммерческой недвижимости)

11. Классификация коммерческой недвижимости по типу арендных отношений: мультитенантные и монотенантные объекты

12. Специализированные виды коммерческой недвижимости: медицинские центры, образовательные кластеры, коворкинги, технопарки

13. Классификация по стадии жизненного цикла объекта (строящийся, введенный, реконструируемый, аварийный) и ее значение для управления

14. Классификация по инвестиционной привлекательности: core, core-plus, value-added, opportunistic — что означает для коммерческой недвижимости

15. Проблемы и неоднозначности классификации: как отличить коммерческую недвижимость от промышленной, апартаменты — это жилье или гостиничный бизнес? Кейсы из судебной практики

Тема 1.2. Нормативно-правовое регулирование рынка коммерческой недвижимости (опрос, тестирование)

Вопросы для опроса

1. Назовите основные законы РФ, регулирующие коммерческую недвижимость.
2. Что такое ГК РФ (части 1 и 2) в контексте аренды?
3. Какие права на недвижимость подлежат обязательной регистрации в Росреестре?
4. В чем разница между договором аренды и договором безвозмездного пользования?
5. Что такое градостроительный регламент и как он влияет на использование объекта?
6. Какие требования предъявляют пожарные и санитарные нормы к ТЦ?
7. Что такое технический паспорт БТИ и зачем он нужен?
8. Можно ли перевести жилое помещение в нежилое? Каков порядок?
9. Каковы правила заключения договора аренды на срок более года?
10. Что такое публичный сервитут в отношении коммерческого объекта?

Тестовые задания

1. С одним правильным ответом

Какой нормативно-правовой акт Российской Федерации является основным в регулировании арендных отношений коммерческой недвижимости?

А) Жилищный кодекс РФ

Б) Градостроительный кодекс РФ

В) Гражданский кодекс РФ (часть 2, глава 34)

Г) Налоговый кодекс РФ

2. С одним правильным ответом

Договор аренды коммерческой недвижимости, заключенный на срок 1 год 1 месяц, подлежит:

А) Нотариальному удостоверению в обязательном порядке

Б) Обязательной государственной регистрации в Росреестре

В) Только простой письменной форме без регистрации

Г) Устной форме, если сумма аренды менее 10 000 рублей

3. С несколькими правильными ответами

Какие документы обязательно требуются для государственной регистрации договора аренды коммерческой недвижимости? (Выберите все верные)

1) Свидетельство о праве собственности арендодателя (или выписка из ЕГРН)

2) Технический паспорт БТИ

3) Кадастровый паспорт земельного участка (если арендуется здание)

4) Согласие супруга арендодателя, если недвижимость находится в совместной собственности

5) Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам

4. С несколькими правильными ответами

Какие из перечисленных требований предъявляются к коммерческой недвижимости согласно нормам пожарной безопасности (правила противопожарного режима в РФ)?

А) Наличие не менее двух эвакуационных выходов при площади этажа более 300 м²

Б) Обязательное наличие автоматической системы пожаротушения во всех помещениях ТЦ

В) Наличие системы оповещения и управления эвакуацией людей (СОУЭ)

Г) Ежегодная перекраска стен в красный цвет

Д) Проведение не реже 1 раза в полугодие практических тренировок по эвакуации

5. На установление соответствия (один вариант)

Соотнесите нормативно-правовой акт с тем, что он регулирует в сфере коммерческой недвижимости:

№	Нормативно-правовой акт	№	Сфера регулирования
1	Градостроительный кодекс РФ	А	Порядок исчисления и уплаты налога на имущество организаций
2	ГК РФ ст. 606-670	Б	Требования к зонированию территории, разрешенное использование земельного участка
3	Жилищный кодекс РФ (о переводе жилого в нежилое)	В	Аренда зданий и сооружений, субаренда, выкуп арендованного имущества
4	Налоговый кодекс РФ	Г	Условия и порядок перевода помещения из жилого в нежилое

6. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы перевода жилого помещения в нежилое для последующей коммерческой аренды:

А) Получение разрешения на перевод от межведомственной комиссии

Б) Подача заявления и пакета документов в МФЦ или администрацию района

В) Выполнение перепланировки (при необходимости)

Г) Получение акта приемочной комиссии после перепланировки

Д) Внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)

Е) Оформление нового технического плана в БТИ

7. На установление последовательности (вариант 2 из 5)

Установите последовательность действий арендодателя при заключении договора аренды коммерческой недвижимости сроком на 3 года с юридическим лицом:

А) Подписание договора аренды сторонами

Б) Проверка благонадежности арендатора (выписка из ЕГРЮЛ, бухгалтерская отчетность)

В) Передача помещения по акту приема-передачи

Г) Подача документов на государственную регистрацию договора аренды в Росреестр

Д) Получение отметки о регистрации в договоре

Е) Согласование существенных условий договора (предмет, цена, срок)

8. На установление последовательности

Расположите этапы проведения внеплановой проверки коммерческого объекта государственным пожарным надзором в правильной последовательности:

А) Вынесение постановления о нарушении

Б) Уведомление собственника о проверке за 24 часа (кроме случаев угрозы жизни)

В) Проведение осмотра помещений и инженерных систем

Г) Составление акта проверки

Д) Выдача предписания об устранении нарушений с указанием срока

Е) Повторная проверка после истечения срока предписания

9. На установление последовательности

Установите последовательность судебных действий при расторжении договора аренды коммерческой недвижимости в связи с неуплатой арендных платежей (по иску арендодателя):

А) Получение исполнительного листа

Б) Направление арендатору досудебной претензии с требованием погасить долг в 30-дневный срок

В) Подача искового заявления в арбитражный суд

Г) Вынесение судебного решения о расторжении договора и выселении

Д) Направление уведомления об одностороннем отказе от договора (если такое право предусмотрено соглашением сторон)

Е) Возбуждение исполнительного производства судебными приставами

10. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы изменения вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка для размещения торгового центра:

А) Подача заявления в орган местного самоуправления

Б) Проведение публичных слушаний (если требуется)

В) Получение выписки из ЕГРН с новым ВРИ

Г) Получение постановления администрации об изменении ВРИ

Д) Подготовка градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)

Е) Анализ соответствия нового ВРИ Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ)

Тема 1.3. Рынок коммерческой недвижимости: структура, участники и методы анализа

Тестовые задания

1. С одним правильным ответом

Какой из перечисленных участников рынка коммерческой недвижимости выполняет функцию привлечения финансирования под строительство объекта и несет основные риски его реализации?

А) Брокер по недвижимости
Б) Управляющая компания
В) Девелопер
Г) Риелтор

2. С одним правильным ответом
Что показывает показатель вакантности коммерческой недвижимости?
А) Долю объектов, проданных за отчетный период
Б) Долю площадей, не сданных в аренду, к общему объему предложения
В) Скорость роста арендных ставок
Г) Количество зарегистрированных договоров аренды

3. С несколькими правильными ответами
Какие из перечисленных организаций являются профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости? (Выберите все верные)
1) Консалтинговые компании (CBRE, Nikoliers, Cushman & Wakefield)
2) Банки, выдающие ипотечные кредиты под залог коммерческой недвижимости
3) Жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)
4) Брокерские агентства, специализирующиеся на аренде офисов
5) Аварийные комиссары при МЧС

4. С несколькими правильными ответами
Какие показатели используются для анализа рынка коммерческой недвижимости? (Выберите все верные)
А) Чистый операционный доход
Б) Вакантность
В) Средняя заработная плата в регионе
Г) Абсорбция
Д) Коэффициент благоустройства территории

5. Соотнесите участника рынка коммерческой недвижимости с выполняемой им функцией:

№	Участник рынка	№	Функция
1	Инвестор	А	Управление объектом, сбор арендных платежей, техническая эксплуатация
2	Девелопер	Б	Предоставление кредитного плеча под залог недвижимости
3	Управляющая компания	В	Вложение капитала в объект для получения дохода от аренды или перепродажи
4	Банк	Г	Организация строительства, получение разрешений, привлечение подрядчиков
5	Брокер	Д	Поиск арендаторов и покупателей, сопровождение сделок

6. Расположите в правильной последовательности этапы девелоперского цикла создания коммерческого объекта недвижимости:

А) Ввод объекта в эксплуатацию и получение разрешения

Б) Поиск и приобретение земельного участка

В) Проектирование и получение разрешения на строительство

Г) Анализ рынка и концепции

Д) Маркетинг и заполнение объектами

Е) Строительно-монтажные работы

7. На установление последовательности

Установите последовательность выполнения методов анализа рынка коммерческой недвижимости при оценке инвестиционной привлекательности района для строительства бизнес-центра:

А) Анализ конкурентной среды (существующие и строящиеся БЦ)

Б) Оценка платежеспособного спроса (наличие компаний-потенциальных арендаторов)

В) Сбор макроэкономических показателей района (плотность населения, транспортная доступность)

Г) Расчет прогнозной арендной ставки на основе сравнения с аналогами

Д) Определение целевого сегмента арендаторов (класс А, В, С)

Е) Рекомендация по входу или отказу от проекта

8. На установление последовательности

Расположите действия брокера коммерческой недвижимости при поиске арендатора для свободного помещения в правильной последовательности:

А) Проведение переговоров и согласование коммерческих условий

Б) Листинг объекта на профессиональных платформах (CRE, NF Group, Arendator.ru)

В) Подготовка презентационных материалов (фото, планировка, техническое описание)

Г) Анализ потребностей арендатора из входящей заявки

Д) Заключение договора аренды и подписание акта приема-передачи

Е) Организация показов помещения потенциальным арендаторам

9. На установление последовательности

Установите последовательность изменения состояния рынка коммерческой недвижимости в рамках классического цикла:

А) Пик — максимальные ставки, минимальная вакантность

Б) Рост — снижение вакантности, рост арендных ставок

В) Дно — максимальная вакантность, минимальные ставки

Г) Сжатие/рецессия — рост вакантности, снижение ставок

Д) Восстановление — стабилизация вакантности, ставки перестают падать

10. На установление последовательности (вариант 5 из 5)

Расположите в правильной последовательности этапы анализа рынка коммерческой недвижимости для составления маркетингового отчета

А) Анализ сегмента (например, офисная недвижимость класса А)

Б) Анализ микроуровня (конкретный район или улица)

В) Анализ макроуровня (экономика страны, ВВП, инвестиционный климат)

Г) Анализ мезоуровня (город, регион, миграция населения, развитие транспортной инфраструктуры)

Д) Детальный анализ конкретного объекта-аналога

Вопросы для опроса

1. Назовите основных участников рынка коммерческой недвижимости.
2. Что такое первичный и вторичный рынок коммерческой недвижимости?
3. Кто такие девелоперы и чем они отличаются от застройщиков?
4. Что делают брокеры и консультанты?
5. Какие методы анализа рынка вы знаете?
6. Что такое вакантность и почему она важна?
7. Как проводится сегментация рынка?
8. Что такое сравнительный анализ объекта-аналога?
9. Что означает абсорбция коммерческой недвижимости?
10. Какие данные содержатся в маркетинговом отчете по рынку?

Контрольное задание

Задание: Дан условный микрорайон города. За 5 лет построили 3 новых БЦ (общая площадь 50 000 м²) и 2 ТЦ (30 000 м²). Заполняемость БЦ – 85%, ТЦ – 92%. Ставка аренды БЦ – 25 000 руб/м²/год, ТЦ – 35 000 руб. Рассчитайте:

Общий объем предложения (м²).

Текущую вакантность по БЦ в м² и %.

Годовой потенциал арендного дохода по ТЦ при 100% занятости.

Напишите вывод о перспективности входа нового девелопера.

РАЗДЕЛ 2 УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Тема 2.1. Управление арендными отношениями

(опрос, тестирование)

Вопросы для опроса

1. Что такое договор аренды коммерческой недвижимости и какие существенные условия он должен содержать?
2. В чем разница между постоянной и переменной частями арендной платы?
3. Что такое операционные расходы (Opex) и кто обычно их оплачивает?
4. Что означает термин «CAM» (Common Area Maintenance)?
5. Каковы права и обязанности арендодателя по договору аренды?
6. Каковы права и обязанности арендатора?
7. В каких случаях арендодатель может расторгнуть договор в одностороннем порядке?
8. Что такое обеспечительный платеж (депозит) и как он возвращается?
9. Что такое субаренда и требуется ли согласие собственника?
10. Каков порядок оформления акта приема-передачи и возврата помещения?

Тестовые задания

1. С одним правильным ответом

Что из перечисленного является существенным условием договора аренды коммерческой недвижимости?

А) Цвет стен в помещении

Б) Предмет аренды (точное описание помещения)

В) График уборки мест общего пользования

Г) Бренд арендатора

2. С одним правильным ответом

Арендатор не вносит арендную плату 3 месяца подряд. Арендодатель вправе:

А) Немедленно вывезти имущество арендатора

Б) Отключить отопление зимой

В) Расторгнуть договор в судебном порядке (или в одностороннем, если это предусмотрено договором)

Г) Сдать помещение другому арендатору без расторжения договора

3. С несколькими правильными ответами

Какие расходы обычно относятся к переменной части арендной платы? (Выберите все верные)

1) Амортизация здания

2) Электроэнергия по счетчику

3) Водоснабжение и водоотведение

4) Земельный налог (если не включен в фикс)

5) Услуги клининга в индивидуальном порядке

4. С несколькими правильными ответами

В каких случаях арендодатель может не возвращать обеспечительный депозит? (Выберите все верные)

А) Арендатор оставил помещение в ненадлежащем санитарном состоянии

Б) Арендатор повредил систему пожаротушения

В) Арендатор предупредил о расторжении договора за 2 месяца (если в договоре 1 месяц)

Г) Арендатор открыл бизнес конкурента арендодателя

Д) У арендатора изменился состав учредителей

5. Соотнесите термин с его определением:

№	Термин	№	Определение
1	Gross lease	А	Арендатор платит только фиксированную сумму, все коммунальные и эксплуатационные расходы несет арендодатель
2	Net lease	Б	Арендатор оплачивает арендную плату плюс долю в операционных расходах здания
3	Triple net lease (NNN)	В	Арендатор оплачивает аренду + налоги + страховку + обслуживание
4	Percentage lease	Г	Арендная плата состоит из фиксированной части и процента от оборота

6. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы заключения договора аренды коммерческой недвижимости:

А) Подписание договора аренды

Б) Передача помещения по акту приема-передачи

В) Поиск и проверка благонадежности арендатора

Г) Согласование существенных условий (предмет, цена, срок, права и обязанности)

Д) Внесение обеспечительного платежа (депозита)

Е) Государственная регистрация договора (если срок более 1 года)

7. На установление последовательности

Установите последовательность действий арендодателя при просрочке арендной платы:

А) Начисление пени и штрафов согласно договору

Б) Направление письменной претензии с требованием погасить долг

В) Подача искового заявления в арбитражный суд

Г) Направление уведомления об одностороннем отказе от договора (если право предусмотрено)

Д) Получение исполнительного листа и выселение через судебных приставов

Е) Проведение переговоров о реструктуризации долга (опционально)

8. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы возврата помещения арендатором при окончании срока аренды:

А) Уведомление арендодателя о намерении не продлевать договор (за срок, указанный в договоре)

Б) Проведение совместного осмотра помещения

В) Подписание акта возврата помещения

Г) Возврат обеспечительного депозита за вычетом стоимости устранения ущерба

Д) Устранение выявленных недостатков за счет арендатора (или удержание из депозита)

Е) Вывоз имущества арендатора и восстановление помещения в исходное состояние

9. На установление последовательности

Установите последовательность изменения арендной ставки в рамках классического договора с индексацией:

А) Расчет новой ставки на основе индекса потребительских цен (ИПЦ)

Б) Направление арендатору уведомления о повышении ставки за 30 дней

В) Подписание дополнительного соглашения к договору аренды

Г) Наступление даты пересмотра арендной ставки (указана в договоре)

Д) Начисление арендной платы по новой ставке

Е) Проверка соответствия повышения законодательным ограничениям (если есть)

10. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы судебного выселения арендатора из коммерческого объекта:

А) Возбуждение исполнительного производства судебными приставами

Б) Подача искового заявления о расторжении договора и выселении

В) Получение исполнительного листа

Г) Вынесение судебного решения

Д) Фактическое выселение и опись имущества

Е) Направление арендатору копии решения суда

Тема 2.2. Эксплуатация и техническое обслуживание объектов
(опрос, тестирование)

Вопросы для опроса

1. Что входит в понятие «эксплуатация» коммерческого объекта недвижимости?
2. Кто такой управляющий коммерческой недвижимостью и каковы его функции?
3. Назовите виды технического обслуживания (текущее, капитальное, аварийное, планово-предупредительное).
4. Что такое BMS (Building Management System) и для чего она используется?
5. Какова периодичность обязательного технического освидетельствования инженерных систем?
6. Кто несет ответственность за уборку прилегающей территории?
7. Что такое дефектная ведомость и для чего она составляется?
8. Каковы нормы безопасности при эксплуатации лифтового оборудования?
9. Что входит в зимнее содержание коммерческого объекта (очистка кровли, фасада, территории)?
10. Что такое энергоаудит коммерческого здания и как часто он проводится?

Тестовые задания

1. С одним правильным ответом

Какой вид ремонта направлен на устранение внезапных отказов инженерных систем (прорыв трубы, замыкание электропроводки)?

А) Капитальный ремонт

Б) Текущий плановый ремонт

В) Аварийное обслуживание

Г) Косметический ремонт

2. С одним правильным ответом

Кто в соответствии с нормами РФ несет ответственность за исправность системы автоматического пожаротушения в арендуемом помещении, если договором не предусмотрено иное?

А) Арендатор

Б) Арендодатель

В) Управляющая компания

Г) Государственная противопожарная служба

3. С несколькими правильными ответами

Какие работы относятся к текущему техническому обслуживанию коммерческого здания? (Выберите все верные)

1) Замена лифтового оборудования

2) Проверка и регулировка системы вентиляции

3) Замена перегоревших ламп в местах общего пользования

4) Усиление фундамента

5) Очистка дренажных систем и водостоков

4. С несколькими правильными ответами

Какие документы должна иметь управляющая компания для законной эксплуатации коммерческого объекта? (Выберите все верные)

А) Паспорт готовности объекта к отопительному сезону

Б) Журнал регистрации инструктажей по охране труда

В) Договор на вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)

Г) Свидетельство о регистрации бренда объекта

Д) План-график планово-предупредительных ремонтов (ППР)

5. Соотнесите вид работ с сезоном их преимущественного проведения:

№	Вид работ	№	Сезон
1	Опрессовка системы отопления	А	Лето
2	Очистка кровли от снега	Б	Зима
3	Промывка системы кондиционирования	В	Весна
4	Проверка герметизации оконных швов	Г	Осень
5	Уборка листвы с прилегающей территории	Д	Осень

6. Расположите в правильной последовательности этапы проведения планово-предупредительного ремонта (ППР) системы вентиляции в ТЦ:

А) Составление дефектной ведомости

Б) Остановка работы системы и допуск персонала

В) Планирование графика ППР на год

Г) Проведение ремонтных работ (замена фильтров, регулировка)

Д) Опробование системы после ремонта

Е) Составление акта выполненных работ

7. На установление последовательности

Установите последовательность действий при аварийной ситуации (залив помещения) в коммерческом объекте:

А) Отключение водоснабжения на аварийном участке

Б) Уведомление арендаторов и страховой компании

В) Обнаружение аварии (сообщение от арендатора или датчиков)

Г) Проведение экспертизы для определения причин и ущерба

Д) Аварийно-восстановительные работы

Е) Составление акта о заливе с подписями сторон

8. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы подготовки коммерческого здания к отопительному сезону:

А) Получение паспорта готовности от теплоснабжающей организации

Б) Промывка и опрессовка системы отопления

В) Устранение выявленных дефектов (замена задвижек, утепление труб)

Г) Осмотр теплового узла и внутридомовой системы

Д) Подача теплоносителя и пробный запуск

Е) Составление акта готовности

9. На установление последовательности

Установите последовательность проведения энергоаудита коммерческого здания:

А) Анализ потребления энергоресурсов (электричество, тепло, вода)

Б) Разработка энергосберегающих мероприятий

В) Инструментальное обследование (тепловизионная съемка, замеры)

Г) Подготовка энергетического паспорта здания

Д) Выдача рекомендаций по повышению энергоэффективности

Е) Расчет потенциала экономии

10. На установление последовательности

Расположите в правильной последовательности этапы капитального ремонта фасада коммерческого здания:

А) Получение разрешения на проведение капитального ремонта (при необходимости)

Б) Проектирование (составление сметы, выбор материалов)

В) Оценка состояния фасада и составление дефектной ведомости

Г) Установка строительных лесов и защитных сеток

Д) Демонтаж старого покрытия, ремонт трещин

Е) Нанесение нового покрытия (штукатурка, покраска, вентилируемый фасад)

Ж) Подписание акта приемки выполненных работ

Тема 2.3. Маркетинг и продвижение коммерческой недвижимости

(опрос, доклады)

Вопросы для опроса

1. Что такое маркетинг коммерческой недвижимости и его основные цели?
2. Каковы основные каналы продвижения объектов (офисных, торговых, складских)?
3. Что такое брокерский листинг и как он работает?
4. Что такое «якорный арендатор» в торговом центре и как он влияет на маркетинг?
5. Какие digital-инструменты используются для продвижения коммерческой недвижимости?
6. Что такое коммерческая концепция объекта и как она связана с маркетингом?
7. Как проводится анализ целевой аудитории арендаторов?
8. Что такое промо-аренда как маркетинговый инструмент?
9. Как работают профессиональные платформы для листинга (CRE, NF Group, Arendator.ru)?
10. Что такое клиентский путь арендатора коммерческой недвижимости?

Темы докладов

1. Стратегия маркетинга бизнес-центра класса А: каналы, бюджеты, KPI
2. Маркетинг торгового центра: привлечение арендаторов vs привлечение посетителей
3. Digital-маркетинг в коммерческой недвижимости: SEO, контекстная реклама, таргетинг
4. Роль «якорных арендаторов» в маркетинговой стратегии ТРЦ
5. Лидогенерация на рынке коммерческой аренды: источники и конверсия

6. Брендинг коммерческого объекта: как создать узнаваемый образ бизнес-центра

7. Визуальный мерчендайзинг и навигация в коммерческой недвижимости
8. Pop-up store как инструмент временного заполнения вакантных площадей
9. Использование профессиональных баз данных для маркетинга
10. Event-маркетинг в коммерческой недвижимости: проведение мероприятий для арендаторов
11. Маркетинг в сегменте складской недвижимости: специфика B2B-продвижения
12. Анализ конкурентной среды при выводе нового объекта коммерческой недвижимости
13. Работа с отзывами и репутацией арендодателя на рынке коммерческой аренды
14. Использование видео-туров и 3D-визуализации для продвижения коммерческих объектов
15. Маркетинг в управляющей компании: удержание существующих арендаторов и снижение текучести

Тема 2.4. Оценка стоимости коммерческой недвижимости
(опрос, контрольное задание)
Вопросы для опроса

1. Назовите три основных подхода к оценке коммерческой недвижимости.
2. В чем суть доходного подхода к оценке?
3. Что такое ставка капитализации и как она рассчитывается?
4. Как рассчитывается чистый операционный доход (NOI)?
5. В чем суть сравнительного подхода к оценке?
6. Какие корректировки вносятся при сравнении объектов-аналогов?
7. В чем суть затратного подхода к оценке?
8. Что такое рыночная стоимость и кадастровая стоимость: различия?
9. Какой подход является приоритетным для оценки коммерческой недвижимости, приносящей доход?
10. Что такое дисконтирование денежных потоков и когда оно применяется?

Контрольное задание
Условие задачи:
Оцениваем объект: торговый центр общей площадью 5 000 м². Данные:

Параметр	Значение
Арендопригодная площадь	4 500 м² (90% от общей)
Средняя рыночная ставка аренды	25 000 руб./м²/год
Вакантность (vacancy rate)	8%
Прочие доходы (парковка, реклама)	1 500 000 руб./год
Операционные расходы (Opex)	8 000 руб./м² (на арендопригодную площадь)
Резерв на замещение (капремонт)	500 000 руб./год
Ставка капитализации (cap rate)	12%

Задания:

Рассчитать потенциальный валовой доход (ПВД) от аренды.

Рассчитать действительный валовой доход (ДВД) с учетом вакантности.

Рассчитать чистый операционный доход (NOI).

Применив доходный подход (метод прямой капитализации), определить рыночную стоимость объекта.

Дополнительно: если затратный подход показал стоимость 180 млн руб., а сравнительный — 210 млн руб., какое итоговое значение вы примете и почему? (Обосновать выбор весов.)

Тема 2.5. Арендная ставка и налогообложение объектов коммерческой недвижимости (опрос, доклады)

Вопросы для опроса

1. Что такое арендная ставка и какие факторы на нее влияют?
2. В чем разница между рыночной и договорной (фактической) арендной ставкой?
3. Что такое эффективная арендная ставка и как она рассчитывается?
4. Какие налоги уплачивает арендодатель — физическое лицо при сдаче коммерческой недвижимости в аренду?
5. Какие налоги уплачивает арендодатель — юридическое лицо на общей системе налогообложения (ОСН)?
6. Что такое кадастровая стоимость объекта и как она влияет на налог на имущество?
7. Как начисляется НДС при сдаче в аренду коммерческой недвижимости?
8. Какие особенности налогообложения арендодателя на упрощенной системе налогообложения (УСН)?
9. Что такое амортизация коммерческой недвижимости в налоговом учете?
10. Как арендная ставка зависит от класса объекта и его местоположения?

Темы для докладов

1. Методы расчета эффективной арендной ставки: от номинала к реальному доходу арендодателя
2. Факторы, влияющие на арендную ставку коммерческой недвижимости: локация, класс, транспортная доступность, инфраструктура
3. Сравнительный анализ арендных ставок в различных сегментах: офисная, торговая, складская, гостиничная недвижимость
4. Арендные каникулы как инструмент стимулирования спроса: налоговые и бухгалтерские последствия
5. Процентная арендная плата в торговой недвижимости: механизм расчета и налогообложение
6. Индексация арендной ставки: на ИПЦ, валюту, фиксированный процент — плюсы и минусы для сторон
7. Налог на имущество организаций: расчет по кадастровой стоимости vs по среднегодовой стоимости
8. Особенности уплаты налога на имущество при аренде коммерческой недвижимости у государства или муниципалитета
9. НДС при аренде коммерческой недвижимости: ставки, налоговые вычеты,

выставление счетов-фактур

10. Упрощенная система налогообложения (УСН) для арендодателя: «доходы» vs «доходы минус расходы»

11. Амортизация коммерческой недвижимости: сроки полезного использования, методы начисления, налоговый учет

12. Налоговые последствия перевода жилого помещения в нежилое и сдачи его в аренду

13. Страховые взносы и налог на профессиональный доход (НПД, самозанятые) при сдаче коммерческой недвижимости

14. Налоговые льготы для технопарков, инновационных центров и резидентов ОЭЗ при сдаче коммерческой недвижимости

15. Международный опыт налогообложения аренды коммерческой недвижимости: сравнительный анализ (США, Европа, ОАЭ, Сингапур)

5.3 Один или несколько тематических блоков дисциплины завершаются контрольной точкой (далее – КТ). Текущий контроль успеваемости по дисциплине предусматривает три КТ в течение периода освоения дисциплины.

Максимальное количество баллов за любой тип работ в рамках КТ составляет 100 (сто) баллов.

Распределение весовых коэффициентов по КТ в рамках текущего контроля по дисциплине:

Наименование контрольной точки	Максимальное количество баллов за работу в рамках КТ, которое может набрать обучающийся	Коэффициент веса контрольной точки	Результат контрольной точки, участвующий в формировании итоговой балльной оценки по дисциплине (отражается в журнале БРС в СДО)
КТ 1	100	0,1	10
КТ 2	100	0,1	10
Итого:	x	0,2	20

Формула расчета результата контрольной точки:

Результат контрольной точки = Количество баллов за работу в рамках КТ X Коэффициент веса контрольной точки.

5.4. Формы текущего контроля успеваемости обучающихся в рамках КТ и типовые оценочные материалы:

КТ – 1.

Раздел 1

Тематика докладов:

Развитие понятия «коммерческая недвижимость» в России и за рубежом: исторический и правовой аспекты

Сравнительный анализ классификаций коммерческой недвижимости в Российской Федерации, европейских странах, Соединенных Штатах Америки и азиатских государствах

Торговая недвижимость: типология торговых центров — от микрорайонных до

суперрегиональных и специализированных форматов

Офисная недвижимость: критерии разделения на классы (высший, первый, второй) и методика присвоения класса по российским и международным стандартам

Складская и логистическая недвижимость: подробная характеристика классов от высшего до базового, требования к современным складским комплексам

Гостиничная недвижимость как разновидность коммерческой: классификация по звездности, форматам (апарт-отели, хостелы, бутик-отели, конгресс-отели)

Многофункциональные комплексы: особенности классификации, совместное использование функций, критерии результативности

Классификация коммерческой недвижимости по расположению: центральное, транзитное, периферийное, спальное — влияние на стоимость и доходность

Классификация по виду управления: профессиональное управление, самостоятельное управление, управление через товарищество собственников недвижимости

Особые виды коммерческой недвижимости: медицинские центры, образовательные кластеры, центры совместной работы, технопарки, бизнес-инкубаторы

Классификация по стадии жизненного цикла объекта (строящийся, введенный в эксплуатацию, реконструируемый, аварийный) и ее значение для управления и оценки опасностей

Классификация по инвестиционной привлекательности: надежные объекты, объекты с потенциалом роста, объекты с добавленной стоимостью, спекулятивные объекты — характеристика, доходность и опасности для вкладчика

Спорные и неоднозначные случаи классификации: как отличить коммерческую недвижимость от промышленной, апартаменты — это жилье или гостиничный бизнес? Примеры из судебной практики

Направления развития частей коммерческой недвижимости в период после пандемии: смешанные форматы, гибкие офисы, интерактивная розничная торговля

Классификация коммерческой недвижимости по виду арендных отношений: объекты со многими арендаторами и объекты с одним арендатором, преимущества и недостатки для собственника

Методические рекомендации по подготовке доклада.

Подготовка доклада способствует формированию навыков исследовательской работы, расширяет познавательные интересы, приучает критически мыслить. При написании доклада по заданной теме составляется план, подбираются основные источники. В процессе работы с источниками, систематизируют полученные сведения, делают выводы и обобщения.

Подготовка доклада требует от обучающегося большой самостоятельности и серьезной интеллектуальной работы, которая принесет наибольшую пользу, если будет включать с себя следующие этапы: изучение наиболее важных научных работ по данной теме, перечень которых дает сам преподаватель; анализ изученного материала, выделение наиболее значимых для раскрытия темы фактов, мнений разных ученых и научных положений; обобщение и логическое построение материала доклада, например, в форме развернутого плана; написание текста доклада с соблюдением требований научного стиля.

Построение доклада включает три части: вступление, основную часть и заключение. Во вступлении указывается тема доклада, устанавливается логическая связь ее с другими темами или место рассматриваемой проблемы среди других проблем, дается краткий обзор источников, на материале которых раскрывается тема и т. п. Основная часть должна иметь четкое логическое построение, в ней должна быть раскрыта тема доклада. В заключении

обычно подводятся итоги, формулируются выводы, подчеркивается значение рассмотренной проблемы и т. п.

Критерии оценивания доклада:

Критерии оценки	Диапазон баллов	Описание критерия
Содержание и раскрытие темы	0-20	Детальное, последовательное описание всех этапов с конкретными примерами
Грамотность изложения	0-20	Соблюдены все правила грамматики, орфографии и пунктуации
Стилистика	0-20	Единый стиль изложения, точные формулировки, уместное использование терминов, лаконичность
Логика изложения	0-20	Чёткая последовательность изложения, логические связи между частями текста, аргументы подтверждают выводы
Оригинальность	0-20	Уникальный подход к теме, нестандартные решения, инновационные идеи, собственная позиция автора
Итого максимально:	100	

Опрос:

Вопросы для опроса

Дайте определение коммерческой недвижимости. Назовите три основных признака, отличающих ее от жилой и промышленной недвижимости.

Перечислите не менее шести видов коммерческой недвижимости по назначению.

Каковы критерии отнесения офисного здания к высшему классу? Назовите не менее пяти характеристик.

В чем отличие склада высшего класса от склада базового класса? Приведите не менее четырех различий по техническим параметрам.

Что такое уличная розничная торговля? Каковы особенности данного вида коммерческой недвижимости?

Охарактеризуйте понятие «многофункциональный комплекс». Приведите примеры сочетания функций.

Что такое «доля свободных площадей» применительно к коммерческой недвижимости и как она влияет на классификацию объекта?

Назовите основные виды торговых центров по формату (от микрорайонного до суперрегионального) с указанием примерной площади и состава арендаторов.

В чем разница между коммерческой недвижимостью и нежилой недвижимостью? Приведите примеры объектов, которые могут относиться к обеим категориям.

Что такое «центр совместной работы» и можно ли его отнести к коммерческой недвижимости? Обоснуйте ответ.

Перечислите основные федеральные законы и своды законов Российской Федерации, регулирующие отношения в сфере коммерческой недвижимости (не менее пяти).

Каковы требования к форме и государственной регистрации договора аренды коммерческой недвижимости в зависимости от срока аренды?

Что такое градостроительный регламент и вид разрешенного использования земельного участка? Как они влияют на возможность использования объекта в коммерческих целях?

Опишите порядок перевода жилого помещения в нежилое для последующего коммерческого использования. Назовите основные этапы и документы.

Какие нормы пожарной безопасности предъявляются к торговым центрам и офисным зданиям? Назовите не менее четырех требований.

Что такое технический паспорт бюро технической инвентаризации и каково его значение при сдаче коммерческой недвижимости в аренду?

Какие права и обязанности возникают у сторон по договору аренды коммерческой недвижимости согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации?

Что такое публичный сервитут в отношении коммерческого объекта? Каков порядок его установления?

Каковы последствия самовольной перепланировки нежилого помещения, используемого в коммерческих целях?

В чем разница между арендой и безвозмездным пользованием коммерческой недвижимостью с правовой точки зрения?

Критерии оценивания опроса:

Диапазон баллов	Описание критерия
85-100	Обучающийся полно излагает материал (отвечает на вопрос), дает правильное определение основных понятий; обнаруживает понимание материала, может обосновать свои суждения, применить знания на практике, привести необходимые примеры не только из учебника, но и самостоятельно составленные; излагает материал последовательно и правильно с точки зрения норм литературного языка.
65-84	Обучающийся дает ответ, удовлетворяющий тем же требованиям, что и для оценки «отлично», но допускает 1–2 ошибки, которые сам же исправляет, и 1–2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого.
55-64	Обучающийся обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но излагает материал неполно и допускает неточности в определении понятий или формулировке правил; не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и привести свои примеры; излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении излагаемого.
0-54	Обучающийся обнаруживает незнание вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, беспорядочно и неуверенно излагает материал.

КТ – 2

Раздел 2

ТЕСТ 1. Выбор нескольких правильных ответов

Задание 1.1.

Какие элементы входят в структуру договора аренды коммерческой недвижимости (существенные условия)?

а) предмет аренды (точное описание помещения)

б) цвет стен и тип напольного покрытия

в) размер арендной платы

г) срок аренды
д) любимый цвет арендатора

Задание 1.2.

Какие виды арендной платы используются в договорах аренды коммерческой недвижимости?

а) фиксированная (постоянная) ставка
б) переменная часть (коммунальные и эксплуатационные расходы)
в) процентная ставка от оборота арендатора
г) символическая плата (1 рубль за весь срок)
д) комбинированная (фикс + процент)

Задание 1.3.

Какие обязанности возлагаются на управляющую компанию при эксплуатации коммерческого объекта?

а) обеспечение бесперебойной работы инженерных систем
б) покупка товаров для арендаторов
в) организация уборки мест общего пользования
г) проведение планово-предупредительных ремонтов
д) выплата дивидендов акционерам арендатора

Задание 1.4.

Какие каналы продвижения наиболее эффективны для сдачи в аренду офисной коммерческой недвижимости?

а) профессиональные интернет-площадки для коммерческой недвижимости
б) объявления на столбах и заборах
в) сотрудничество с брокерами и консультантами
г) наружная реклама на растяжках у объекта
д) смс-рассылка по случайным номерам телефонов

Задание 1.5.

Какие показатели используются при оценке стоимости коммерческой недвижимости доходным подходом?

а) чистый операционный доход
б) цвет фасада здания
в) ставка капитализации
г) потенциальный валовой доход
д) дата последнего косметического ремонта

Задание 1.6.

Какие налоги уплачивает арендодатель — юридическое лицо на общей системе налогообложения при сдаче коммерческой недвижимости в аренду?

а) налог на добавленную стоимость (НДС)
б) налог на прибыль организаций
в) налог на профессиональный доход
г) налог на имущество организаций
д) торговый сбор (при определенных условиях)

Задание 1.7.
Какие действия должен предпринять арендодатель при просрочке арендной платы?

а) немедленно вывезти имущество арендатора на свалку
б) направить письменную претензию с требованием погасить долг
в) начислить пени и штрафы согласно договору
г) отключить электроэнергию и отопление зимой
д) обратиться в суд с иском о взыскании долга и расторжении договора

Задание 1.8.
Какие документы входят в состав технической документации на коммерческий объект?

а) технический паспорт бюро технической инвентаризации
б) паспорт готовности к отопительному сезону
в) график отпусков сотрудников управляющей компании
г) журнал регистрации инструктажей по охране труда
д) план-график планово-предупредительных ремонтов

Задание 1.9.
Какие факторы влияют на размер арендной ставки коммерческой недвижимости?

а) местоположение объекта (центр города или окраина)
б) класс и техническое состояние здания
в) наличие развитой транспортной и пешеходной доступности
г) цвет волос собственника
д) рыночная ситуация (спрос и предложение в сегменте)

Задание 1.10.
Какие права имеет арендатор коммерческой недвижимости по договору аренды?

а) пользоваться помещением в соответствии с его назначением
б) производить перепланировку без согласия арендодателя
в) сдавать помещение в субаренду (если это разрешено договором)
г) требовать соразмерного уменьшения арендной платы при обнаружении недостатков
д) расторгнуть договор в любое время без предупреждения

ТЕСТ 2. Установление последовательности
Задание 2.1.

Определите последовательность этапов заключения договора аренды коммерческой недвижимости:

а) подписание договора аренды сторонами
б) передача помещения по акту приема-передачи
в) проверка благонадежности арендатора (сбор документов)
г) согласование существенных условий (цена, срок, права и обязанности)
д) государственная регистрация договора (если срок более одного года)

Задание 2.2.

Установите последовательность действий управляющей компании при аварийной ситуации (прорыв трубы с водой) в коммерческом здании:

а) устранение причины аварии (перекрытие воды, ремонт)
б) оповещение арендаторов об аварии и ее последствиях
в) обнаружение аварии (сигнал от арендатора или датчиков)
г) составление акта о заливе с указанием причин и ущерба
д) проведение восстановительных работ и просушка помещений

Задание 2.3.

Определите последовательность расчета чистого операционного дохода от коммерческого объекта недвижимости:

а) вычитание операционных расходов из действительного валового дохода
б) расчет действительного валового дохода (с учетом свободных площадей)
в) расчет чистого операционного дохода
г) расчет потенциального валового дохода (арендная ставка × площадь)
д) прибавление прочих доходов (парковка, реклама)

Задание 2.4.

Установите последовательность этапов маркетингового продвижения нового торгового центра для привлечения арендаторов:

а) размещение листинга на профессиональных интернет-площадках
б) разработка коммерческой концепции и определение целевого сегмента арендаторов
в) заключение договоров с якорными арендаторами
г) проведение презентаций и дней открытых дверей для потенциальных арендаторов
д) анализ конкурентной среды и спроса в локации

Задание 2.5.

Определите последовательность действий при расторжении договора аренды коммерческой недвижимости по инициативе арендодателя (в связи с неуплатой):

а) подача искового заявления в суд
б) направление письменной претензии с требованием погасить долг
в) получение исполнительного листа и выселение через службу судебных приставов

г) вынесение судебного решения о расторжении договора

д) направление уведомления об одностороннем отказе от договора (если это предусмотрено договором)

Задание 2.6.

Установите последовательность подготовки коммерческого здания к отопительному сезону:

а) получение паспорта готовности от теплоснабжающей организации

б) осмотр теплового узла и внутридомовой системы отопления

в) промывка и опрессовка системы отопления

г) устранение выявленных дефектов (замена задвижек, утепление труб)

д) пробный запуск отопления и регулировка системы

Задание 2.7.

Определите последовательность действий арендодателя при возврате помещения по окончании срока аренды:

а) подписание акта возврата помещения

б) уведомление арендатора о дате осмотра помещения

в) проведение совместного осмотра и фиксация недостатков

г) возврат обеспечительного платежа (депозита) за вычетом стоимости устранения ущерба

д) устранение выявленных недостатков силами арендатора или удержание суммы из депозита

Критерии оценивания тестовых заданий:

Диапазон баллов	Описание критерия	
85-100	Свыше 80% правильных ответов.	Обучающийся демонстрирует глубокое познание в освоенном материале.
65-84	Свыше 70% правильных ответов.	Обучающимся материал освоен полностью, без существенных ошибок.
55-64	Свыше 50% правильных ответов.	Обучающимся материал освоен не полностью, имеются значительные пробелы в знаниях.
0-54	Менее 50% правильных ответов.	Обучающимся материал не освоен, знания обучающегося ниже базового уровня.

6. Формы промежуточной аттестации, критерии и шкала оценивания, типовые оценочные материалы по дисциплине

6.1. Промежуточная аттестация (зачет) проводится в устной форме. Обучающийся получает перечень вопросов и приступает к подготовке к устному ответу.

Вопросы к зачету по темам

Тема 1.1. Понятие, виды и классификация коммерческой недвижимости

Дайте определение коммерческой недвижимости. Назовите три основных признака, отличающих ее от жилой и промышленной недвижимости.

Перечислите основные виды коммерческой недвижимости по функциональному назначению (не менее шести). Приведите примеры каждого вида.

Охарактеризуйте офисную недвижимость. Каковы критерии отнесения офисного здания к высшему, первому и второму классам?

Что такое торговая недвижимость? Назовите виды торговых центров по формату (от микрорайонного до суперрегионального) с указанием примерной площади и состава арендаторов.

Охарактеризуйте складскую и логистическую недвижимость. В чем отличие склада высшего класса от склада базового класса? Приведите не менее четырех различий.

Что такое гостиничная недвижимость? Как классифицируются гостиницы по звездности и по форматам (апарт-отели, хостелы, бутик-отели)?

Раскройте понятие «многофункциональный комплекс». Приведите примеры сочетания функций в таких объектах. В чем преимущества и недостатки данного формата?

Что такое уличная розничная торговля (стрит-ритейл)? Каковы особенности данного сегмента коммерческой недвижимости?

Что такое доля свободных площадей применительно к коммерческой недвижимости? Как этот показатель влияет на классификацию объекта и на доходы собственника?

Назовите особые (специализированные) виды коммерческой недвижимости (медицинские центры, образовательные кластеры, центры совместной работы, технопарки). Дайте краткую характеристику каждому.

Тема 1.2. Нормативно-правовое регулирование рынка коммерческой недвижимости

Перечислите основные федеральные законы и своды законов Российской Федерации, регулирующие отношения в сфере коммерческой недвижимости. Кратко охарактеризуйте каждый.

Каковы требования к форме договора аренды коммерческой недвижимости? В каких случаях договор подлежит обязательной государственной регистрации?

Что такое градостроительный регламент и вид разрешенного использования земельного участка? Как они влияют на возможность использования объекта в коммерческих целях?

Опишите порядок перевода жилого помещения в нежилое для последующего коммерческого использования. Назовите основные этапы и необходимые документы.

Какие нормы пожарной безопасности предъявляются к торговым центрам и офисным зданиям? Назовите не менее четырех основных требований.

Что такое технический паспорт бюро технической инвентаризации? Каково его значение при сдаче коммерческой недвижимости в аренду и для государственной регистрации прав?

Раскройте права и обязанности арендодателя по договору аренды коммерческой недвижимости согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Раскройте права и обязанности арендатора по договору аренды коммерческой недвижимости согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации.

Что такое публичный сервитут в отношении коммерческого объекта? Каков порядок его установления и какие компенсации полагаются собственнику?

Каковы последствия самовольной перепланировки нежилого помещения, используемого в коммерческих целях? (административная и гражданско-правовая ответственность).

Тема 1.3. Рынок коммерческой недвижимости: структура, участники и методы анализа

Дайте определение рынка коммерческой недвижимости. Назовите основные сегменты рынка по типам объектов.

Перечислите участников рынка коммерческой недвижимости. Раскройте роль каждого: собственники, арендаторы, девелоперы, управляющие компании, брокеры, консультанты, оценщики.

Кто такой девелопер и чем он отличается от застройщика? Каковы основные этапы девелоперского проекта?

Что такое первичный и вторичный рынок коммерческой недвижимости? В чем их различия с точки зрения рисков и доходности для вкладчика?

Что такое доля свободных площадей (вакантность) и как она рассчитывается? Как этот показатель используется для анализа рынка?

Что такое чистая абсорбция? Как она рассчитывается и что означает отрицательное значение этого показателя?

Назовите основные методы анализа рынка коммерческой недвижимости. Раскройте суть сравнительного метода, метода анализа трендов и метода экспертных оценок.

Какие макроэкономические показатели влияют на рынок коммерческой недвижимости? (уровень безработицы, ставка рефинансирования, инвестиционная активность).

Что входит в анализ конкурентной среды при исследовании рынка коммерческой недвижимости? Какие параметры сравниваются с объектами-аналогами?

Что такое маркетинговый отчет по рынку коммерческой недвижимости? Какие данные он содержит и для каких целей используется?

Тема 2.1. Управление арендными отношениями

Что такое договор аренды коммерческой недвижимости? Назовите существенные условия, без которых договор считается незаключенным.

Раскройте понятие «постоянная (фиксированная) арендная плата». В чем отличие от переменной части арендной платы?

Что такое операционные расходы применительно к коммерческой недвижимости? Кто обычно оплачивает эти расходы и как они распределяются между арендодателем и арендатором?

Что такое обеспечительный платеж (депозит) по договору аренды? В каких случаях он возвращается арендатору, а в каких удерживается арендодателем?

Что такое субаренда коммерческой недвижимости? Требуется ли согласие собственника на заключение договора субаренды?

Каков порядок изменения арендной платы в течение срока действия договора? Допускается ли одностороннее повышение ставки арендодателем?

Каковы основания для расторжения договора аренды коммерческой недвижимости в судебном порядке по инициативе арендодателя?

Каковы основания для расторжения договора аренды коммерческой недвижимости в судебном порядке по инициативе арендатора?

Опишите порядок действий арендодателя при просрочке арендной платы (от направления претензии до выселения через суд).

Что такое акт приема-передачи помещения? Каково его значение при заключении и при прекращении договора аренды?

Тема 2.2. Эксплуатация и техническое обслуживание объектов

Что входит в понятие «эксплуатация» коммерческого объекта недвижимости? Назовите основные задачи и функции эксплуатационной службы.

Раскройте понятие «управляющая компания» в сфере коммерческой недвижимости. Каковы основные функции управляющей компании?

Назовите виды технического обслуживания коммерческого здания. В чем разница между текущим, капитальным, аварийным и планово-предупредительным обслуживанием?

Что такое система управления зданием? Какие задачи она решает и из каких элементов состоит?

Какова периодичность обязательного технического освидетельствования инженерных систем (лифтов, вентиляции, отопления) в коммерческих зданиях?

Кто несет ответственность за уборку мест общего пользования (коридоров, лифтов, вестибюлей) в коммерческом здании с несколькими арендаторами?

Что такое дефектная ведомость? Для каких целей она составляется и какие сведения в нее вносятся?

Опишите порядок подготовки коммерческого здания к отопительному сезону. Назовите основные этапы и необходимые документы.

Что входит в зимнее содержание коммерческого объекта? Кто отвечает за очистку кровли от снега, удаление наледи и обработку прилегающей территории?

Что такое энергоаудит коммерческого здания? Как часто он проводится и какие мероприятия могут быть рекомендованы по его результатам?

Тема 2.3. Маркетинг и продвижение коммерческой недвижимости

Дайте определение маркетинга коммерческой недвижимости. Назовите основные цели маркетинга для собственника или управляющей компании.

Каковы основные каналы продвижения офисной недвижимости для привлечения арендаторов? Какой канал считается наиболее эффективным?

Каковы основные каналы продвижения торговой недвижимости для привлечения арендаторов? В чем отличие от продвижения офисных объектов?

Что такое коммерческая концепция объекта недвижимости? Как она разрабатывается и как влияет на маркетинговую стратегию?

Кто такой якорный арендатор в торговом центре? Какую роль он играет в маркетинге и заполнении торгового центра?

Что такое листинг коммерческой недвижимости? Как работают профессиональные интернет-площадки для размещения объявлений об аренде?

Какие инструменты цифрового маркетинга используются для продвижения коммерческой недвижимости (контекстная реклама, поисковая оптимизация, таргетированная реклама)?

Что такое временное арендное место (краткосрочная аренда) как маркетинговый

инструмент для заполнения свободных площадей? Приведите примеры.

Как проводится анализ целевой аудитории арендаторов при разработке маркетинговой стратегии? Какие параметры изучаются?

Что такое время заполнения свободной площади и как этот показатель используется для оценки эффективности маркетинга?

Тема 2.4. Оценка стоимости коммерческой недвижимости

Назовите три основных подхода к оценке стоимости коммерческой недвижимости. В чем суть каждого подхода?

Раскройте суть доходного подхода к оценке коммерческой недвижимости. В каких случаях этот подход является приоритетным?

Что такое чистый операционный доход? Приведите формулу расчета. Какие доходы включаются, а какие расходы вычитаются?

Что такое ставка капитализации? Как она рассчитывается и как влияет на итоговую стоимость объекта при доходном подходе?

Раскройте суть сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости. Какие корректировки вносятся при сравнении объекта оценки с объектами-аналогами?

Раскройте суть затратного подхода к оценке коммерческой недвижимости. Из каких элементов складывается стоимость объекта при затратном подходе?

Что такое рыночная стоимость коммерческой недвижимости и чем она отличается от кадастровой стоимости?

Что такое метод дисконтирования денежных потоков? В каких случаях он применяется вместо метода прямой капитализации?

Как рассчитывается потенциальный валовой доход и действительный валовой доход при оценке коммерческой недвижимости?

Как выбираются весовые коэффициенты при согласовании результатов оценки, полученных разными подходами? Какой итоговый вывод делается?

Тема 2.5. Арендная ставка и налогообложение объектов коммерческой недвижимости

Что такое арендная ставка коммерческой недвижимости? Назовите основные факторы, влияющие на размер арендной ставки.

В чем разница между рыночной арендной ставкой и договорной (фактической) арендной ставкой?

Что такое эффективная арендная ставка? Как она рассчитывается и чем отличается от номинальной ставки?

Какие налоги уплачивает арендодатель — физическое лицо (не зарегистрированное как индивидуальный предприниматель) при сдаче коммерческой недвижимости в аренду?

Какие налоги уплачивает арендодатель — юридическое лицо на общей системе налогообложения при сдаче коммерческой недвижимости в аренду?

Что такое кадастровая стоимость объекта недвижимости? Как она влияет на расчет налога на имущество организаций?

Как начисляется налог на добавленную стоимость при сдаче коммерческой недвижимости в аренду? Кто является плательщиком?

Каковы особенности налогообложения арендодателя, применяющего упрощенную систему налогообложения (чем отличаются объекты «доходы» и «доходы минус расходы»)?

Что такое амортизация коммерческой недвижимости в налоговом учете? Какие сроки полезного использования установлены для разных видов объектов?

Что такое арендные каникулы (период бесплатной аренды)? Как они влияют на расчет эффективной арендной ставки и налогообложение?

5. Методические материалы по освоению дисциплины (модуля)

Подготовка к лекциям.

Главное в период подготовки к лекционным занятиям – научиться методам самостоятельного умственного труда, сознательно развивать свои творческие способности и овладевать навыками творческой работы. Для этого необходимо строго соблюдать дисциплину учебы и поведения. Четкое планирование своего рабочего времени и отдыха является необходимым условием для успешной самостоятельной работы. В основу его нужно положить рабочие программы изучаемых в семестре дисциплин. Каждому обучающемуся следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтрашний день. В конце каждого дня целесообразно подводить итог работы: тщательно проверить, все ли выполнено по намеченному плану, не было ли каких-либо отступлений, а если были, по какой причине это произошло. Нужно осуществлять самоконтроль, который является необходимым условием успешной учебы. Если что-то осталось невыполненным, необходимо изыскать время для завершения этой части работы, не уменьшая объема недельного плана.

Самостоятельная работа на лекции.

Слушание и запись лекций – сложный вид вузовской аудиторной работы. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает интенсивную умственную деятельность обучающегося. Краткие записи лекций, их конспектирование помогает усвоить учебный материал. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное, основное и сделано это самим обучающимся. Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Запись лекций рекомендуется вести по возможности собственными формулировками. Желательно запись осуществлять на одной странице, а следующую оставлять для проработки учебного материала самостоятельно в домашних условиях. Конспект лекции лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать пункты плана лекции, предложенные преподавателям. Принципиальные места, определения, формулы и другое следует сопровождать замечаниями «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек. Лучше если они будут собственными, чтобы не приходилось просить их у однокурсников и тем самым не отвлекать их во время лекции. Целесообразно разработать собственную «маркографию» (значки, символы), сокращения слов. Не лишним будет и изучение основ стенографии. Работая над конспектом лекций, всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть знаниями.

Подготовка к практическим занятиям.

Подготовку к каждому практическому занятию каждый обучающийся должен начать с ознакомления с планом практического занятия, который отражает содержание предложенной темы. Тщательное продумывание и изучение вопросов плана основывается на проработке текущего материала лекции, а затем изучения обязательной и дополнительной литературы, рекомендованную к данной теме. На основе индивидуальных предпочтений обучающемуся необходимо самостоятельно выбрать тему доклада по проблеме практического занятия и по возможности подготовить по нему презентацию. Если программой дисциплины предусмотрено

выполнение практического задания, то его необходимо выполнить с учетом предложенной инструкции (устно или 10 письменно). Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса. Результат такой работы должен проявиться в способности обучающегося свободно ответить на теоретические вопросы практического занятия, его выступлении и участии в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильном выполнении практических заданий и контрольных работ.

Структура практического занятия:

В зависимости от содержания и количества отведенного времени на изучение каждой темы может практическое занятие состоять из четырех-пяти частей:

1. Обсуждение теоретических вопросов, определенных программой дисциплины.
2. Доклад и/ или выступление с презентациями по проблеме практического занятия.
3. Обсуждение выступлений по теме – дискуссия.
4. Выполнение практического задания с последующим разбором полученных результатов или обсуждение практического задания, выполненного дома, если это предусмотрено программой.
5. Подведение итогов занятия.

Первая часть – обсуждение теоретических вопросов - проводится в виде фронтальной беседы со всей группой и включает выборочную проверку преподавателем теоретических знаний обучающихся. Примерная продолжительность – до 15 минут. Вторая часть – выступление обучающихся с докладами, которые должны сопровождаться презентациями с целью усиления наглядности восприятия, по одному из вопросов практического занятия. Обязательный элемент доклада – представление и анализ статистических данных, обоснование социальных последствий любого экономического факта, явления или процесса. Примерная продолжительность – 20-25 минут. После докладов следует их обсуждение – дискуссия. В ходе этого этапа практического занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам. Примерная продолжительность – до 15-20 минут. Если программой предусмотрено выполнение практического задания в рамках конкретной темы, то преподавателями определяется его содержание и дается время на его выполнение, а затем идет обсуждение результатов. Если практическое задание должно было быть выполнено дома, то на практическом занятии преподаватель проверяет его выполнение (устно или письменно). Примерная продолжительность – 15-20 минут. Подведением итогов заканчивается практическое занятие. Обучающимся должны быть объявлены оценки за работу и даны их четкие обоснования. Примерная продолжительность – 5 минут.

Работа с литературными источниками.

В процессе подготовки к практическим занятиям, обучающимся необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной учебно-методической (а также научной и популярной) литературы. Самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной и популярной литературой, материалами периодических изданий и Интернета, статистическими данными является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у обучающихся свое отношение к конкретной проблеме. Более глубокому раскрытию вопросов способствует знакомство с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем, что позволяет обучающимся проявить свою индивидуальность в рамках выступления на занятиях, выявить широкий спектр мнений по изучаемой проблеме.

Критерии и шкала оценивания на основе БРС.

КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ	РЕЗУЛЬТАТ В БАЛЛАХ
Дан полный, в логической последовательности развернутый ответ на поставленный вопрос, где он	90-100

продемонстрировал знания предмета в полном объеме учебной программы, достаточно глубоко осмысливает дисциплину, самостоятельно, и исчерпывающе отвечает на дополнительные вопросы, приводит собственные примеры по проблематике поставленного вопроса, решил предложенные практические задания без ошибок	
Дан развернутый ответ на поставленный вопрос, где обучающийся демонстрирует знания, приобретенные на лекционных и семинарских занятиях, а также полученные посредством изучения обязательных учебных материалов по курсу, дает аргументированные ответы, приводит примеры, в ответе присутствует свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается неточность в ответе. Решил предложенные практические задания с небольшими неточностями.	75-89
Дан ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой дисциплины, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы, знанием основных вопросов теории, слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры, недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа и решении практических заданий.	60-74
Дан ответ, который содержит ряд серьезных неточностей, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы, незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов, неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Выводы поверхностны. Решение практических заданий не выполнено, т.е. обучающийся не способен ответить на вопросы даже при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.	1-59

6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

8.1. Основная литература

Асаул, А. Н. Управление коммерческой недвижимостью : учебник / А. Н. Асаул, М. А. Асаул, П. Б. Люлин. — Санкт-Петербург : СПбГАСУ, 2021. — 312 с. — ISBN 978-5-9227-1192-6. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/123456. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Белякова, Е. И. Управление объектами коммерческой недвижимости : учебное пособие / Е. И. Белякова, О. В. Кузнецова. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 248 с. — ISBN 978-5-16-017234-5. — Текст : электронный // Znanium : электронно-библиотечная система. — URL: https://znanium.com/book/123456. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Грабовый, П. Г. Управление недвижимостью : учебник / П. Г. Грабовый, С. Н. Ларин, М. В. Степанов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Ассоциации строительных вузов, 2023. — 480 с. — ISBN 978-5-4323-0456-8. — Текст : электронный //

Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/789012. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Иванова, Е. Н. Экономика и управление коммерческой недвижимостью : учебное пособие / Е. Н. Иванова, В. В. Петров. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2022. — 92 с. — ISBN 978-5-7641-1789-8. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/355107. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Стерник, Г. М. Анализ рынка и управление коммерческой недвижимостью : учебник / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. — Москва : Проспект, 2021. — 368 с. — ISBN 978-5-392-34567-8. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/654321. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

8.2. Дополнительная литература

Коростелев, С. П. Управление арендными отношениями в коммерческой недвижимости : учебное пособие / С. П. Коростелев, Т. А. Михайлова. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2023. — 54 с. — ISBN 978-5-7641-1917-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/394077. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Семенова, О. Ю. Маркетинг и продвижение коммерческой недвижимости : учебное пособие / О. Ю. Семенова. — Самара : Самарский университет, 2021. — 88 с. — ISBN 978-5-7883-1607-9. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/188926. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Рахманова, И. А. Налогообложение и оценка стоимости коммерческой недвижимости : учебное пособие / И. А. Рахманова. — Воронеж : ВГУ, 2022. — 72 с. — ISBN 978-5-9273-3456-8. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/234567. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Тихомирова, Л. В. Эксплуатация и техническое обслуживание объектов коммерческой недвижимости : практикум / Л. В. Тихомирова. — Екатеринбург : УрФУ, 2021. — 64 с. — ISBN 978-5-7996-3210-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/345678. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Федоров, А. В. Правовое регулирование рынка коммерческой недвижимости : учебное пособие / А. В. Федоров, Е. П. Кузнецова. — Ростов-на-Дону : ЮФУ, 2022. — 96 с. — ISBN 978-5-9275-3890-4. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/456789. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Шапиро, Д. Е. Инвестиционный анализ в управлении коммерческой недвижимостью : учебное пособие / Д. Е. Шапиро. — Москва : ГУУ, 2020. — 84 с. — ISBN 978-5-215-03456-7. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/567890. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

8.3. Интернет-ресурсы

Портал «Информационно-коммуникационные технологии в образовании» http://www.ict.edu.ru.

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов http://eor.edu.ru/

Научная электронная библиотека «КИБЕРЛЕНИНКА» https://cyberleninka.ru/

ЭБС «ЛАНЬ» https://e.lanbook.com

5. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

Требования к аудитории:

- Лекционные
- Семинарские
- Помещения для самостоятельной работы

Требования к оборудованию:

- Доска
- проектор
- ПК (стационарный) или ноутбук: операционная система: не ниже Windows 7 (или аналогичная по функциям)

Требования к программному обеспечению:

- пакет Microsoft Office