ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РЕАЛТЬЮТОР"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат
02524DD30021B4858E47D78699826492CE
Действителен 03.04.2026 - 03.07.2027
Владелец ООО "РЕАЛТЬЮТОР"

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
ООО "РЕАЛТЬЮТОР"
_____В.И. Житник
«28» ноября 2025 г. (приказ № Р-8)
м.п.

Дополнительная общеобразовательная общеразвивающая программа «Инвестиции в недвижимость»

Направленность: социально-гуманитарная
Адресат программы: взрослые от 18 лет
Объем программы (трудоемкость): 17 академических часов
Срок реализации программы: 7 учебных дней
Форма обучения: заочная (с применением исключительно электронного обучения и дистанционных образовательных технологий)

г. Москва

2025 г.

ЛИСТ ОБНОВЛЕНИЙ И АКТУАЛИЗАЦИИ

дополнительной общеобразовательной
общеразвивающей программы
«Инвестиции в недвижимость»

№ п/п	Дата внесения изменений в программу	Характер изменений	Дата и номер протокола согласований документа

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА 4

2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ 5

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ 6

4. УЧЕБНЫЙ ПЛАН 7

5. КАЛЕНДАРНЫЙ УЧЕБНЫЙ ГРАФИК 11

6. РАБОЧИЕ ПРОГРАММЫ 12

7. ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 17

8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ 57

9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ 59

10. ИНФОРМАЦИОННЫЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ 60

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Дополнительная общеобразовательная общеразвивающая программа «Инвестиции в недвижимость» (далее – программа) разработана в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации:

- Федеральным законом Российской Федерации от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Приказом Министерства просвещения РФ от 27 июля 2022 года N 629 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным общеобразовательным программам»;
- Постановлением Правительства РФ от 11.10.2023 № 1678 «Об утверждении Правил применения организациями, осуществляющими образовательную деятельность, электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации образовательных программ»;
- Методическими рекомендациями по проектированию дополнительных общеразвивающих программ (включая разноуровневые программы) – Письмо Минобрнауки России от 18.11.2015 № 09-3242 О направлении информации (вместе с Методическими рекомендациями по проектированию дополнительных общеразвивающих программ (включая разноуровневые программы).

1.2. Направленность программы: социально-гуманитарная.

1.3. Уровень освоения – стартовый (ознакомительный).

1.4. Актуальность программы

Актуальность программы обусловлена возрастающим интересом к вопросам сохранения и приумножения капитала, а также необходимостью повышения финансовой и инвестиционной грамотности населения. Недвижимость традиционно рассматривается как один из наиболее распространённых инструментов инвестирования, однако принятие решений на рынке недвижимости требует понимания его особенностей, оценки рисков и анализа инвестиционной эффективности объектов.

Современный рынок недвижимости характеризуется большим количеством предложений, разнообразием инвестиционных стратегий и высокой степенью информационной неопределенности. В этих условиях особую значимость приобретает умение анализировать информацию, оценивать инвестиционную привлекательность объектов и принимать взвешенные решения.

Программа направлена на формирование у обучающихся представлений о принципах инвестирования в недвижимость, особенностях различных сегментов рынка, а также на развитие навыков анализа инвестиционных стратегий и оценки эффективности вложений.

1.5. Адресат программы – принимаются все желающие, достигшие восемнадцатилетнего возраста.

Данная программа предназначена для широкого круга обучающихся, интересующихся особенностями инвестирования в объекты недвижимости, анализом инвестиционных стратегий и оценкой эффективности вложений в различные сегменты рынка недвижимости.

1.6. Объем программы: 17 академических часов.

1.7. Срок реализации программы: 7 учебных дней.

1.8. Рекомендуемый режим занятий**:** 2,0-3,1 академических часа в день в течение 7 учебных дней.

1.9. Форма обучения: заочная (с применением исключительно электронного обучения и дистанционных образовательных технологий).

Особенности набора: программа предусматривает свободный набор всех желающих указанной возрастной категории.

Отличительные особенности программы

Программа разработана с учетом современных требований и стандартов системы дополнительного образования. Обучение по программе предполагает расширение знаний об инвестициях в жилую и коммерческую недвижимость, особенностях принятия инвестиционных решений, анализе рисков и доходности объектов. Освоение программы позволяет обучающимся в короткий срок изучить основные подходы к инвестициям в недвижимость, научиться ориентироваться на рынке и оценивать инвестиционную привлекательность различных объектов.

Педагогическая целесообразность программы

Содержание программы ориентировано на создание условий для интеллектуального развития обучающихся и повышения их финансовой и инвестиционной грамотности; учебный материал представляет собой практическое руководство по вопросам инвестирования в недвижимость, анализу инвестиционных стратегий, оценке доходности и рисков вложений.

2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОГРАММЫ

Цель программы - формирование и развитие познавательных способностей обучающихся, удовлетворение их индивидуальных потребностей в интеллектуальном совершенствовании путем получения знаний об инвестициях в недвижимость, особенностях различных сегментов рынка недвижимости и принципах оценки инвестиционной эффективности объектов.

Задачи программы

Обучающие задачи:

- обучить основам инвестирования в жилую и коммерческую недвижимость;
- ознакомить с особенностями различных сегментов рынка недвижимости;
- обучить методам анализа инвестиционной привлекательности объектов недвижимости;
- ознакомить с основными инвестиционными стратегиями на рынке недвижимости;
- обучить базовым методам оценки доходности и рисков инвестиций в недвижимость.

Развивающие задачи:

- развивать навыки работы с большими объемами информации;
- развивать критическое мышление и способность оценки ситуации для принятия решений;
- развивать аналитическое мышление;
- развивать познавательную деятельность;
- развивать способность анализа инвестиционных решений и их последствий.

Воспитательные задачи:

- сформировать навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- воспитывать ответственное отношение к принятию финансовых решений;
- воспитывать ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- воспитывать стремление к получению качественного результата.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ

Предметные результаты:

- знание основ инвестирования в жилую и коммерческую недвижимость;
- знание особенностей различных сегментов рынка недвижимости;
- знание методов оценки инвестиционной привлекательности объектов;
- овладение навыками анализа инвестиционных стратегий и оценки доходности и рисков вложений.

В результате освоения программы обучающийся должен приобрести следующие знания и умения:

должен знать:

- как эмоции и когнитивные искажения влияют на инвестиционные решения;
- влияние стадного инстинкта, FOMO и других психологических факторов на рынок недвижимости;
- основные инвестиционные мифы и ошибки инвесторов;

- принципы «денег во времени», ипотечного плеча и временных факторов инвестиций;
- стратегии инвестирования в жилую недвижимость и новостройки;
- особенности инвестирования в коммерческую недвижимость: офисы, склады, производство;
- особенности торговой недвижимости, оценка трафика и локации, доходные форматы;
- методы расчёта инвестиционных стратегий, дисконтированные денежные потоки, анализ арендных потоков;

- принципы торговых стратегий и участия в торгах по недвижимости, ошибки участников и способы минимизации рисков.

должен уметь:

- выявлять психологические ловушки и когнитивные ошибки при принятии инвестиционных решений;
- применять стратегии анализа доходности и риска при оценке объектов недвижимости;
- идентифицировать различные типы объектов недвижимости и их характеристики (жилые, коммерческие, торговые, производственные);
- анализировать инвестиционную привлекательность объекта с точки зрения финансовых, правовых, технических и рыночных аспектов;
- рассчитывать инвестиционные сценарии и оценивать эффективность вложений;
- принимать взвешенные решения при участии в торгах и управлении инвестиционными объектами.

Метапредметные результаты:

Содержание обучения дает возможность заниматься формированием и развитием метапредметных результатов, таких как:

- способность работать с большими объемами информации;
- способность к критическому мышлению и принятию обоснованных решений;
- аналитическое мышление;
- активная познавательная деятельность;
- умение вести деловые переговоры и аргументированно отстаивать свою позицию.

Личностные результаты:

В процессе обучения совершенствуются важнейшие стороны личности обучающегося, такие как:

- навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- трудолюбие и стремление к достижению качественного результата;
- ответственность за принятые финансовые и инвестиционные решения.

4. УЧЕБНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование раздела, темы	Всего, час.	Количество часов		Форма аттестации/ контроля
			Теория	Контроль	
Модуль 1. Инвестиции в недвижимость					
1	**Блок 1. Кирпичи против разума**	**1,2**	**0,8**	**0,4**	
	1.1 Как мозг мешает инвестировать		0,1		
	1.2 Рынок лимонов		0,4		
	1.3 Цель и средство. Ошибка инвестора		0,3		
	1.4 Тестирование			0,4	Текущий контроль
2	**Блок 2. В плену древних инстинктов**	**1,3**	**0,8**	**0,5**	
	2.1 Инвестиционная цель. Инструкция по применению		0,3		
	2.2 Инвестиции и стадный инстинкт		0,2		
	2.3 Инвестор и гормоны. Почему решения принимает химия, а не разум		0,3		
	2.4 Тестирование			0,5	Текущий контроль
3	**Блок 3. В плену ваших страхов**	**1,2**	**0,8**	**0,4**	
	3.1 Парадокс инфляции		0,6		
	3.2 Инвестиции сквозь призму возраста		0,2		
	3.3 Тестирование			0,4	Текущий контроль
4	**Блок 4. В плену инвестиционных мифов**	**0,9**	**0,5**	**0,4**	
	4.1 Стратегия инвестиций		0,2		
	4.2 Ошибки консервной банки		0,3		

	4.3 Тестирование			0,4	Текущий контроль
5	**Блок 5. Деньги во времени. Попытка обыграть время с ипотекой**	**0,9**	**0,5**	**0,4**	
	5.1 Деньги во времени. Главная ошибка инвесторов в недвижимость		0,1		
	5.2 Математика ипотеки		0,1		
	5.3 Анализ неудачной инвестиции в недвижимость с ипотечным плечом		0,2		
	5.4 Элитная недвижимость как способ спасти капитал. Почему это ошибка		0,1		
	5.5 Тестирование			0,4	Текущий контроль
6	**Блок 6. Инвестиции в жилую недвижимость**	**1,6**	**1,1**	**0,5**	
	6.1 Инвестиции в новостройки. Новая реальность		0,6		
	6.2 От целей к инструментам. Две стратегии инвестиций в новостройки		0,1		
	6.3 Цена входа и цена выхода. Почему они никогда не сходятся в новостройках		0,2		
	6.4 Семейная ипотека — ловушка или золотая жила		0,2		
	6.5 Тестирование			0,5	Текущий контроль
7	**Блок 7. Инвестиции в нежилую недвижимость**	**4,1**	**3,7**	**0,4**	
	7.1 Инвестиции в нежилую недвижимость		0,5		
	7.2 Оценка коммерческой недвижимости		0,5		
	7.3 Методы оценки недвижимости		0,1		
	7.4 Сравнительно-маркетинговый метод		0,2		

	7.5 Анализ ценности помещений		0,6		
	7.6 Группы потребителей. Арендаторы		0,9		
	7.7 Производственная недвижимость		0,3		
	7.8 Складская недвижимость		0,3		
	7.9 Рейтинг доходных инвестиций		0,3		
	7.10 Тестирование			0,4	Текущий контроль
8	**Блок 8. Инвестиции в торговую недвижимость**	**2,7**	**2,3**	**0,4**	
	8.1 Торговая недвижимость		1,0		
	8.2 Торговая недвижимость. Практические примеры		1,3		
	8.3 Тестирование			0,4	Текущий контроль
9	**Блок 9. Расчеты инвестиционных стратегий**	**1,3**	**0,8**	**0,5**	
	9.1 Прощай, доллар. Ретроспектива инвестиций за 7 лет		0,2		
	9.2 Ретроспектива депозитов. Почему память нас обманывает		0,1		
	9.3 Спекуляция и консерватизм. Семейный эксперимент		0,2		
	9.4 Дорогая ностальгия. Почему мы держимся за убыточную недвижимость		0,2		
	9.5 Ловушка доходности. Почему сдача квартиры в аренду может быть убыточной		0,1		
	9.6 Тестирование			0,5	Текущий контроль
10	**Блок 10. Торговые стратегии**	**1,8**	**1,4**	**0,4**	
	10.1 Как считать инвестиции в новостройки		0,2		

	10.2 Покупка недвижимости с торгов		0,1		
	10.3 Подводные камни выкупа объектов недвижимости		0,1		
	10.4 Подготовка к торгам		0,2		
	10.5 Торги на растущем рынке		0,1		
	10.6 Срочный выкуп		0,1		
	10.7 Парадокс флиппинга. Как меньше рискуя, зарабатывать больше		0,2		
	10.8 Проклятие победителя		0,2		
	10.9 Готовый арендный бизнес. Ловушка для инвестора или инструмент для заработка		0,2		
	10.10 Тестирование			0,4	Текущий контроль
11	**Промежуточная аттестация**				Зачет
	ИТОГО	**17**	**12,7**	**4,3**	

5. КАЛЕНДАРНЫЙ УЧЕБНЫЙ ГРАФИК

Календарный учебный график носит рекомендательный характер, обучающиеся осваивают материал в индивидуальном темпе.

Рекомендуемый режим занятий: 2 – 3,1 акад. часа[1] в день.

Общий срок освоения программы — 7 учебных дней.

Объем программы (трудоемкость): 17 академических часов.

Начало обучения — по мере набора групп. Программа может реализовываться в течение всего календарного года.

Календарный учебный график реализуется в гибком режиме. Освоение тем осуществляется обучающимися в индивидуальном темпе в рамках установленного срока обучения. Очередность изучения тем определяется логикой программы в соответствии с учебным планом.

День №	**Форма занятия**	**Кол-во часов**	**Тема занятия**	**Место проведения**
1	Видеолекции, Текущий контроль	2,5	Блок 1. Кирпичи против разума Блок 2. В плену древних инстинктов	Дистанционно

1Для всех видов учебной работы, реализуемых с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий, академический час устанавливается продолжительностью 45 минут.

2	Видеолекции, Текущий контроль	2,1	Блок 3. В плену ваших страхов Блок 4. В плену инвестиционных мифов	Дистанционно
3	Видеолекции, Текущий контроль	2,5	Блок 5. Деньги во времени. Попытка обыграть время с ипотекой Блок 6. Инвестиции в жилую недвижимость	Дистанционно
4	Видеолекции	2,1	Блок 7. Инвестиции в нежилую недвижимость	Дистанционно
5	Видеолекции, Текущий контроль	2,0	Блок 7. Инвестиции в нежилую недвижимость	Дистанционно
6	Видеолекции, Текущий контроль	2,7	Блок 8. Инвестиции в торговую недвижимость	Дистанционно
7	Видеолекции, Текущий контроль	3,1	Блок 9. Расчеты инвестиционных стратегий Блок 10. Торговые стратегии	Дистанционно

6. РАБОЧИЕ ПРОГРАММЫ

6.1. РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
Модуля 1. Инвестиции в недвижимость

Цель программы - формирование и развитие познавательных способностей обучающихся, удовлетворение их индивидуальных потребностей в интеллектуальном совершенствовании путем получения знаний об инвестициях в недвижимость, особенностях различных сегментов рынка недвижимости и принципах оценки инвестиционной эффективности объектов.

Задачи программы

Обучающие задачи:

- обучить основам инвестирования в жилую и коммерческую недвижимость;
- ознакомить с особенностями различных сегментов рынка недвижимости;
- обучить методам анализа инвестиционной привлекательности объектов недвижимости;
- ознакомить с основными инвестиционными стратегиями на рынке недвижимости;
- обучить базовым методам оценки доходности и рисков инвестиций в недвижимость.

Развивающие задачи:

- развивать навыки работы с большими объемами информации;
- развивать критическое мышление и способность оценки ситуации для принятия решений;
- развивать аналитическое мышление;
- развивать познавательную деятельность;
- развивать способность анализа инвестиционных решений и их последствий.

Воспитательные задачи:

- сформировать навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- воспитывать ответственное отношение к принятию финансовых решений;
- воспитывать ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- воспитывать стремление к получению качественного результата.

Содержание учебного плана

Вид занятий	**Кол-во часов**	**Наименование раздела, темы и содержание**
Модуль 1. Инвестиции в недвижимость		
Видеолекции, Текущий контроль	1,2	Блок 1. Кирпичи против разума «Рынок лимонов»: почему недоверие съедает вашу прибыль. Эмоции против логики: кто на самом деле выигрывает в сделке. Информационная асимметрия: как продавец использует ваше незнание. Почему хорошие объекты уходят первыми, а вам достается хлам. Как принять рациональное решение, когда все вокруг врут и паникуют. 1.1 Как мозг мешает инвестировать 1.2 Рынок лимонов 1.3 Цель и средство. Ошибка инвестора 1.4 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	1,3	Блок 2. В плену древних инстинктов Стадный инстинкт: почему «все купили, и я купил» — это ошибка. Эвристика доступности: как соцсети заставляют вас переплачивать. Зеркальные нейроны: почему вас заражает ажиотаж толпы. Эффект IKEA: почему вы переоцениваете свой объект. Как отключить инстинкты и включить холодный расчет. 2.1 Инвестиционная цель. Инструкция по применению 2.2 Инвестиции и стадный инстинкт 2.3 Инвестор и гормоны. Почему решения принимает химия, а не разум 2.4 Тестирование

Видеолекции, Текущий контроль	1,2	Блок 3. В плену ваших страхов Страх бездомности: как застройщики играют на вашем выживании. Синдром самозванца: почему богатые боятся своих денег. FOMO: как страх упущенной выгоды заставляет вас покупать хлам. Страх потери «теплого места»: почему вы не можете принять решение. Как превратить страх из врага в союзника. 3.1 Парадокс инфляции 3.2 Инвестиции сквозь призму возраста 3.3 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	0,9	Блок 4. В плену инвестиционных мифов Миф о доходной аренде: почему ваша прибыль меньше инфляции. Ипотечное плечо: когда кредит делает вас богаче, а когда — банкротом. «Длинная» ипотека: самая дорогая ловушка на рынке. Миф о выгоде владения: почему аренда иногда выгоднее покупки. Доллары под матрасом и высокие депозиты: куда на самом деле уходят ваши деньги. 4.1 Стратегия инвестиций 4.2 Ошибки консервной банки 4.3 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	0,9	Блок 5. Деньги во времени. Попытка обыграть время с ипотекой Как вовремя входить и выходить в объекты недвижимости. Попытки инвесторов заработать на входе с ипотечным плечом. 5.1 Деньги во времени. Главная ошибка инвесторов в недвижимость 5.2 Математика ипотеки 5.3 Анализ неудачной инвестиции в недвижимость с ипотечным плечом 5.4 Элитная недвижимость как способ спасти капитал. Почему это ошибка 5.5 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	1,1	Блок 6. Инвестиции в жилую недвижимость 6.1 Инвестиции в новостройки. Новая реальность 6.2 От целей к инструментам. Две стратегии инвестиций в новостройки 6.3 Цена входа и цена выхода. Почему они никогда не сходятся в новостройках 6.4 Семейная ипотека — ловушка или золотая жила

		6.5 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	4,1	Блок 7. Инвестиции в нежилую недвижимость Офисная недвижимость: есть ли доходность в эпоху удаленки? Почему нельзя инвестировать в помещения без отделки. Почему нельзя покупать мелкие офисы. Складская недвижимость. Формат self-storage. Где и как можно заработать. Новые форматы light-industrial. Риски инвестиций. Оценка коммерческой недвижимости: методы оценки, сравнительно-маркетинговый метод, анализ ценности помещений. Группы потребителей и арендаторы. Рейтинг доходных инвестиций. 7.1 Инвестиции в нежилую недвижимость 7.2 Оценка коммерческой недвижимости 7.3 Методы оценки недвижимости 7.4 Сравнительно-маркетинговый метод 7.5 Анализ ценности помещений 7.6 Группы потребителей. Арендаторы 7.7 Производственная недвижимость 7.8 Складская недвижимость 7.9 Рейтинг доходных инвестиций 7.10 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	2,7	Блок 8. Инвестиции в торговую недвижимость Что такое торговая недвижимость. Оценка трафика и локации. Аналитика, доступная всем. Как заработать с торгового оборота? Как обогнать инфляцию? Почему медицинские учреждения и салоны красоты — это тоже торговая недвижимость? 8.1 Торговая недвижимость 8.2 Торговая недвижимость. Практические примеры 8.3 Тестирование

Видеолекции, Текущий контроль	1,3	Блок 9. Расчеты инвестиционных стратегий Почему стратегия «купил и держи» не работает. Как считать грамотно. Метод дисконтирования денежных потоков. Учитываем арендные потоки и капитализацию. Примеры и расчеты на реальных кейсах клиентов. В чем ошибка большинства инвесторов, которые пренебрегают Excel? 9.1 Прощай, доллар. Ретроспектива инвестиций за 7 лет 9.2 Ретроспектива депозитов. Почему память нас обманывает 9.3 Спекуляция и консерватизм. Семейный эксперимент 9.4 Дорогая ностальгия. Почему мы держимся за убыточную недвижимость 9.5 Ловушка доходности. Почему сдача квартиры в аренду может быть убыточной 9.6 Тестирование
Видеолекции, Текущий контроль	1,8	Блок 10. Торговые стратегии Покупка недвижимости с торгов – ловушка для инвестора. Как превратить этот инструмент в снайперскую винтовку. Вовремя продать — надо уметь. Какие ошибки совершают участники при продаже объекта. ГАБ – это не способ инвестиций, ГАБ – это способ выхода из инвестиций. Как вас разводят на рынке недвижимости? Как считать инвестиции в новостройки. Подготовка к торгам. 10.1 Как считать инвестиции в новостройки 10.2 Покупка недвижимости с торгов 10.3 Подводные камни выкупа объектов недвижимости 10.4 Подготовка к торгам 10.5 Торги на растущем рынке 10.6 Срочный выкуп 10.7 Парадокс флиппинга. Как меньше рискуя, зарабатывать больше 10.8 Проклятие победителя 10.9 Готовый арендный бизнес. Ловушка для инвестора или инструмент для заработка 10.10 Тестирование
Промежуточная аттестация	-	Зачет Зачёт выставляется по результатам текущего контроля при условии: выполнения обучающимся всех тестовых заданий текущего контроля, предусмотренных программой; достижения установленного минимального уровня правильных ответов по каждому тесту - 80%

Планируемые результаты обучения

Предметные результаты:

- знание основ инвестирования в жилую и коммерческую недвижимость;
- знание особенностей различных сегментов рынка недвижимости;
- знание методов оценки инвестиционной привлекательности объектов;
- овладение навыками анализа инвестиционных стратегий и оценки доходности и рисков вложений.

В результате освоения программы обучающийся должен приобрести следующие знания и умения:

должен знать:

- как эмоции и когнитивные искажения влияют на инвестиционные решения;
- влияние стадного инстинкта, FOMO и других психологических факторов на рынок недвижимости;
- основные инвестиционные мифы и ошибки инвесторов;
- принципы «денег во времени», ипотечного плеча и временных факторов инвестиций;
- стратегии инвестирования в жилую недвижимость и новостройки;
- особенности инвестирования в коммерческую недвижимость: офисы, склады, производство;
- особенности торговой недвижимости, оценка трафика и локации, доходные форматы;
- методы расчёта инвестиционных стратегий, дисконтированные денежные потоки, анализ арендных потоков;
- принципы торговых стратегий и участия в торгах по недвижимости, ошибки участников и способы минимизации рисков.

должен уметь:

- выявлять психологические ловушки и когнитивные ошибки при принятии инвестиционных решений;
- применять стратегии анализа доходности и риска при оценке объектов недвижимости;
- идентифицировать различные типы объектов недвижимости и их характеристики (жилые, коммерческие, торговые, производственные);
- анализировать инвестиционную привлекательность объекта с точки зрения финансовых, правовых, технических и рыночных аспектов;
- рассчитывать инвестиционные сценарии и оценивать эффективность вложений;
- принимать взвешенные решения при участии в торгах и управлении инвестиционными объектами.

Метапредметные результаты:

Содержание обучения дает возможность заниматься формированием и развитием метапредметных результатов, таких как:

- способность работать с большими объемами информации;
- способность к критическому мышлению и принятию обоснованных решений;
- аналитическое мышление;
- активная познавательная деятельность;
- умение вести деловые переговоры и аргументированно отстаивать свою позицию.

Личностные результаты:

В процессе обучения совершенствуются важнейшие стороны личности обучающегося, такие как:

- навыки самоорганизации и планирования времени и ресурсов;
- ценностное отношение к знаниям, интерес к изучаемому материалу;
- трудолюбие и стремление к достижению качественного результата;
- ответственность за принятые финансовые и инвестиционные решения.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Формы аттестации и контроля

Оценка качества освоения программы производится в отношении соответствия результатов освоения программы заявленным целям и планируемым результатам обучения.

Оценка качества освоения программы включает текущий контроль успеваемости и промежуточную аттестацию обучающихся.

Текущий контроль успеваемости

Текущий контроль осуществляется посредством автоматизированных тестовых заданий с использованием электронных образовательных ресурсов. Проверка результатов производится в автоматическом режиме. Текущий контроль осуществляется по завершении каждого блока программы и направлен на проверку усвоения обучающимися изученного материала.

Текущий контроль знаний включает в себя проверку качества знаний, умений и навыков, которыми они овладели на определенном этапе обучения.

Форма текущего контроля — тестирование. Тестовые задания включают вопросы по темам блока и выполняются обучающимися после его изучения.

Промежуточная аттестация проводится с целью определения степени освоения обучающимися содержания программы.

Форма проведения промежуточной аттестации — зачёт.

Зачёт выставляется по результатам текущего контроля при условии:

выполнения обучающимся всех тестовых заданий текущего контроля, предусмотренных программой;

достижения установленного минимального уровня правильных ответов по каждому тесту - 80%

Оценочные материалы

Примерные вопросы для текущего контроля (приведены без указания верных ответов):

1.4 Тестирование

Вопрос 1. **Какую ошибку часто совершают инвесторы из-за социального давления?**

№	Варианты ответов
A	Следуют за мнением большинства.

Б	Всегда принимают обдуманные решения.
В	Игнорируют рыночные тренды.
Г	Учитывают только долгосрочные перспективы.

Вопрос 2. Почему мозг инвестора может принимать иррациональные решения?

№	Варианты ответов
А	Эмоции управляют действиями быстрее, чем рациональный анализ.
Б	Рациональный анализ всегда быстрее эмоций.
В	Все решения принимаются исключительно на основе логики.
Г	Мозг полностью контролируется префронтальной корой.

Вопрос 3. Что советует курс для улучшения инвестиционного поведения?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Действовать против мнения толпы.
Б	Следовать общественному мнению.

В	Контролировать свои эмоциональные реакции.

Вопрос 4. Какая ключевая ошибка совершается собственниками при оценке своей недвижимости?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Недооценка состояния ремонта.
Б	Оценка от цены покупки.
В	Переоценка за счет личных вложений.
Г	Игнорирование мнения покупателей.

Вопрос 5. Что является ошибкой при выборе объекта для инвестиций в недвижимость?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Выбор района, который вам нравится.
Б	Покупка квартиры в новостройке для сдачи в аренду.
В	Учет потенциала доходности квадратного метра.
Г	Инвестирование без учета внутренней нормы доходности.

Вопрос 6. **Почему парадоксально меняется модель поведения человека на рынке недвижимости?**

№	Варианты ответов
А	Из-за постоянного роста цен.
Б	Из-за смены ролей собственника и покупателя.
В	Из-за увеличения числа посредников.
Г	Из-за отсутствия информации о рынке.

Вопрос 7. **Какую стратегию должен использовать рациональный покупатель на рынке недвижимости?**

№	Варианты ответов
А	Покупать объекты по завышенной цене.
Б	Инвестировать в экспертизы и изучать мотивацию продавцов.
В	Слушать исключительно риелторов.
Г	Оценивать стоимость только по внешнему виду объекта.

Вопрос 8. **Какой процент решений на рынке недвижимости принимается под влиянием когнитивных искажений?**

№	Варианты ответов
А	50%
Б	75%
В	25%
Г	90%

Вопрос 9. **Какую роль играют деньги в процессе инвестирования?**

№	Варианты ответов
А	Цель инвестиций.
Б	Средство обмена для достижения целей.
В	Главный критерий успешности инвестиций.
Г	Индикатор экономического роста.

Вопрос 10. **Почему инвесторам сложно описать точку выхода из инвестиций?**

№	Варианты ответов

А	Это требует значительных когнитивных усилий.
Б	Это противоречит их интуиции.
В	Это уменьшает мотивацию.
Г	Они не видят в этом необходимости.

Вопрос 11. Почему конкретизация целей вызывает тревогу у инвесторов?

№	Варианты ответов
А	Из-за страха перед неопределенностью.
Б	Из-за необходимости учитывать возможные риски.
В	Из-за недостатка информации.
Г	Из-за давления со стороны других инвесторов.

2.4 Тестирование

Вопрос 1. Какую основную ошибку совершают инвесторы?

№	Варианты ответов
А	Не ставят четкую цель перед началом инвестирования.
Б	Покупают слишком дорогие активы.

В	Инвестируют только в недвижимость.
Г	Слишком часто меняют инвестиционные стратегии.

Вопрос 2. **Почему важно иметь инвестиционную стратегию на 15 лет?**

№	Варианты ответов
А	Она позволяет учитывать инфляцию и изменяющиеся обстоятельства.
Б	Она гарантирует высокий доход.
В	Она исключает необходимость менять стратегию.
Г	Она упрощает процесс инвестирования.

Вопрос 3. **Что может произойти, если цель инвестиций не установлена заранее?***

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Могут возникнуть невозвратные ошибки.
Б	Инвестиции могут оказаться менее прибыльными.
В	Инвестор может быстро достичь своих целей.
Г	Рынок будет более предсказуем.

Вопрос 4. Какой из следующих подходов поможет смягчить воздействие стресса при принятии инвестиционных решений?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Составление плана действий заранее.
Б	Принятие решений сразу после стрессового события.
В	Использование правила 72 часов.
Г	Игнорирование всех внешних советов.

Вопрос 5. Какой ключевой аспект должен быть определен перед началом инвестирования?

№	Варианты ответов
А	Цель инвестирования.
Б	Текущая рыночная ситуация.
В	Доступный бюджет.
Г	Конкуренция на рынке.

Вопрос 6. Почему краткосрочные инвестиции в недвижимость могут быть рискованными?

№	Варианты ответов
А	Из-за высокой ликвидности актива.
Б	Из-за сложности выхода из сделки и необходимости помощи.
В	Из-за быстрых изменений в ценах.
Г	Из-за низких затрат на вход в рынок.

Вопрос 7. Какая стратегия может обеспечить стабильный доход от инвестиций в недвижимость?

№	Варианты ответов
А	Спекулятивные операции.
Б	Дивидендная стратегия.
В	Ожидание значительного роста цен.
Г	Регулярные перепродажи объектов.

Вопрос 8. Какова основная причина, по которой инвесторы часто терпят убытки?

№	Варианты ответов
А	Неопределенность в цели инвестиций.
Б	Неправильный выбор инвестиционных инструментов.
В	Отсутствие профессиональной консультации.
Г	Недостаток капитала.

Вопрос 9. Почему важно иметь четко определенную цель при инвестициях?

№	Варианты ответов
А	Чтобы избежать импульсивных решений.
Б	Чтобы принимать осознанные решения и достигать поставленных задач.
В	Чтобы избежать налогообложения.

Вопрос 10. Какая стратегия инвестирования рекомендуется для достижения долгосрочных целей?

№	Варианты ответов
А	Только спекулятивные операции.
Б	Инвестирование в краткосрочные инструменты.

В	Комбинация капитализации и дивидендной стратегии.
Г	Только в недвижимость.

Вопрос 11. **Как гормональный фон может влиять на инвестиционные решения?**

№	Варианты ответов
А	Вызывает бурю эмоций, влияющих на принятие решений.
Б	Помогает логически обосновать выбор акций.
В	Увеличивает способность к анализу рынка.
Г	Предотвращает ошибки в инвестировании.

Вопрос 12. **Какое влияние оказывает кортизол на инвестиционное поведение?**

№	Варианты ответов
А	Включает панику и блокирует логическое мышление.
Б	Увеличивает желание покупать активы.
В	Снижает уровень стресса и помогает принимать решения.
Г	Увеличивает доходность от инвестиций.

Вопрос 13. **Каким образом дофамин влияет на инвесторов?**

№	Варианты ответов
А	Создает зависимость от ожидания будущей награды.
Б	Вызывает страх перед потерями.
В	Снижает интерес к инвестициям.
Г	Улучшает внимание к деталям.

3.3 Тестирование

Вопрос 1. **Какой вклад вносит аренда коммерческих помещений в стоимость чашки кофе?**

№	Варианты ответов
А	Чашка кофе стоит больше из-за арендных платежей.
Б	Стоимость кофе зависит от его качества.
В	Цена кофе не связана с арендой.
Г	Аренда влияет только на зарплаты сотрудников.

Вопрос 2. **Как характеризуется инфляция в России за последние 25 лет?**

№	Варианты ответов
А	300-400% общий рост цен.
Б	Умеренная инфляция на уровне 60,6%.
В	Стабильная дефляция.
Г	Рост цен только на продукты питания.

Вопрос 3. Какие факторы влияют на изменение инвестиционных решений в зависимости от возрастной группы?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Базовые страхи.
Б	Семейное положение.
В	Размер стартового капитала.
Г	Уровень образования.

Вопрос 4. Как инфляция влияет на долгосрочные долги, например, ипотеку?

№	Варианты ответов

А	Обесценивает долг быстрее активов.
Б	Увеличивает стоимость выплат.
В	Не влияет на долг.
Г	Делает долг более выгодным.

Вопрос 5. **Какое влияние оказывает умеренная инфляция на экономику?**

№	Варианты ответов
А	Стимулирует экономический рост.
Б	Замедляет экономический рост.

Вопрос 6. **Какой положительный эффект инфляции упоминался в учебном видео?**

№	Варианты ответов
А	Способствует росту доходов.
Б	Увеличивает покупательскую способность.
В	Снижает налоговое бремя.
Г	Уменьшает стоимость недвижимости.

Вопрос 7. **Почему дефляция считается более губительной для экономики, чем высокая инфляция?**

№	Варианты ответов
А	Она приводит к экономической стагнации.
Б	Она увеличивает потребительские расходы.
В	Она снижает долг населения.
Г	Она повышает доверие к валюте.

Вопрос 8. **Почему многие инвесторы не хотят продавать недвижимость, даже когда это экономически оправдано?**

№	Варианты ответов
А	Страх потерять доход от аренды.
Б	Страх 'умереть под забором'.
В	Необходимость в постоянном жилье.
Г	Недостаток времени на сделки.

Вопрос 9. **Какой подход к инвестициям рекомендуется для успешного финансового планирования?**

№	Варианты ответов

А	Игнорировать жизненные этапы при планировании.
Б	Изучать жизненные этапы и адаптировать инвестиционное планирование.
В	Сосредотачиваться только на текущем доходе.
Г	Всегда покупать больше недвижимости.

4.3 Тестирование

Вопрос 1. **Какие факторы необходимо учитывать при выборе инвестиционной стратегии в недвижимости?**

№	Варианты ответов
А	Возраст инвестора и стартовый капитал.
Б	Текущий курс валют.
В	Популярность района.
Г	Политическая ситуация в регионе.

Вопрос 2. **Какую стратегию инвестирования можно выбрать для получения регулярных доходов от недвижимости?**

№	Варианты ответов
А	Дивидендная стратегия.

Б	Спекулятивная стратегия.
В	Стратегия капитализации.
Г	Смешанная стратегия.

Вопрос 3. Какие ошибки инвестирования часто совершаются?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Инвестирование только в один вид активов.
Б	Недостаток диверсификации.
В	Чрезмерное доверие советам друзей.
Г	Пренебрежение мелкими тратами.

Вопрос 4. Почему смешанная стратегия может быть более выгодной по сравнению с чисто дивидендной или капитализационной?

№	Варианты ответов
А	Она позволяет получать арендные доходы и увеличивать капитал за счет перепродажи.
Б	Она требует меньших вложений в недвижимость.

В	Она полностью исключает риски инвестиции.
Г	Она подходит только для крупных городов.

Вопрос 5. **Какой риск несет использование спекулятивной стратегии в недвижимости?**

№	Варианты ответов
А	Высокий риск потери капитала из-за мошеннических схем.
Б	Гарантия стабильного дохода.
В	Отсутствие необходимости в управлении объектом.
Г	Малые начальные инвестиции.

Вопрос 6. **Какую аналогию использует Сергей Смирнов для описания инвестиций в недвижимость?**

№	Варианты ответов
А	Сейф для денег.
Б	Консервная банка.
В	Облачное хранилище.

Г	Банковский депозит.

Вопрос 7. Почему недвижимость может быть неэффективным инструментом в случае необходимости срочных средств?

№	Варианты ответов
А	Недвижимость трудно быстро продать без потерь.
Б	Недвижимость быстро теряет в цене.
В	Недвижимость невозможно переоформить.
Г	Недвижимость обременена налогами.

Вопрос 8. Укажите ключевой принцип инвестирования.

№	Варианты ответов
А	Максимизация прибыли любой ценой.
Б	Баланс между доходами и расходами.
В	Инвестирование только в высокодоходные активы.
Г	Сохранение капитала в одном виде актива.

Вопрос 9. **Какой фактор ограничивает доступность инвестиций в недвижимость по сравнению с другими активами?**

№	Варианты ответов
А	Высокая стоимость входа.
Б	Низкая доходность.
В	Сложность управления.
Г	Долгие сроки окупаемости.

Вопрос 10. **Можно ли полностью предопределить будущее финансовое состояние по мнению Сергея Смирнова?**

№	Варианты ответов
А	Да.
Б	Нет.

Вопрос 11. **Что рекомендуется для успешного финансового планирования на будущее?**

№	Варианты ответов
А	Инвестировать только в недвижимость.
Б	Создать сбалансированный портфель инвестиций.
В	Избегать любых долговых обязательств.

Г	Сосредоточиться на краткосрочных прибылях.

5.5 Тестирование

Вопрос 1. Какой фактор часто упускают из виду инвесторы при инвестировании в недвижимость?

№	Варианты ответов
А	Локация объекта.
Б	Деньги во времени.
В	Потенциал роста цены.
Г	Объем инвестиций.

Вопрос 2. Что подразумевается под термином «галлюцинация» в контексте инвестиций?

№	Варианты ответов
А	Ошибка в расчетах стоимости объекта.
Б	Упор на нереалистичные финансовые ожидания.
В	Выбор неподходящего времени для продажи.
Г	Игнорирование рыночных трендов.

Вопрос 3. **Что означает фактор «деньги во времени» в контексте инвестиций?**

№	Варианты ответов
А	Влияние времени на стоимость денег.
Б	Стабильность доходов от недвижимости.
В	Увеличение первоначальной стоимости объекта.
Г	Снижение налогов при длительных инвестициях.

Вопрос 4. **Какой основной проблемой является ошибка большинства инвесторов при продаже объектов недвижимости?**

№	Варианты ответов
А	Фокус на достижении фиксированной цены продажи вместо извлечения прибыли.
Б	Чрезмерные расходы на рекламу.
В	Неправильный выбор агента по недвижимости.
Г	Недостаточная оценка рыночного риска.

Вопрос 5. Какая из следующих причин не является основной для покупки элитной недвижимости?

№	Варианты ответов
А	Сохранение капитала.
Б	Удовлетворение эго.
В	Долгосрочные инвестиции с гарантированным доходом.
Г	Проживание в престижных районах.

Вопрос 6. Что происходит каждые 15 лет на рынке недвижимости?

№	Варианты ответов
А	Рынок недвижимости стабилизируется.
Б	Циклы рынка меняются.
В	Происходит рост цен на элитные квартиры.
Г	Увеличивается спрос на офисные помещения.

Вопрос 7. Какое преимущество имеет аренда квартиры по сравнению с покупкой в контексте просмотренного видео?

№	Варианты ответов
А	Снижение налогов.

Б	Большая гибкость и финансовая эффективность.
В	Отсутствие затрат на ремонт.
Г	Увеличение собственного капитала.

Вопрос 8. Почему вложение капитала в офисную недвижимость может быть выгоднее покупки квартиры на Патриарших?

№	Варианты ответов
А	Меньше требуется капитальных затрат.
Б	Выше внутренняя норма доходности.
В	Устойчивый рост цен на офисы.
Г	Легче продать в будущем.

Вопрос 9. Какие два ключевых показателя важны при инвестировании в недвижимость с использованием ипотеки?

№	Варианты ответов
А	Цена входа и ставка.
Б	Площадь квартиры и количество комнат.
В	Расположение и вид из окна.

Г	Время года и погода.

6.5 Тестирование

Вопрос 1. **Каково основное различие между застройщиком и девелопером?**

№		Варианты ответов
А		Застройщик строит дома, а девелопер продает их.
Б		Застройщик отвечает за земельные участки, а девелопер получает разрешения на строительство.
В		Девелопер владеет брендом, а застройщик занимается строительством.
Г		Застройщик управляет строительными работами, а девелопер финансирует проекты.

Вопрос 2. **Почему после 1 июля 2019 года инвестирование в новостройки стало считаться менее рискованным?**

№	Варианты ответов
А	Из-за введения счетов эскроу в банке.
Б	Из-за снижения цен на недвижимость.
В	Из-за увеличения сроков строительства.

Г	Из-за изменения нормативов строительных работ.

Вопрос 3. **Какой стратегический подход должен применять инвестор в новостройки с 2024-2025 года?**

№	Варианты ответов
А	Покупать при старте продаж.
Б	Искать ошибки в ценообразовании застройщиков.
В	Инвестировать в самые популярные проекты.
Г	Фокусироваться на покупках у крупных брендов.

Вопрос 4. **Как изменение подхода к инвестициям в новостройки повлияло на застройщиков?**

№	Варианты ответов
А	Застройщики теперь более осторожны в ценообразовании.
Б	Застройщики стали продавать гораздо дешевле себестоимости.

Вопрос 5. **Какой фактор важен при планировании инвестиций в новостройки на длительный срок?**

№	Варианты ответов

А	Расположение и развитие локации.
Б	Количество этажей в здании.
В	Близость к торговым центрам.
Г	Наличие паркинга.

Вопрос 6. **Какой фактор забывают многие инвесторы при выходе из инвестиций в новостройки?**

№	Варианты ответов
А	Точка выхода будет на рынке вторичного жилья.
Б	Точка выхода будет на рынке новостроек.
В	Точка выхода будет на рынке аренды.
Г	Не нужно учитывать инфляцию.

Вопрос 7. **Что следует учитывать инвестору при покупке квартиры на вторичном рынке?**

№	Варианты ответов
А	Исторический рост цен на вторичном рынке.
Б	Оформление ипотеки под высокий процент.

В	Обещания застройщика о будущем росте цен.
Г	Только текущие цены у застройщика.

Вопрос 8. Застройщики начинают строительство с худших корпусов и завершают лучшими.

Это утверждение:

№	Варианты ответов
А	Правильно.
Б	Неравильно.

Вопрос 9. Почему рост цен у застройщика может быть обманчивым для инвесторов?*

* - *множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Цены на вторичном рынке могут не соответствовать росту у застройщика.
Б	Застройщик может завышать цены для привлечения инвесторов.
В	Рост цен всегда ведет к повышению прибыли.
Г	Застройщики всегда занижают реальные темпы роста.

Вопрос 10. Какой метод используется для оценки привлекательности инвестиционной локации?*

** - множественный выбор*

№	Варианты ответов
А	Анализ способности локации развиваться.
Б	Оценка наличия школ в районе.
В	Изучение инфраструктуры вокруг.
Г	Подсчет количества парковочных мест.

Вопрос 11. Какова основная причина, по которой инвестор по семейной ипотеке может проиграть?

№	Варианты ответов
А	Короткая спекуляция.
Б	Долгосрочное инвестирование.
В	Высокие процентные ставки.
Г	Покупка на вторичном рынке.

Вопрос 12. Семейная ипотека экономически выгодна на длительной дистанции. Согласны ли вы с этим утверждением?

№	Варианты ответов
А	Согласен.
Б	Не согласен.

Вопрос 1. Отделка офиса 150 м² по 50 тыс. рублей за метр обойдётся в 7,5 млн рублей. Скольким месяцам аренды по 300 тыс. рублей в месяц это соответствует?

№	Варианты ответов
А	25 месяцам.
Б	7 месяцам.
В	15 месяцам.
Г	50 месяцам.

Вопрос 2. Чтобы офис с отделкой ценой 500 тыс. рублей за метр окупился за 10 лет, за сколько нужно сдавать 150-метровый офис в месяц?

№	Варианты ответов
А	За 600 тысяч рублей.
Б	За 300 тысяч рублей.

В	За 150 тысяч рублей.
Г	За 1 миллион рублей.

Вопрос 3. В складе самообслуживания «Складно» на 300 м² пола, с коэффициентом застройки 60% и высотой потолков до 3 м, сколько получается полезных кубометров?

№	Варианты ответов
А	Около 540 куб. м.
Б	Около 180 куб. м.
В	Около 300 куб. м.
Г	Около 1000 куб. м.

Вопрос 4. При ставке аренды 1200 рублей за кубометр в месяц и загрузке 80%, какой максимальный денежный поток может давать такой склад?

№	Варианты ответов
А	До 510 тысяч рублей в месяц.
Б	До 180 тысяч рублей в месяц.
В	До 1,2 млн рублей в месяц.

Г	До 50 тысяч рублей в месяц.

Вопрос 5. Почему Сергей не советует размещать склады самообслуживания в подвальных помещениях?

№	Варианты ответов
А	Там часто проходят инженерные коммуникации.
Б	Подвалы всегда дороже наземных помещений.
В	На подвалы нет спроса у арендаторов.
Г	Это запрещено законом повсеместно.

Вопрос 6. В проекте Light Industrial «Перерва» вход стоил 110 тыс. рублей за метр в 2020 году, а сейчас сдаётся по 25 тыс. рублей за метр в год. Какой получился срок окупаемости?

№	Варианты ответов
А	Около 5 лет.
Б	Около 2 лет.
В	Около 10 лет.
Г	Меньше года.

Вопрос 7. Сколько процентов от оборота готовы отдавать в аренду сетевые продуктовые и аптечные магазины?

№	Варианты ответов
А	4–6%
Б	10–15%
В	20–30%
Г	1–2%

Вопрос 8. Сколько процентов выручки готовы отдавать в аренду салоны красоты и рестораны?

№	Варианты ответов
А	20–30%
Б	4–6%
В	50–60%
Г	1–3%

Вопрос 9. В чём суть «фактора правой руки» при выборе помещения под ритейл?

№	Варианты ответов
А	Водителю по пути домой проще заехать в магазин с правой стороны движения.
Б	Это касается только пешеходов, а не автомобилистов.
В	Правило работает только по утрам.
Г	Фактор значим лишь для алкомаркетов.

Вопрос 10. Что показывает «индекс Старбакс» в оценке коммерческой недвижимости?

№	Варианты ответов
А	Крупные сети умеют находить высокий трафик, и рядом с ними стоит открываться.
Б	Индекс роста цен на кофе в регионе.
В	Средний чек посетителей кофеен.
Г	Норму доходности кофейного бизнеса.

Вопрос 11. Владелец недвижимости на Ленинском проспекте отказался продать помещение за 2 млн долларов. За сколько он смог продать его спустя годы?

№	Варианты ответов

А	За 700 тысяч долларов.
Б	За 1,5 млн долларов.
В	За 3 млн долларов.
Г	Ему не удалось продать объект.

Вопрос 12. В примере с дисконтированием: аренда 215 тыс. рублей растёт на 7% каждые 11 месяцев, ставка дисконтирования 12% на 5 лет. Что получилось в итоге?

№	Варианты ответов
А	Номинально выросла до 301 559 рублей, но в реальном выражении это лишь около 171 100 рублей.
Б	Платёж остался неизменным на все 5 лет.
В	Платёж вырос ровно вдвое без потерь от инфляции.
Г	Номинальный платёж снизился.

Вопрос 13. Какую минимальную площадь торгового зала требует Роспотребнадзор для магазина, торгующего алкоголем?

№	Варианты ответов

А	50 квадратных метров.
Б	25 квадратных метров.
В	100 квадратных метров.
Г	20 квадратных метров.

Вопрос 14. На каком минимальном расстоянии от школ и детских садов нельзя открывать алкогольный магазин?

№	Варианты ответов
А	100 метров.
Б	50 метров.
В	300 метров.
Г	500 метров.

Вопрос 15. Сколько салонов красоты, по наблюдению автора, оптимально для жилого комплекса из 1800 квартир?

№	Варианты ответов
А	2–3 салона.

Б	Один салон.
В	5 салонов
Г	Салоны красоты там не нужны вообще.

8.3 Тестирование

Вопрос 1. По правилу гравитации ритейла: если два одинаковых по ассортименту магазина расположены на равном расстоянии, в какой из них пойдёт покупатель?

№	Варианты ответов
А	В тот, у которого больше площадь.
Б	В тот, что дешевле по чекам.
В	В тот, что новее по ремонту.
Г	Это не имеет значения для покупателя.

Вопрос 2. При каком количестве домовладений в радиусе магазина торговая сеть считает нужным открыть точку в этой локации?

№	Варианты ответов
А	Более 2000 домовладений.
Б	Более 500 домовладений.

В	Более 1000 домовладений.
Г	Количество домовладений не учитывается.

Вопрос 3. Сколько времени в среднем должна занимать «ходка» курьера до склада-магазина и обратно?

№	Варианты ответов
А	Около получаса.
Б	Около 5 минут.
В	Около 2 часов.
Г	Ровно сутки.

Вопрос 4. В жилом комплексе Хорошёвский на 3750 квартир соседние магазины «Пятёрочка» стоят очень близко друг к другу. О чём это говорит?

№	Варианты ответов
А	О высоком спросе на торговые помещения в районе.
Б	О переизбытке предложения и низкой доходности.

В	О скором закрытии части магазинов.
Г	Об ошибке в планировании сети.

Вопрос 5. Помещение 79,6 м² купили за 22,8 млн рублей и сдали пункту выдачи Wildberries за 225 тысяч рублей в месяц. Какая получилась годовая доходность?

№	Варианты ответов
А	Почти 11,5% годовых.
Б	Около 5% годовых.
В	Около 20% годовых.
Г	Около 3% годовых.

Вопрос 6. Помещение с кабинетной нарезкой 164 м² купили за 22 млн рублей и сдали под хостел за 194 тысячи рублей в месяц. Какая доходность получилась?

№	Варианты ответов
А	10,33% годовых.
Б	15% годовых.
В	7% годовых.

Г	20% годовых.

Вопрос 7. Помещение 181 м² на улице Шелихова купили за 56 млн рублей и сдали Dixie Go и пункту выдачи Ozon суммарно за 500 тысяч рублей в месяц. Какая доходность?

№	Варианты ответов
А	10,71% годовых.
Б	6% годовых.
В	15% годовых.
Г	20% годовых.

Вопрос 8. Почему Сергей сдал помещение на Шелихова в аренду ещё до открытия соседней школы?

№	Варианты ответов
А	Чтобы избежать будущих ограничений на торговлю алкоголем и табаком рядом со школой.
Б	Чтобы получить налоговую льготу.
В	Чтобы снизить арендную ставку для арендатора.
Г	Школа не имеет отношения к этому решению.

Вопрос 9. Почему предпочтительнее старые советские спальные районы, а не помещения в центре города?

№	Варианты ответов
А	Там исторически мало торговых площадей, поэтому спрос арендаторов на них выше.
Б	Аренда коммерческой недвижимости в центре запрещена.
В	В центре города вообще нет пешеходного трафика.
Г	Старые районы дешевле обслуживать технически.

Вопрос 10. Почему решающим фактором для помещения на Кавказском бульваре оказалась не близость к самому бульвару?

№	Варианты ответов
А	Через это место проходила широкая пешеходная тропа вглубь квартала.
Б	Рядом была остановка общественного транспорта.
В	В доме был грузовой лифт.

Г	Помещение находилось на пересечении двух улиц.

Вопрос 11. Что надо проверять у городских лотов помимо свидетельства о собственности?

№	Варианты ответов
А	Подключённые коммуникации и электрическую мощность сети.
Б	Только кадастровый номер объекта.
В	Историю всех прежних арендаторов.
Г	Наличие парковочных мест у дома.

Вопрос 12. Почему автор считает наивным выбирать коммерческую недвижимость по критерию «нравится район» или «это же центр»?

№	Варианты ответов
А	Важен трафик и плотность жителей района, а не личные предпочтения или расположение в центре.
Б	Центр всегда самый выгодный вариант для инвестиций.
В	Локация вообще не имеет значения.
Г	Главное — минимальная цена входа.

Вопрос 13. Почему в старых советских пятиэтажках на первых этажах изначально не закладывали коммерческие помещения?

№	Варианты ответов
А	Власти считали, что жители сами дойдут до магазина, и делали ставку на больше жилых метров.
Б	Это было прямо запрещено законом.
В	В СССР не существовало понятия розничной торговли.
Г	Такие помещения разрешались только в центре Москвы.

Вопрос 14. Чем заселение дома по программе реновации отличается от заселения обычного нового ЖК?

№	Варианты ответов
А	Дом по реновации заселяется быстро, туда переезжают жители снесённых домов.
Б	Дом по реновации заселяется медленнее обычного ЖК.
В	В дома по реновации вообще никто не заселяется.

Г	Туда заселяются только новые покупатели с открытого рынка.

Вопрос 15. Какие арендаторы, помимо хостелов, подходят под кабинетную нарезку панельных домов?

№	Варианты ответов
А	Салоны красоты, барбершопы, студии массажа.
Б	Крупные продуктовые сети.
В	Рестораны с большим залом.
Г	Автосервисы и автомойки.

9.6 Тестирование

Вопрос 1. Какой фактор следует учитывать при анализе прошлых инвестиций?

№	Варианты ответов
А	Многофакторный анализ и ретроспектива.
Б	Только текущий валютный курс.
В	Рост инфляции.
Г	Ставки по депозитам.

Вопрос 2. **Какой совет даётся в отношении распределения капитала?**

№	Варианты ответов
А	Необходимо диверсифицировать и распределять капитал.
Б	Следует вложить весь капитал в доллары.

Вопрос 3. **Какова была средняя процентная ставка по депозитам в период с 2016 по 2023 годы?**

№	Варианты ответов
А	8,5-9%
Б	10-11%
В	12-13%
Г	6-7%

Вопрос 4. **Какая стратегия вложений показала более высокую доходность на протяжении последних лет?**

№	Варианты ответов

А	Коммерческая недвижимость.
Б	Банковские депозиты.
В	Фонды денежного рынка.
Г	Облигации федерального займа.

Вопрос 5. Почему важно анализировать показатели депозитов с ретроспективой?

№	Варианты ответов
А	Чтобы избежать психологических искажений при планировании.
Б	Чтобы выбрать лучший банк для вкладов.
В	Для увеличения текущей доходности.
Г	Для прогнозирования инфляции.

Вопрос 6. Какая инвестиция оказалась более устойчивой в течение эксперимента?

№	Варианты ответов
А	Инвестиции в акции.

Б	Стратегия сына по покупке и продаже недвижимости.
В	Покупка золотых слитков.
Г	Инвестиции в коммерческую недвижимость.

Вопрос 7. Какой из следующих факторов НЕ является причиной снижения стоимости недвижимости в долгосрочной перспективе?

№	Варианты ответов
А	Исторический максимум цен.
Б	Снижение функциональности проекта
В	Эмоциональная привязанность владельцев.
Г	Появление новых строительных трендов.

Вопрос 8. Какую ошибку часто совершают инвесторы, оценивая доходность от сдачи квартиры в аренду?

№	Варианты ответов
А	Оценивают доходность по начальной цене недвижимости.
Б	Не учитывают стоимость ремонта.

В	Учитывают только налоговые вычеты.
Г	Сравнивают с доходностью от депозитов.

Вопрос 9. **Что такое внутренняя норма доходности (IRR)?**

№	Варианты ответов
А	Процентная ставка, отражающая реальную доходность инвестиционного проекта.
Б	Ставка налога на прибыль от аренды.
В	Размер годовой арендной платы.
Г	Общая стоимость ремонта недвижимости.

Вопрос 10. **Почему важно учитывать альтернативные варианты инвестиций?**

№	Варианты ответов
А	Чтобы сравнить потенциальную доходность с другими вариантами.
Б	Чтобы избежать налоговых обязательств.
В	Чтобы увеличить размер вложенного капитала.
Г	Чтобы снизить риск дефолта.

Вопрос 11. Как изменяется доходность проекта, если учесть переоценку стоимости недвижимости?

№	Варианты ответов
А	Становится выше
Б	Становится ниже.

Вопрос 12. Какие факторы могут повлиять на доходность коммерческой недвижимости? *

*** - *множественный выбор***

№	Варианты ответов
А	Инфляционные ожидания.
Б	Рост тела капитала.
В	Финансовые кризисы.
Г	Ставка по банковским депозитам.

Вопрос 13. Какой аспект упускает инвестор при расчете доходности?*

*** - *множественный выбор***

№	Варианты ответов
А	Упущенная выгода от неиспользованного капитала.
Б	Рост рыночной стоимости недвижимости.
В	Налоги на доход от аренды.
Г	Возможность получения дохода от депозита.

10.10 Тестирование

Вопрос 1. В чём ошибка наивного инвестора при продаже подорожавшей новостройки?

№	Варианты ответов
А	Принимает весь рост цены за прибыль.
Б	Учитывает инфляцию.
В	Сравнивает с депозитом.
Г	Вычитает комиссию агента.

Вопрос 2. Какие объекты чаще всего попадают на торги?*

** - множественный выбор*

№	Варианты ответов

А	Объекты банкротов.
Б	Объекты с невыплаченной ипотекой.
В	Объекты от частных риелторов.
Г	Объекты в аренде у ИП.

Вопрос 3. Во сколько превратились бы 14,25 млн рублей на депозите за 4 года?

№	Варианты ответов
А	В 23,81 млн рублей.
Б	В 26 млн рублей.
В	В 18 млн рублей.
Г	Не изменились.

Вопрос 4. Что делает инвестор, снимая деньги с депозита ради недвижимости?

№	Варианты ответов
А	Кредитует сам себя под депозитную ставку.
Б	Повышает доходность автоматически.

В	Исключает все риски.
Г	Освобождается от инфляции.

Вопрос 5. Что показывает NPV при сравнении с депозитом?

№	Варианты ответов
А	Премию над доходностью депозита.
Б	Сумму вложенного капитала.
В	Срок окупаемости.
Г	Размер налога.

Вопрос 6. В чём ошибка инвестора из примера с наследной квартирой?

№	Варианты ответов
А	Затягивает продажу, ждёт роста цены.
Б	Продаёт слишком рано.
В	Не берёт ипотеку.
Г	Переплачивает агенту.

Вопрос 7. В чём главная ошибка участников торгов?

№	Варианты ответов
А	Стремятся выиграть, а не купить выгодно.
Б	Ставят низкую стартовую цену.
В	Избегают электронных площадок.
Г	Слишком тщательно проверяют документы.

Вопрос 8. Почему рост числа участников разгоняет цену на торгах?

№	Варианты ответов
А	Срабатывает стадный эффект.
Б	Организатор снижает шаг аукциона.
В	Регламент обязывает делать ставки.
Г	Стартовая цена растёт сама.

Вопрос 9. В чём риск покупки объекта из банкротной массы?

№	Варианты ответов

А	Торги можно оспорить через суд.
Б	Нельзя оформить в собственность.
В	Цена всегда завышена вдвое.
Г	Продавец обязан вернуть деньги.

Вопрос 10. С чем столкнётся покупатель ипотечного жилья с торгов?

№	Варианты ответов
А	С выселением прежних жильцов.
Б	С ремонтом за счёт банка.
В	С переходом долга по ипотеке.
Г	С запретом на перепродажу.

Вопрос 11. Какую комиссию берёт площадка с победителя торгов?

№	Варианты ответов
А	Около 10% от цены объекта.
Б	Фиксированно 5000 рублей.

В	НДС 20%.
Г	Комиссию не берут.

Вопрос 12. Как узнать реальную цену объекта до начала торгов?

№	Варианты ответов
А	Дать тестовое объявление и проверить спрос.
Б	Смотреть цены на ЦИАН и Авито.
В	Спросить организатора торгов.
Г	Взять кадастровую стоимость.

Вопрос 13. Что такое срочный выкуп недвижимости?

№	Варианты ответов
А	Покупка с дисконтом 20–30% к рынку.
Б	Покупка только через торги.
В	Выкуп у банка после суда.
Г	Покупка по кадастровой стоимости.

Вопрос 14. В чём заключается суть понятия «готовый арендный бизнес»?

№	Варианты ответов
А	Это способ продать недвижимость дороже за счёт будущего денежного потока, а не способ владения.
Б	Это государственная программа льготной аренды коммерческих помещений.
В	Это форма долевого владения недвижимостью несколькими инвесторами.
Г	Это аренда без необходимости оформления договора.

Вопрос 15. Что, по мнению Сергея, мешает большинству инвесторов повторять стратегию быстрой перепродажи готового арендного бизнеса?

№	Варианты ответов
А	Страх снова остаться со свободными деньгами и лень заново работать с капиталом.
Б	Отсутствие законодательной возможности перепродажи.
В	Слишком высокие налоги на аренду для физлиц.
Г	Запрет на повторное участие в торгах в течение года.

8. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПЕДАГОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

Принципы отбора содержания программы

При отборе теоретического материала и установлении его последовательности соблюдаются следующий принципы:

структурирование учебного материала с учетом объективно существующих связей между его темами;

актуальность, практическая значимость учебного материала для обучающегося.

Основные формы и методы

Форма занятий — индивидуальная: обучающийся осваивает материал на образовательной платформе в индивидуальном темпе.

В процессе реализации программы используются следующие *методы обучения:*

Методы обучения. Методическое обеспечение программы предусматривает наличие следующих видов методического материала: видео-уроки, видеоролики, презентации, информационные материалы на сайте, посвященном данной программе.

В процессе обучения по данной программе используются следующие методы:

1) исследовательский, применяемый при самостоятельной работе обучающихся;

2) репродуктивный, используемый в процессе применения полученных в процессе обучения знаний;

3) наглядный, в процессе которого осуществляется демонстрация видеороликов и видео-уроков;

4) практический, при помощи которого обучающиеся выполняют практические работы (задания), отвечают на вопросы по изученному материалу и проч.

5) объяснительно-иллюстративный (применение демонстрационного материал (изображений, видеороликов, презентаций) для формирования знаний и образа действий);

6) стимулирующий (развитие познавательного интереса у обучающегося, эмоциональное стимулирование и т.д.).

Выбор методов (способов) обучения зависит от психофизиологических особенностей обучающихся, темы и формы занятий. При этом в процессе обучения все методы реализуются в теснейшей взаимосвязи.

Методика проведения занятий предполагает создание ситуаций успешности, радости от преодоления трудностей в освоении изучаемого материала и при выполнении самостоятельных работ.

Педагогические технологии и методики. В обучении взрослых применяются особые технологии, выбор которых будет зависеть от модели обучения индивидуально с каждым учащимся. Личностно – ориентированные технологии ставят в центр всей образовательной системы личность обучающегося. Обеспечение комфортных, бесконфликтных условий ее развития, реализацию ее природных потенциалов. Именно на такие технологии опирается программа с индивидуальным форматом обучения.

1) *Технология индивидуального образовательного маршрута*

Данная технология имеет целью реализовать следующие права и возможности обучающегося:

– право на выбор или выявление индивидуального смысла и целей в обучении;

– право выбора индивидуального темпа обучения, форм и методов решения образовательных задач, способов контроля, рефлексии и самооценки своей деятельности;

– превышение (опережение или углубление) осваиваемого содержания учебного плана; индивидуальный выбор дополнительных заданий.

Основные элементы индивидуальной образовательной деятельности учащегося – это смысл деятельности (зачем я это делаю); постановка личной цели (предвосхищающий результат); план деятельности; реализация плана; рефлексия (осознание собственной деятельности); оценка; корректировка или переопределение целей.

Условием достижения целей и задач личностно-ориентированного обучения является сохранение индивидуальных особенностей обучающегося, его уникальности и разноплановости. Для этого применяются следующие способы: индивидуальные задания на уроках; предложение обучающемуся составить план занятия для себя, выбрать содержание своего задания для самостоятельной работы.

2) *Технология сотрудничества*

Главная идея обучения в сотрудничестве — педагог и обучающийся вместе проходят весь образовательный процесс, находятся на равных позициях, что помогают обучающемуся чувствовать себя более раскованно и быстрее адаптироваться к образовательному процессу. Такая технология предполагает общность цели и задач, индивидуальную ответственность и равные возможности успеха.

Дидактические материалы. Их использование способствует активизации образовательной деятельности учащихся, экономии учебного времени, они также позволяют установить контроль с обратной связью, с диагностикой ошибок по результатам деятельности и оценкой результатов. Также дидактические материалы направлены на самоконтроль и самокоррекцию, тренировку в процессе усвоения учебного материала.

Учебно-методический комплекс программы состоит из трех компонентов:

1. учебные и методические материалы для педагогов и обучающихся;
2. система средств обучения;
3. система средств контроля результативности обучения.

Первый компонент включает в себя списки литературы и интернет-источники, необходимые для работы педагогов и обучающихся.

Второй компонент – система средств обучения.

Дидактические средства: видеотека.

Третий компонент − система средств контроля результативности реализации программы: контрольные материалы.

Реализация программы осуществляется исключительно с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

Обучающимся предоставляется доступ (удаленный доступ) к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам, электронной библиотеке, состав которых определяется настоящей программой.

Каждому обучающемуся на образовательной платформе предоставляется индивидуальный доступ (в виде личного кабинета с логином и паролем).

Педагогические условия реализации программы

Программу реализует(ют) педагог(и) дополнительного образования.

Реализация программы обеспечивается педагогическими кадрами, имеющими среднее профессиональное или высшее образование (по направлению, соответствующему направлению программы, реализуемой организацией, осуществляющей образовательную деятельность) и отвечающими квалификационным требованиям, указанным в квалификационных справочниках, и (или) профессиональным стандартам.

Требования к педагогам дополнительного образования

Требования к образованию и обучению:

Высшее образование или среднее профессиональное образование в рамках укрупненных групп специальностей и направлений подготовки высшего образования и специальностей среднего профессионального образования "Образование и педагогические науки"

или

Высшее образование либо среднее профессиональное образование в рамках иных укрупненных групп специальностей и направлений подготовки высшего образования и специальностей среднего профессионального образования при условии его соответствия дополнительным общеразвивающим программам, дополнительным предпрофессиональным программам, реализуемым организацией, осуществляющей образовательную деятельность, и получение при необходимости после трудоустройства дополнительного профессионального образования педагогической направленности

или

Успешное прохождение обучающимися промежуточной аттестации не менее чем за два года обучения по образовательным программам высшего образования по специальностям и направлениям подготовки, соответствующим направленности дополнительных общеобразовательных программ.

Особые условия допуска к работе:

Отсутствие ограничений на занятие педагогической деятельностью, установленных законодательством Российской Федерации;

Прохождение обязательных предварительных и периодических медицинских осмотров.

9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

9.1. Образовательная организация располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение предусмотренных программой всех видов учебных занятий.

9.2. Образовательная организация имеет необходимое серверное оборудование, обеспечивающее функционирование электронной информационно-образовательной среды, и высокоскоростной канал доступа к электронной информационно-образовательной среде.

9.3. Обучение проводится посредством электронной образовательной среды (платформы) https://www.ispring.ru/ispring-learn. Доступ к электронной образовательной среде (платформе) осуществляется через личный кабинет по адресу https://realtutor.ispringlearn.ru или с официального сайта образовательной организации https://realtutor.ru (кнопка перехода на платформу обучения).

Данные об образовательной платформе iSpring Learn (правообладатель — ООО «Ричмедиа»):

свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ «iSpring Learn» № 2019662969, дата государственной регистрации в Реестре программ для ЭВМ 7 октября 2019 г.;

сведения в едином реестре российских программ для ЭВМ и баз данных: https://reestr.digital.gov.ru/search/?q=ispring;

сведения в реестре операторов, осуществляющих обработку персональных данных: https://pd.rkn.gov.ru/operators-registry/operators-list/?id=12-14-001153;

сертификат соответствия № СДС.ФР.СМ.00970.24: система менеджмента информационной безопасности ООО «Ричмедиа» соответствует требованиям ISO/IEC 27001:2022; дата регистрации 8 июля 2024 г., срок действия до 8 июля 2027 г. (орган по сертификации — ООО «Федеральный Регистр»).

Платформа iSpring Learn позволяет:

9.3.1. размещать обучающие материалы и задания;

9.3.2. загружать обучающимся выполненные задания, а также вопросы в адрес преподавателя;

9.3.3. проводить обучающие вебинары, задавать вопросы преподавателю в форме текстовых сообщений;

9.3.4. осуществлять контроль прогресса изучения учебных материалов, количества выполненных обучающимися заданий, а также проверять выполненные ими задания.

9.4. Для освоения образовательной программы обучающийся должен иметь доступ в сеть интернет, а также персональный компьютер, смартфон или планшет. Используемое для обучения программное обеспечение и техника обучающегося должны соответствовать следующим техническим требованиям (по данным разработчика платформы: https://www.ispring.ru/ispring-learn/tech-specs):

9.4.1. для персонального компьютера: браузер Google Chrome версии 121 и выше, Microsoft Edge версии 121 и выше, Mozilla Firefox версии 122 и выше или Safari версии 16 и выше; операционная система, поддерживающая указанные версии браузеров; стабильное подключение к сети интернет.

9.4.2. для смартфона или планшета: операционная система iOS версии 16.0 и выше или Android версии 10.0 и выше; доступ к обучению через браузер или мобильное приложение платформы (адрес аккаунта: realtutor.ispringlearn.ru).

Совокупность информационных технологий, телекоммуникационных технологий, соответствующих технологических средств образовательной организации обеспечивает освоение обучающимися программы в полном объеме независимо от места нахождения обучающихся.

10. ИНФОРМАЦИОННЫЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

***Список литературы*:**

Смирнов С.А. Бетонные мозги. - Москва, 2025. - 160 с.

Доходная недвижимость / Сергей Смирнов, Тамара Высоцкая – Москва, 2024. –

148 с.

Интернет-ресурсы:

ГАРАНТ [Электронный ресурс]: справочно-правовая система. – Режим доступа: http://www.garant.ru/, свободный.

КОДЕКС [Электронный ресурс]: информационно-правовая система. – Режим доступа: http://www.kodeks.ru/, свободный.

КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: официальный сайт. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/, свободный.