

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Российский университет дружбы народов»

Высшая школа промышленной политики и предпринимательства

Рекомендовано МССН

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Наименование дисциплины «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью»

Рекомендуется для направления подготовки/специальности

Направление подготовки: 38.04.02 «Менеджмент»

Направленность программы (профиль)

Девелопмент и управление недвижимостью

(наименование образовательной программы в соответствии с направленностью (профилем))

1. Цели и задачи дисциплины:

Цель - изучение студентами теории и практики управления коммерческой недвижимостью, специфики управления отдельными ее видами, обуславливаемого экономическими, правовыми и техническими особенностями недвижимости.

В процессе изучения дисциплины решаются следующие задачи:

- получение студентами теоретических знаний по управлению объектами недвижимости различных форм собственности;
- изучение базовых понятий сферы недвижимости, возможности использования имеющихся или проектируемых объектов для решения профессиональных проблем;
- изучение деятельности управляющих компаний на рынке недвижимости;
- знакомство с современными международными концепциями facility и property management

2. Место дисциплины в структуре ОП ВО:

«Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью» представляет собой самостоятельную дисциплину, выступающую составной частью образовательной программы по направлению подготовки 38.04.02 «Менеджмент» и относится к дисциплинам вариативной части учебного плана.

В таблице № 1 представлены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций дисциплины в соответствии с матрицей компетенций ОП ВО.

Таблица № 1

Предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций

№ п/п	Шифр и наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Универсальные компетенции			
1.	УК-3. Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели	Теория организации управления	Преддипломная практика
2.	УК-7 Способен: искать нужные источники информации и данные, воспринимать, анализировать, запоминать и передавать информацию с использованием цифровых средств, а также с помощью алгоритмов при работе с полученными из различных источников данными с целью эффективного использования полученной информации для решения задач; проводить	Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью	Преддипломная практика

	оценку информации, ее достоверность, строить логические умозаключения на основании поступающих информации и данных.		
Общепрофессиональные компетенции			
1	ОПК-3 Способен самостоятельно принимать обоснованные организационно-управленческие решения, оценивать их операционную и организационную эффективность, и социальную значимость, обеспечивать их реализацию в условиях сложной (в том числе кросс-культурной) и динамичной среды.	Управленческая экономика	Преддипломная практика
Профессиональные компетенции			
	ПКО-2 Способность разрабатывать стратегии развития организаций и их отдельных подразделений	Современный стратегический анализ	Преддипломная практика Маркетинг в управлении недвижимостью

3. Требования к результатам освоения дисциплины:

Процесс изучения дисциплины «Финансовый менеджмент» направлен на формирование следующих компетенций:

Универсальных компетенций (УК):

УК-3. Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели;

УК-7 Способен: искать нужные источники информации и данные, воспринимать, анализировать, запоминать и передавать информацию с использованием цифровых средств, а также с помощью алгоритмов при работе с полученными из различных источников данными с целью эффективного использования полученной информации для решения задач; проводить оценку информации, ее достоверность, строить логические умозаключения на основании поступающих информации и данных.

Общепрофессиональных компетенций (ОПК):

- ОПК-3. Способен решать профессиональные задачи на основе знания (на промежуточном уровне) экономической, организационной и управленческой теории.

Профессиональные компетенции (ПКО):

ПКО-2 Способность разрабатывать стратегии развития организаций и их отдельных подразделений.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

Знать:

- примеры правильного управления объектами коммерческой недвижимости и возможные ошибки;
- основные принципы разработки концепции объекта коммерческой недвижимости;
- финансовые и правовые вопросы, решаемые при взаимодействии с арендаторами;
- необходимые работы при обслуживании объекта недвижимости;
- основы имитационного моделирования;
- современные модели принятия решений по управлению недвижимостью;

- управление портфелем недвижимости;
 - Уметь:
 - проводить маркетинговые исследования рынка недвижимости;
 - разрабатывать концепцию объекта коммерческой недвижимости;
 - проводить SWOT-анализ для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости;
 - подготавливать решения, обеспечивающие максимум стоимости портфеля недвижимости;
 - разрабатывать альтернативные стратегии по развитию портфеля недвижимости;
- Владеть:
- методами и способами проведения маркетингового исследования рынка недвижимости;
 - методами решения правовых и финансовых вопросов при взаимодействии с арендаторами объекта коммерческой недвижимости;
 - методами экономических расчетов, связанных с обоснованием решений, принимаемых в ходе эксплуатации объекта.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетные единицы.

Вид учебной работы		Всего часов	Семестры			
			1/1	2/1	7	
1.	Аудиторные занятия (всего)	50	18	32	54	
	В том числе:	-	-			
1.1.	Лекции	25	9	16		
1.2.	Прочие занятия					
	В том числе:					
1.2.1	Семинары (С)	25	9	16		
	Практические занятия (ПЗ)	-				
2.	Самостоятельная работа (всего)	103	54	49		
	В том числе:					
2.1.	Расчетно-графические работы	-			-	
2.2.	Курсовая работа	30		30		
	<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	12				
	Подготовка и прохождение промежуточной аттестации	27		27		
3.	Общая трудоемкость (акад.часов)	180	72	108		
	<i>Общая трудоемкость (зачетных единиц)</i>	5	2	3		

5. Содержание дисциплины

5.1. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости. лекционное занятие	Цели и виды маркетинговых исследований. Способы организации маркетинговых исследований. Проведение маркетинговых исследований рынка недвижимости: комплексное исследование рынка недвижимости. Формирование баз данных объектов недвижимости. Обзор рынка недвижимости и исследование рынка недвижимости.

2.	Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости.	Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости. Взаимодействие с органами власти, арендная политика, эксплуатация. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости
3.	Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости. лекционное занятие	Маркетинговая концепция и позиционирование. Роль рынка недвижимости. Маркетинг в недвижимости: ключевые моменты. Маркетинговые услуги на рынке недвижимости.
4.	Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов. Property management.	Взаимодействие с арендаторами: контроль выполнения арендаторами обязательств по договорам аренды; разработка правил для арендаторов; предоставление своевременных ответов и незамедлительное реагирование на все требования арендаторов, касающиеся управления и эксплуатации объекта недвижимости; надзор за организацией и проведением отделочных работ и работ по перепланировке и переоборудованию помещений арендаторами. Правовые задачи управления недвижимостью.
5.	Обслуживание объекта коммерческой недвижимости. Facility management.	Обслуживание объекта коммерческой недвижимости: организация инженерно-технической эксплуатации и технического обслуживания зданий и прилегающих территорий, инженерных систем и оборудования; проведение ремонтно-строительных работ
6.	Методика формирования портфеля недвижимости. лекционное занятие. Управление составом и структурой портфеля недвижимости. лекционное занятие	Понятие управления портфелем недвижимости. Состав портфеля недвижимости. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT). Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий.

5.2. Разделы дисциплин и виды занятий

№ п/п	Наименование разделов дисциплины	Л	ПЗ	ЛЗ	С	СРС	Всего часов
1	Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости	4			4	13	20
2	Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости	4			4	15	23
3	Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости.	4			4	15	23

4	Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов. Property management	4		4	20	28
5	Обслуживание объекта коммерческой недвижимости. Facility management.	4		4	20	28
6	Методика формирования портфеля недвижимости. Управление составом и структурой портфеля недвижимости.	5		5	20	29
	Экзамен					27
	Итого	25		25	103	180

6. Лабораторный практикум - не предусмотрен

7. Практические занятия (семинары)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика семинаров	Трудоемкость (час)
1	1	Исследование емкости и объема целевого рынка недвижимости; Исследование тенденции развития рынка недвижимости (увеличения / уменьшения потребительского спроса), основные направления развития рынка недвижимости, прогнозные показатели; Исследование объема потенциального потребительского спроса, структура спроса; Исследование объема предложения, его структура; Исследование доли рынка недвижимости основных игроков в %; Исследование ценовой ситуации на целевом рынке, ценовая сегментация рынка недвижимости; Ассортиментная и сбытовая политика основных игроков; Коммуникационная (рекламная) политика основных игроков; Инновационный потенциал рынка недвижимости.	4
2	2	Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости. Взаимодействие с органами власти, арендная политика, эксплуатация. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости.	4
3	3	Разработка концепции управления коммерческой недвижимостью. Концепция управления недвижимостью схема управления конкретным объектом или комплексом недвижимости.	4
4	4	Property management: управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности. Продвижение объекта на рынке. Оперативное управление. Финансовое планирование.	4
5	5	Взаимодействие с государственными органами, коммунальными службами и иными организациями в	4

		интересах собственников и арендаторов; управление инфраструктурой.	
6	6	Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT). Мониторинг показателей, характеризующих составляющие портфеля.	5
		Итого	25

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины:

Электронные учебные материалы, используемые преподавателями в образовательном процессе, мультимедийные презентации, банк тестовых заданий и др. представлены на порталах ТУИС и Web-local. Кроме этого, для осуществления образовательного процесса необходимо 1 рабочее место преподавателя в учебной аудитории, оснащенное ноутбуком или персональным компьютером, проектором

9. Информационное обеспечение дисциплины

1. <http://www.rsl.ru/> - Российская государственная библиотека.
2. <http://www.ecsocman.edu.ru> – Федеральный образовательный портал "Экономика. Социология. Менеджмент."
3. <https://www.swetswise.com/public/login.do> - Библиографическая база данных
4. www.elibrary.ru – электронные журналы
5. <http://www.eastview.com/> - Универсальная база данных, коллекции журналов, статистических сборников.
6. <http://gallery.economicus.ru> - Галерея экономистов
7. <http://economist.rudn.ru/run/course/?cid=337> – Публикации Института экономики РАН.
8. <http://www.iet.ru/ru/publikacii.html> - Публикации Института экономической политики.
9. <http://expert.ru/> - Журнал «Эксперт»,
10. <http://www.voprecs.ru/> - Журнал «Вопросы экономики».
11. www.cfin.ru – Корпоративный менеджмент

10. Учебно-методическое обеспечение дисциплины:

а) основная литература:

1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : Практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4. <http://znanium.com/bookread.php?book=430471>
2. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-16-005539-8 <http://znanium.com/bookread.php?book=318436>
3. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет 'Синергия', 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8. <http://znanium.com/bookread.php?book=451193>
4. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортко. - М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 272 с.: ил.; 60x90 1/16. - (ПРОФИЛЬ). (переплет) ISBN 978-5-98281-371-8 <http://znanium.com/bookread2.php?book=431599>
5. Лукаш, Ю. А. Формирование эффективных договорных отношений с контрагентами [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю. А. Лукаш. - М.: Флинта, 2012. - 136 с. - ISBN 978-5-9765-1370-9 <http://znanium.com/bookread2.php?book=455350>

б) дополнительная литература: _

1. Вахитов Д.Р., Степанов В.И. Становление и развитие отечественного рынка лизинговых услуг как формы инвестиционной деятельности. - Казань: изд-во 'Бриг', 2010. - 324 с. <http://znanium.com/bookread2.php?book=358616>
2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй (постатейный) / О.С. Адамова и др. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ Инфра-М, 2012. - 628 с.: 70x100 1/32. (обложка) ISBN 978-5-369-00710-5 <http://znanium.com/bookread2.php?book=367869>
3. Марковина, Е. В. Инвестиции [электронный ресурс] : учеб.-практ. пособие / Е. В. Марковина, И. А. Мухина. - 2-е изд., стереотип. - М. : ФЛИНТА, 2011. - 120 с. - ISBN 978-5-9765-1302-0 <http://znanium.com/bookread.php?book=454495>
4. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с 1. <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=374963>

11. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Реализация курса предусматривает интерактивные лекции, практические занятия (семинары) с использованием мультимедийного оборудования, подготовку самостоятельных творческих работ и их последующие презентации, тестирование, проведение групповых дискуссий по тематике курса, современные технологии контроля знаний.

Изучая дисциплину, студент должен прослушать курс лекций, пройти предусмотренное рабочей программой количество семинарских занятий, самостоятельно изучить некоторые темы курса и подтвердить свои знания в ходе контрольных мероприятий.

Работа студента на лекции заключается в уяснении основ дисциплины, кратком конспектировании материала, уточнении вопросов, вызывающих затруднения. Конспект лекций является базовым учебным материалом наряду с учебниками, рекомендованными в основном списке литературы.

Преподавание основной части лекционного материала происходит с использованием средств мультимедиа, которые облегчают восприятие и запоминание материала. Презентации доступны для скачивания с сайта РУДН и могут свободно использоваться студентами в учебных целях.

Студент обязан освоить все темы, предусмотренные учебно-тематическим планом дисциплины. Отдельные темы и вопросы обучения выносятся на самостоятельное изучение. Студент изучает рекомендованную литературу и кратко конспектирует материал, а наиболее сложные вопросы, требующие разъяснения, уточняет во время консультаций. Аналогично следует поступать с разделами курса, которые были пропущены в силу различных обстоятельств.

Для углублённого изучения вопроса студент должен ознакомиться с литературой из дополнительного списка и специализированными сайтами в Интернет. Рекомендуется так же общение студентов на форумах профессиональных сообществ.

Студенты самостоятельно изучают учебную, научную и периодическую литературу. Они имеют возможность обсудить прочитанное с преподавателями дисциплины во время плановых консультаций, с другими студентами на семинарах, а также на лекциях, задавая уточняющие вопросы лектору.

Контроль самостоятельной работы осуществляет ведущий преподаватель. В зависимости от методики преподавания могут быть использованы следующие формы текущего контроля: краткий устный или письменный опрос перед началом занятий, тесты, контрольные работы, письменное домашнее задание, рефераты и пр.

12. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

Код контролируемой компетенции или ее части	Контролируемый раздел дисциплины	Контролируемая тема дисциплины	ФОСы (формы контроля уровня освоения ООП)											Баллы темы	Баллы раздела
			Аудиторная работа					Самостоятельная работа					Экзамен/Зачет		
			Опрос	Тест	Коллоквиум	Контрольная работа	Дискуссия	Эссе	Выполнение ДЗ	Реферат	Творческий проект	Выполнение КР/КП			
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2	Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости.	1. Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости.					1							1	8
		2. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости. Взаимодействие с органами власти, арендная политика, эксплуатация.					4		2					6	
		3. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости.					1							1	
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2	Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости.	Способы организации маркетинговых исследований.. Формирование баз данных объектов недвижимости.	4											4	10
		Проведение маркетинговых исследований рынка недвижимости: комплексное исследование рынка недвижимости					4							4	
		Обзор рынка недвижимости и исследование рынка недвижимости.	2											2	

УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2	Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости.	Исследование емкости и объема целевого рынка недвижимости; Исследование тенденции развития рынка недвижимости (увеличения / уменьшения потребительского спроса), основные направления развития рынка недвижимости, прогнозные показатели;					2						2	6
		Исследование объема потенциального потребительского спроса, структура спроса; Исследование объема предложения, его структура; Исследование доли рынка недвижимости основных игроков в %; Исследование ценовой ситуация на целевом рынке, ценовая сегментация рынка недвижимости;					4							
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2	Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов. Property management.	Разбор договора аренды с арендатором объекта коммерческой недвижимости. Property management: управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности.				6	4						10	12
		Продвижение объекта на рынке. Оперативное управление. Финансовое планирование.	2										2	
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2	Обслуживание объекта коммерческой недвижимости. Facility management.	Анализ компаний, производящих обслуживание объектов коммерческой недвижимости.					2						2	4
		Обслуживание объекта коммерческой недвижимости: организация инженерно-технической эксплуатации и технического обслуживания зданий и прилегающих территорий,					2						2	

		инженерных систем и оборудования; проведение ремонтно-строительных работ.													
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2	Методика формирования портфеля недвижимости. Управление составом и структурой портфеля недвижимости.	Понятие управления портфелем недвижимости. Состав портфеля недвижимости.					2							2	10
		Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT). Проведение SWOT-анализа для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости					6							6	
		Разработка альтернативных стратегий по развитию портфеля недвижимости. Современные методы формирования портфеля недвижимости и оценки его эффективности. Структура портфеля недвижимости						2							
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2		Рубежная аттестация (контрольная работа)												20	20
УК-3,7, ОПК-3, ПКО-2		Экзамен												30	30
		ИТОГО	25	10		20	10		15	10				30	100

Дисциплина Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью _____
(наименование дисциплины)

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Исторический опыт правового регулирования недвижимости.
2. Управление «портфелем» недвижимости.
3. Девелопмент невижимости как особый вид инвестиционно-строительной деятельности.

Составитель _____ С.Ю. Муртузалиева
(подпись)

Зав. кафедрой _____ А.А. Чурсин
(подпись)

« __ » _____ 2021 г.

Дисциплина _____ Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью _____
(наименование дисциплины)

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 2

- 1) Коммерческая недвижимость как объект девелопмента
- 2) Применение теории реальных опционов для определения стоимости девелоперского проекта
- 3) Финансирование девелопесрких проектов с применением заёмных средств.

Составитель _____ С.Ю. Муртузалиева
(подпись)

Зав. кафедрой _____ А.А. Чурсин
(подпись)

« __ » _____ 2021 г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН

Разработчик:

к.э.н., доц. кафедры

«Прикладная экономика»

должность, название кафедры

подпись

С.Ю. Муртузалиева

инициалы, фамилия

Руководитель программы

к.э.н., доцент,

«Прикладная экономика»

должность, название кафедры

подпись

А.А. Островская

инициалы, фамилия

Заведующий кафедрой

«Прикладная экономика»



подпись

А.А. Чурсин