

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

**«БРАТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**Базовая кафедра экономики и менеджмента**

УТВЕРЖДАЮ:  
Проректор по учебной работе  
\_\_\_\_\_ Е.И. Луковникова  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ  
УПРАВЛЕНИЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**Б1.В.ДВ.13**

**НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ**

**08.03.01 Строительство**

**ПРОФИЛЬ ПОДГОТОВКИ**

**Экспертиза и управление недвижимостью**

Программа академического бакалавриата

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

<b>1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ</b> .....	3
<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ</b> .....	4
<b>3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ</b>	
3.1 Распределение объёма дисциплины по формам обучения.....	4
3.2 Распределение объёма дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости .....	4
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	5
4.1 Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий .....	5
4.2 Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам .....	5
4.3 Лабораторные работы.....	14
4.4 Семинары / практические занятия.....	14
4.5 Контрольные мероприятия: курсовой проект (курсовая работа), контрольная работа, РГР, реферат.....	14
<b>5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	16
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b>	17
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	17
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО – ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	18
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ</b> .....	18
9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению лабораторных работ/ семинаров / практических работ .....	19
9.2. Методические указания по выполнению курсового проекта .....	29
<b>10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b> .....	29
<b>11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ</b> .....	29
<b>Приложение 1. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине</b> .....	31
<b>Приложение 2. Аннотация рабочей программы дисциплины</b> .....	36
<b>Приложение 3. Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе</b> .....	37
<b>Приложение 4. Фонд оценочных средств для текущего контроля успеваемости по дисциплине</b> .....	38

# 1. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

## Вид деятельности выпускника

Дисциплина охватывает круг вопросов, относящихся к производственно-технологической, производственно-управленческой и предпринимательской видам профессиональной деятельности выпускника в соответствии с компетенциями и видами деятельности, указанными в учебном плане.

**Цель дисциплины:** приобретение знаний и умений по управлению объектами коммерческой недвижимости, а также формирование общекультурных и профессиональных компетенций, необходимых для осуществления производственно-управленческой и предпринимательской деятельности.

## Задачи дисциплины

Задачами изучения дисциплины является овладение обучающимися, на основе изложенных требований к формированию компетенций в ФГОС ВО, навыками:

- управления коммерческой недвижимостью;
- анализа рынка коммерческой недвижимости;
- организации деятельности по содержанию коммерческой недвижимости.

Код компетенции	Содержание компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
1	2	3
<b>ОК-3</b>	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<p><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- содержание экономических категорий в области управления коммерческой недвижимостью;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать информацию, полученную в результате исследований рынка недвижимости при принятии управленческих решений ;</li> </ul> <p><b>владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методиками расчета затрат по организации и содержанию объектов недвижимости.</li> </ul>
<b>ПК-10</b>	знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда	<p><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- планировать работу персонала в сфере управления коммерческой недвижимостью;</li> </ul> <p><b>владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основами организации по управлению и содержанию коммерческой недвижимости.</li> </ul>
<b>ПК-24</b>	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<p><b>знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основные финансовые показатели управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а также экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</li> </ul> <p><b>уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализировать финансовые показатели в сфере управления коммерческой недвижимостью;</li> </ul> <p><b>владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методами расчета финансовых показателей и фондов оплаты труда персонала в сфере управления объектами недвижимости.</li> </ul>

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.ДВ.13.01 Управление коммерческой недвижимостью относится к дисциплинам по выбору.

Дисциплина Управление коммерческой недвижимостью базируется на знаниях, полученных при изучении учебных дисциплин Б1.Б.5 Экономика, Б1.В.06.01 Основы технической эксплуатации, ремонта и содержания объектов недвижимости, Б1.В.08 Управление недвижимостью.

Знания, полученные при изучении дисциплины Управление коммерческой недвижимостью, являются необходимыми для обучающихся в процессе дипломного проектирования.

Такое системное междисциплинарное изучение направлено на достижение требуемого ФГОС уровня подготовки по квалификации бакалавр.

## 3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА ДИСЦИПЛИНЫ

### 3.1. Распределение объема дисциплины по формам обучения

Форма обучения	Курс	Семестр	Трудоемкость дисциплины в часах						Курсовой проект	Вид промежуточной аттестации
			Всего часов (с экз.)	Аудиторных часов	Лекции	Лабораторные работы	Практические занятия	Самостоятельная работа		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Очная</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>-Заочная</b>	5	-	108	20	8	-	12	84	КП	Зачет
<b>Заочная (ускоренное обучение)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Очно-заочная</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 3.2. Распределение объема дисциплины по видам учебных занятий и трудоемкости

Вид учебных занятий	Трудоемкость (час.)	в т.ч. в интерактивно, активной, инновационной формах, (час.)	Распределение по курсам, час
			5
1	2	3	4
<b>А. Контактная работа обучающихся с преподавателем (всего)</b>	20	6	20
Лекции (Лк)	8	2	8
Практические занятия (ПЗ)	12	4	12
Курсовой проект	+	-	+
Групповые (индивидуальные) консультации*	+	-	+
<b>Б. Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>	84	-	84
Подготовка к практическим занятиям	30	-	30
Подготовка к зачету в течение семестра	30	-	30
Выполнение курсового проекта	24	-	24
<b>В. Промежуточная аттестация зачет</b>	+	-	+
Общая трудоемкость дисциплины час.	108	-	108
зач. ед.	3	-	3

#### 4. Содержание дисциплины

##### 4.1. Распределение разделов дисциплины по видам учебных занятий

- для заочной формы обучения:

№ темы	Наименование тем дисциплины	Трудоём- кость, (час.)	Виды учебных занятий, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоёмкость; (час.)		
			учебные занятия		Самостоя- тельная работа обучающихся *
			лекции	практи- ческие занятия	
1	2	3	4	5	6
<b>1.</b>	<b>Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>43</b>
1.1	Управление объектами недвижимости	26	2	2	22
1.2	Теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости	26	2	3	21
<b>2.</b>	<b>Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>43</b>
2.1	Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	26	2	3	21
2.2	Управление эксплуатацией недвижимости	26	2	4	20
<b>ИТОГО</b>		<b>104</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>84</b>

##### 4.2. Содержание дисциплины, структурированное по разделам и темам

№ раз- дела и темы	Наименование раздела и тема дисциплины	Содержание лекционных занятий	Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)
1	2	3	4
<b>1.</b>	<b>Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости</b>		
1.1	Управление объектами недвижимости	1.Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости. Субъекты рынка осуществляют различные виды воздействия на объект недвижимости. Субъекты рынка: 1.Государство 2.Домохозяйства 3.Фирмы	

	<p>Государственное регулирование.</p> <p>1. Воздействие путем прямого вмешательства (административное управление) создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений; введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости; контроль за соблюдением всеми субъектами рынка норм и правил; регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними; лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости.</p> <p>2. Косвенного воздействия (экономические методы управления объектами недвижимости) налогообложение объектов недвижимости и предоставление льгот; реализация государственных целевых программ; установления амортизационных норм; реформирование жилищно-коммунального хозяйства; выпуск и обращение жилищных сертификатов</p> <p>3. Путем комплексного решения вопросов, землепользования, приватизации, развития инженерной инфраструктуры.</p> <p>Общественное воздействие широких слоев общества, профессиональных участников рынка недвижимости.</p> <p>Общественное воздействие собственник использует для ведения конкретной предпринимательской деятельности и для получения максимальной выгоды.</p> <p>Управление объектами недвижимости.</p> <p>Операционная недвижимость (рассматривается как часть активов корпорации, выступает как центр издержек, и основной целью управления является минимизация затрат при требуемом качестве услуг, обеспечиваемых недвижимостью, и воспроизводство самой недвижимости как элемента производственного потенциала).</p> <p>Инвестиционная недвижимость (рассматривается как самостоятельный актив, выступает как центр прибыли, и основной целью управления является максимизация дохода и стоимости имущества.)</p> <p>Управление системами объектов недвижимости субъектов Федерации.</p> <p>Жилой недвижимости (недвижимостью в жилищной сфере).</p> <p>Нежилой недвижимости (муниципальной недвижимостью; земельными ресурсами; лесным фондом; нежилой недвижимостью).</p> <p>Под формированием объекта недвижимости понимается техническое и экономическое описание и юридическое обоснование, в результате которого объект получает технические и экономические характеристики и юридический статус, позволяющий идентифицировать его из других объектов.</p> <p>Формирование объекта недвижимости состоит из:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Инвентаризации</li> <li>2. Сервитутов</li> <li>3. Регистрации</li> </ol>	
--	--	--

		<p>Профессиональные менеджеры готовы управлять любыми объектами: офисными зданиями; административными зданиями; нежилыми помещениями; жилыми домами; объектами социальной сферы; предприятиями; земельными участками.</p> <p>Управляющая компания осуществляет: административно-управленческие функции; проводит маркетинговые исследования; выясняет цели собственника; выступает в роли консультанта; предлагает наиболее эффективные варианты использования объекта недвижимости; разрабатывает бизнес-план для конкретного объекта.</p> <p>Цели управляющей компании: обеспечение текущей доходности объекта недвижимости; увеличение его капитальной стоимости.</p> <p>Пакет документов на заключение собственником договора управления и регистрация права оперативного управления объектом недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заявление о государственной регистрации права оперативного управления (хозяйственного ведения).</li> <li>2. Документ об уплате государственной пошлины.</li> <li>3. Документ, удостоверяющий личность заявителя (при обращении представителя - документ, подтверждающий его полномочия – Доверенность).</li> <li>4. Распорядительный акт о передаче имущества на баланс предприятия или государственного учреждения.</li> <li>5. Паспорт на квартиру.</li> <li>6. Опись, составленная заявителем, содержащая перечень документов. Документы должны быть нотариально заверенными.</li> <li>7. Далее - заключение с собственником договора управления.</li> </ol> <p>Схема управления объектами недвижимости:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Управляющая компания публично предоставляет информацию о себе</li> <li>2. Между собственником и управляющей компанией заключается договор</li> <li>3. Управляющая компания является частной предпринимательской организацией любой организационно-правовой формы</li> <li>4. Управляющая компания за услуги по управлению получает вознаграждение, которое определено договором (от 8-50%, в среднем 15% от оборота или чистого дохода)</li> <li>5. Управляющая компания предоставляет собственнику гарантийное обеспечение договора в виде залога страхования</li> <li>6. Отбор компаний по управлению осуществляется на основе особого доверия управляющей компании</li> <li>7. Собственник объекта недвижимости осуществляет контроль за качеством управления объектом.</li> </ol> <p>Требования по управлению недвижимостью к управляющим компаниям: конфиденциальность обслуживания; соответствие услуги назначению; этичность обслуживания; полнота и своевременность исполнения; ответственность управляющего.</p> <p>Отношения управляющего с собственником должны</p>	
--	--	--	--

		<p>быть легитимны, прозрачны и соответственно оформлены.</p> <p>В комплекс услуг по управлению входят:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- конкретизация целей потребителя;</li> <li>- консультирование собственника по вопросам состояния и анализа рынка недвижимости;</li> <li>- приемка объекта недвижимости<sup>1</sup> в управление;</li> <li>- физическая, правовая и экономическая экспертиза объекта;</li> <li>- анализ вариантов использования объекта и выбор наилучшего с учетом потребностей потребителя;</li> <li>- разработка программы управления объектом и ее реализация с периодической корректировкой;</li> <li>- представление интересов собственника перед третьими лицами;</li> <li>- организация и ведение процедуры взаиморасчетов субъектов, участвующих в обеспечении жизнедеятельности объекта;</li> <li>- ведение периодической отчетности.</li> </ul> <p>Эксплуатация объектов недвижимости включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. мониторинг технического состояния объекта;</li> <li>2. нормативные мероприятия;</li> <li>3. клининг («clean» — убирать наводить чистоту);</li> <li>4. технический консалтинг</li> <li>5. обеспечение ресурсами;</li> <li>6. планирование и бюджетирование.</li> </ol> <p>Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости.</p> <p>Первый метод - <i>доходный</i>.</p> <p>Второй метод <i>расходный</i></p> <p>Каждая статья расходов определяется исходя из площади объекта недвижимости и составляет фиксированную величину, принятую для бизнес-центра определенного класса. Она не зависит от его валового дохода.</p> <p>Сравнительный анализ позволяет использовать показатели по «объектам-аналогам». Этапы развития бизнеса в сфере управления недвижимостью</p> <p>Первый этап - УК занимались на вмененных им объектах буквально всем: рекламировали объекты; сдавали их в аренду; нанимали сантехников, электриков и уборщиц.</p> <p>Недостатки такой организации бизнеса:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. «непрозрачность» управления</li> <li>2. низкая технологичность</li> </ol> <p>Второй этап - выделение из структуры специализированных служб:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- отдел аренды, служба эксплуатации, единая диспетчерская служба и аварийно-ремонтная бригада;</li> <li>- службы клининга, охраны заказчика и генподрядчика.</li> </ul> <p>Недостатки организации бизнеса на втором этапе:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Созданная структура матричного типа подразумевает двойное подчинение: персонал, который обслуживает конкретный объект, подчиняется как его управляющему, так и начальнику специализированной службы.</li> <li>2. Размывается зона ответственности, функции дублируются, а решения принимаются не на местах, а в центральном офисе, из-за чего тормозится бизнес.</li> </ol>	
--	--	---	--



		<p>Третий этап - на базе обслуживающих служб несколько специализированных компаний (по клинингу, охране и эксплуатации)</p> <p>Третий этап - на базе обслуживающих служб несколько специализированных компаний (по клинингу, охране и эксплуатации)</p> <p>Все они объединяются под общим брендом. Такой тип организационной структуры называется «звездным»</p> <p>2. Профессиональное управление и деятельность управляющих компаний в сфере недвижимости.</p> <p>Пути управления недвижимостью:</p> <p>Первый путь - самостоятельное управление</p> <p>Второй путь управления недвижимостью, заключение договоров с несколькими специализированными компаниями.</p> <p>Третий путь управления недвижимостью воспользоваться услугами профессиональной управляющей компании.</p> <p>Управляющие компании в процессе своей деятельности решают следующие задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- создание информационно-аналитической базы для принятия управленческих решений;</li> <li>- разработка и реализация стратегии и программы управления объектом;</li> <li>- организация эксплуатации объекта;</li> <li>- обеспечение безопасности пользования объектом;</li> <li>- обеспечение гибкой системы обслуживания пользователей на объекте;</li> <li>- мониторинг состояния объекта по техническим и экономическим параметрам;</li> <li>- привлечение инвестиций для развития объекта.</li> </ul> <p>Деятельность управляющих компаний включает несколько уровней:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- управление отдельным объектом недвижимости;</li> <li>- управление комплексом недвижимого имущества;</li> <li>- управление портфелем недвижимости</li> </ul> <p>Перечень дополнительных продуктов, предлагаемых управляющими компаниями:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Маркетинговые исследования;</li> <li>2.Консалтинг;</li> <li>3.Инвестиционный анализ;</li> <li>4. Оценка неудовлетворенного спроса;</li> <li>5. Оценка;</li> <li>6. Брокерские услуги;</li> <li>7. Управление:</li> </ol> <p>3.Доверительное управление. Это самостоятельная правовая форма управления чужим имуществом с осуществлением всех правомочий собственника в едином процессе предпринимательской деятельности по управлению чужим имуществом.</p> <p>Передача имущества в доверительное управление - это форма осуществления собственником своего права распоряжения.</p> <p>Объекты доверительного управления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-предприятия и другие имущественные комплексы;</li> <li>-отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу;</li> <li>-ценные бумаги;</li> <li>-права, удостоверенные ценными бумагами;</li> <li>-исключительные права и другое имущество.</li> </ul>	
--	--	---	--

		<p>Ключевым элементом этой системы является принцип приоритета привлечения в качестве управляющих недвижимостью юридических лиц, имеющих в штате аттестованных специалистов, а также опыт соответствующей деятельности и высокую деловую репутацию.</p>	
1.2	<p>Теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости</p>	<p>1. Системный подход в управлении имуществом комплексом и сегментация рынка недвижимости.          Общая теория систем определяет понятие <u>системы</u>, как целое, составленное из взаимосвязанных частей, плотность связей внутри которой превышает плотность связей с окружающей средой.          На практике это означает рассмотрение объектов недвижимости вместе со всеми причастными к их жизненному циклу субъектами.          Первичный рынок в России формируется за счет вновь построенных объектов и приватизации государственных и муниципальных предприятий, земельных участков, зданий и помещений и вещных прав.          Вторичный рынок недвижимости связан с перепродажей или с другими формами перехода поступивших на рынок объектов от одного владельца к другому.          Организованный и неорганизованный рынок          Организованный рынок - это хозяйственный оборот недвижимости и прав на нее в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников. Этот рынок гарантирует юридическую чистоту сделок и защиту прав их участников.          Неорганизованный (уличный) рынок не всегда обеспечивает надежность совершаемых операций.          Биржевой рынок - это купля-продажа объектов на бирже недвижимости, на конкурсах и аукционах, проводимых фондами государственного и муниципального имущества, земельными органами, комитетами муниципального жилья или специально уполномоченными организациями.          Внебиржевой рынок - это совершение сделок за пределами биржи. Он может быть организованным и неорганизованным. Организованный внебиржевой рынок основывается преимущественно на компьютерных системах связи лицензированных риелторских агентств.          Рынок недвижимости - это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.          По объектам недвижимости выделяют три составляющие          - рынок земли (земельных участков);          - рынок жилья;          - рынок нежилых помещений (рынок промышленной недвижимости; рынок офисов, рынок торговых помещений, рынок складских помещений).          Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка недвижимости принято делить на относительно</p>	<p>Лекция-диалог (2 часа)</p>

		<p>однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем дифференцируются по ряду других признаков (размеру, местоположению и др.</p> <p>Сегментирование рынка по товару - по земле</p> <p>- позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от промышленных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др. Признак сегментирования - это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка. Критерий сегментирования - это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов.</p> <p>Рынок жилья сегментируется по качеству домов (5-этажные - панельные, кирпичные, блочные; массовой застройки - 9-, 12-, 16-, 22-этажные, в основном панельные; престижные современные кирпичные и элитные), по количеству комнат (1-, 2- и 3-комнатные, многокомнатные квартиры), по планировке ( типовые, улучшенной планировки), по районам размещения (загородные коттеджи, дома и др.).</p> <p>Нежилые помещения.</p> <p>На первичном и вторичном рынках нежилых помещений четыре основных сегмента: производственные объекты, складские объекты, офисные объекты, торговые объекты.</p> <p>Общая характеристика объектов базируется на учете:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Местоположения</li> <li>- Площади</li> <li>- Качества помещения</li> <li>- Срока аренды</li> <li>- Цены или арендной платы и других факторов.</li> </ul> <p>Офисные помещения подразделяются на четыре класса: Офисы подразделяют на классы – А, В, С, D, E, F</p> <p>2. Оценка ёмкости рынка коммерческой недвижимости.</p> <p>Ёмкость рынка – это максимальный объем продаж, которого могут достичь все компании рынка в течение определенного периода.</p> <p>Ёмкость рынка характеризуется:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. размерами спроса населения</li> <li>2. величиной товарного предложения</li> </ol> <p>В каждый момент времени рынок имеет количественную и качественную определенность, т.е. его объем выражается в стоимостных и натуральных показателях продаваемых и покупаемых товаров.</p> <p>Ёмкость рынка измеряется в натуральном и/или денежном показателях.</p> <p>Два уровня ёмкости рынка:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. потенциальный</li> <li>2. реальный.</li> </ol> <p>Действительной ёмкостью рынка является первый</p>	
--	--	---	--

		<p>уровень.</p> <p>Потенциальная емкость обозначает максимально возможный объем продаж в рыночной ситуации, когда все потенциальные клиенты приобретают товары исходя из максимального уровня их потребления.</p> <p>Реальная емкость оценивается как достижение фактического или прогнозируемого объема продаж анализируемого товара.</p>	
2.	Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости		
2.1	Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	<p>1.Виды аренды и типы арендаторов. Договор аренды (имущественного найма) в соответствии с п. 1 ст. 606 ГК РФ это обязанность арендодателя предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Предмет договора аренды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Земельные участки и другие обособленные природные объекты,</li> <li>-Предприятия и другие имущественные комплексы,</li> <li>-Здания, сооружения,</li> <li>-Оборудование, транспортные средства</li> <li>-Другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).</li> </ul> <p>Форма договора аренды зависит от срока действия договора и предмета договора.</p> <p>Договор аренды здания, сооружения на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.</p> <p>Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ст. 609 Гражданского кодекса РФ).</p> <p><i>Виды аренды:</i> -Лизинг – долгосрочная аренда;  -Хайринг – среднесрочная аренда (1-3 лет);  -Рентинг – краткосрочная аренда (от нескольких часов до года ).</p> <p>По срокам лизинг делится на финансовый и операционный.</p> <p>2.Арендные ставки и методы их расчета. <b>Размер арендной платы</b> арендодатель устанавливает на таком уровне, чтобы ее общая сумма превышала цену оборудования, т.е. включается полная цена, таможенные пошлины, налоги, расходы на технику, обслуживание, ремонт и т.д.</p> <p>Ставка арендной платы рассчитывается следующим образом: <b>АП = П*Ки*Б</b>, где  <b>АП</b>- арендная плата  <b>П</b> - площадь,  <b>Ки</b> - коэффициент, который вычисляется с учетом категории нанимателя,  <b>Б</b> - базовая ставка аренды.</p> <p>Базовая ставка арендной платы: <b>Б = Сап*К</b>, где  <b>К</b> - показатель, который может различаться для</p>	

		<p>каждой из областей и зависит от ряда параметров (местоположения, площади и так далее);</p> <p><b>Сап</b> - средний параметр ставки аренды (вычисляется за год).</p> <p>3.Понятие брокериджа коммерческой недвижимости.</p> <p><b>Брокеридж</b> – это комиссионное вознаграждение, получаемое брокером от клиентов, исчисляемое в процентах от стоимости заключенных сделок.</p> <p>4.Этапы ведения переговоров с потенциальным арендаторов. Этапы сделки :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- поиск арендатора;</li> <li>- ведение переговоров с потенциальным арендатором;</li> <li>- оформление договора аренды (субаренды);</li> <li>- установление процедуры взаиморасчета.</li> </ul>	
2.2	Управление эксплуатацией недвижимости	<p>1.Бизнес-планирование при построении модели управления коммерческой недвижимостью. Модель – это упрощенный определенный подход, отражающий определенную точку зрения.</p> <p>В зависимости от этапа жизненного цикла объекта недвижимости используются различные модели.</p> <p>Различные подходы к управлению недвижимостью: ритейл, брокеридж, сервейнг, фасилити, девелопмент.</p> <p>2.Управление техническим обслуживанием объекта недвижимости. <i>Техническая эксплуатация</i> — это комплекс взаимосвязанных мероприятий по обеспечению безотказной работы всех элементов, систем и оборудования объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением в течение всего нормативного срока его службы. Она включает следующие бизнес-процессы:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) техническое обслуживание — соблюдение нормативных режимов и параметров, наладка инженерного оборудования и систем, технические осмотры зданий и конструкций;</li> <li>2) санитарное содержание — уборка помещений и здания, прилегающей территории;</li> <li>3) коммунальное обслуживание объекта — водо-, электро-, теплоснабжение и т.д.;</li> <li>4) планово-предупредительный ремонт — аварийный, текущий и капитальный.</li> </ol> <p>3.Операционный бюджет, структура его доходной и расходной частей, способы его оптимизации. Возможности сокращения операционных (эксплуатационных) расходов. <i>Операционный бюджет</i> - это текущий бюджет на краткосрочный период. Операционный бюджет включает в себя ряд частных бюджетов. Он напрямую зависит от направленности деятельности предприятия и может включать в себя следующие планы: продаж – присутствует в общей смете любой компании, является основой для других бюджетов, показывает поквартальный и помесечный объем продаж в целом по предприятию и по каждому виду продукции в натуральных и стоимостных показателях; запасов готовых изделий, товаров – содержит данные о запасах ТМЦ по подразделениям и предприятию в целом, нередко его объединяют с производственным бюджетом; производства (в т. ч. по отдельным видам затрат: труда, прямых материальных, накладных); расходов управленческих – содержит информацию об</p>	

		административных затратах; расходов коммерческих – объединяет затраты по реализации продукции (реклама, транспортные услуги, комиссионные сборы и прочее); производственных расходов – позволяет вычислить производственную себестоимость изготовленной продукции.	
--	--	--	--

#### 4.3. Лабораторные работы

Учебным планом не предусмотрено».

#### 4.4. Практические занятия

<i>№ п/п</i>	<i>Номер раздела дисциплины</i>	<i>Наименование тем практических занятий</i>	<i>Объем (час.)</i>	<i>Вид занятия в интерактивной, активной, инновационной формах, (час.)</i>
1	1.	Управление объектами недвижимости	2	-
2	1.	Теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости	3	-
3	2.	Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	3	Творческое задание 4
4	2.	Управление эксплуатацией недвижимости	4	-
<b>ИТОГО</b>			<b>12</b>	<b>4</b>

#### 4.5. Контрольные мероприятия: курсовой проект

**Цель:** закрепление теоретических знаний по данной дисциплине и развитие навыков оперативного управления объектами недвижимости и принятия оптимальных управленческих решений по повышению эффективности его эксплуатации.

**Структура:** введение, теоретическая часть, аналитическая часть, практическая часть, заключение, список литературы.

**Основная тематика:** Разработка механизмов повышения эффективности управления объектом коммерческой недвижимости. ( по вариантам на примере конкретной фирмы).

**Рекомендуемый объем:** 20-25 страниц.

Выдача задания, прием и защита курсового проекта проводится в соответствии с календарным учебным графиком.

<b>Оценка</b>	<b>Критерии оценки курсового проекта</b>
Отлично	Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он представил курсовой проект в установленной форме и в срок, глубоко разобрался в изучаемой проблеме, исчерпывающе полно, четко и логически последовательно отвечает на вопросы, демонстрирует способности анализировать и оценивать состояние рынка недвижимости, а также знает все формы оперативного управления и принятия оптимальных управленческих решений по повышению эффективности эксплуатации объектов недвижимости. Курсовой проект представляет собой теоретическое исследование, выполненное обучающимся, освоившим все необходимые компетенции. Это совокупность теоретических и аналитических результатов, полученных обучающимся в результате самостоятельной работы с источниками литературы (с учетом индивидуального задания). Курсовой проект отражает качество работы обучающегося при изучении дисциплины Управление коммерческой недвижимостью.
Хорошо	Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он представил курсовой проект в установленной форме, глубоко разобрался в исследуемой проблеме, грамотно и по существу излагает материал, не допуская неточностей в ответе,

	демонстрирует способности анализировать и оценивать состояние рынка недвижимости, а также знает все формы оперативного управления по повышению эффективности эксплуатации объектов недвижимости, но затрудняется в оценке принимаемых решений, освоил необходимые компетенции.
Удовлетворительно	Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он представил курсовой проект в установленной форме, демонстрирует способности анализировать и оценивать состояние рынка недвижимости, имеет знания только по основному материалу, но не усвоил его деталей, допускает неточности в ответе, но сохраняет способность обобщать информацию по исследуемой проблеме, освоил необходимые компетенции.
Неудовлетворительно	Оценка «неудовлетворительно» ставится тем обучающимся, которые не представили курсовой проект в установленной форме, не разобрались в анализе и оценке состояния рынка недвижимости, не освоили необходимых компетенций.

**5. МАТРИЦА СООТНЕСЕНИЯ РАЗДЕЛОВ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ К ФОРМИРУЕМЫМ В НИХ КОМПЕТЕНЦИЯМ И ОЦЕНКЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

<i>№, наименование разделов дисциплины</i>	<i>Кол-во часов</i>	<i>Компетенции</i>			<i>Σ комп.</i>	<i>t<sub>ср</sub>, час</i>	<i>Вид учебных занятий</i>	<i>Оценка результатов</i>
		<i>ОК</i>	<i>ПК</i>	<i>ПК</i>				
		<i>3</i>	<i>10</i>	<i>24</i>				
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>
<b>1.</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	<b>52</b>	+	+	+	<b>3</b>	<b>17,3</b>	Лекции, практические занятия, СРС	Зачет Курсовой проект
<b>2.</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	<b>52</b>	+	+	+	<b>3</b>	<b>17,3</b>	Лекции, практические занятия, СРС	Зачет Курсовой проект
<i>всего часов</i>	<b>104</b>	<b>34,6</b>	<b>34,6</b>	<b>34,6</b>	<b>3</b>	<b>34,6</b>		



## 6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Оформление пояснительной записки учебной работы : стандарты Системы менеджмента качества ГОУ ВПО «БрГУ». СМК СТП 1.4-01-2005 / Т. Н. Радина, А. А. Сапожников. - Братск : БрГУ, 2005. – С. 3-14.

2. Управление коммерческой недвижимостью : учебник для вузов / Под ред. М. Л. Разу. - Москва : КНОРУС, 2007. - 248 с.

3. Трапезникова Е.В. Управление коммерческой недвижимостью. Разработка механизмов повышения эффективности управления объектов коммерческой недвижимости : методические указания к выполнению курсового проекта / Е. В. Трапезникова. - Братск : БрГУ, 2018. - 23 с.  
<http://ecat.brstu.ru/catalog/Учебные%20и%20учебно-методические%20пособия/Экономика%20и%20управление/Трапезникова%20Е.В.Управление%20коммерческой%20недвижимостью.МУ.2018.pdf>.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

№	Наименование издания	Вид занятия (Лк, ПЗ,КП СР)	Количество экземпляров в библиотеке, шт.	Обеспеченность, (экз./ чел.)
1	2	3	4	5
<b>Основная литература</b>				
1.	Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=363042">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=363042</a>	<i>Лк, ПЗ,СР, КП</i>	Электронный ресурс	1,0
2.	Пупенцова, С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Инженерно-экономический институт, Кафедра экономики и менеджмента недвижимости и технологий. - 2-е изд. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2014. - 187 с. : схем., табл., ил. - Библиогр. в кн.. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=362991">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=362991</a>	<i>Лк, ПЗ,СР</i>	Электронный ресурс	1,0
<b>Дополнительная литература</b>				
3.	Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=447147</a>	<i>ПЗ, СР, КП</i>	Электронный ресурс	1,0
4.	Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека : учебное пособие / А.М. Фролов. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 162 с. - ISBN 978-5-95850408-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=143884">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=143884</a>	<i>ПЗ, СР</i>	Электронный ресурс	1,0

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО - ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Электронный каталог библиотеки БрГУ  
[http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r\\_15/cgiirbis\\_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=](http://irbis.brstu.ru/CGI/irbis64r_15/cgiirbis_64.exe?LNG=&C21COM=F&I21DBN=BOOK&P21DBN=BOOK&S21CNR=&Z21ID=).
2. Электронная библиотека БрГУ  
<http://ecat.brstu.ru/catalog> .
3. Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online» <http://biblioclub.ru> .
4. Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»  
<http://e.lanbook.com> .
5. Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"  
<http://window.edu.ru> .
6. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU <http://elibrary.ru> .
7. Университетская информационная система РОССИЯ (УИС РОССИЯ) <https://uisrussia.msu.ru/> .
8. Национальная электронная библиотека НЭБ <http://xn--90ax2c.xn--p1ai/how-to-search/>
9. Журнал «Экономист», <http://www.economist.com.ru/>
10. Журнал «Российский экономический журнал», <https://re-j.ru/>
11. Журнал «Справочник экономиста», <http://www.profiz.ru/se>

## 9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Вид учебных Занятий	Организация деятельности обучающихся
Лекции	Написание конспекта лекций: кратко, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначить вопросы, термины, материал, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, практическом занятии.
Практические Занятия	Работа с конспектом лекций, предложенной преподавателем литературой, а также обобщение, систематизация, углубление и конкретизация полученных теоретических знаний, выработка способности и готовности их использования на практике. Развитие интеллектуальных умений, подготовка ответов к вопросам по изучаемой теме, работа с основной и дополнительной литературой, необходимой для освоения дисциплины, выполнение заданий, решение задач, активное участие в интерактивной, активной, инновационной формах обучения. Задание выполняется в электронном виде, и отчет по практическим занятиям распечатывается на листах формата А4.
Самостоятельная работа обучающихся	<i>Подготовка к практическим занятиям.</i> Проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в теме/разделе. Конспектирование прочитанных литературных источников. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Выполнение заданий преподавателя, необходимых для подготовки к участию в интерактивной, активной, инновационных формах обучения по изучаемой теме. <i>Подготовка к зачету.</i> При подготовке к экзамену необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу, использовать рекомендуемые ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

## **9.1. Методические указания для обучающихся по выполнению практических работ**

### **Практическое занятие №1**

#### **Тема: Управление объектами недвижимости**

Цель работы: Рассмотреть понятие, сущность процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости.

Задание:

1. Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости
2. Профессиональное управление и деятельность управляющих компаний в сфере недвижимости
3. Доверительное управление

Порядок выполнения

1. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы рассказать, что включает в себя процесс управления и эксплуатации объектов недвижимости. Обучающиеся отвечают на вопрос в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

2. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы изучить и дать характеристику профессиональному управлению и деятельности управляющих компаний в сфере недвижимости. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

3. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы изучить дать характеристику доверительному управлению. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

Форма отчетности:

Устное обсуждение вопросов по изучаемой теме. Выполнение самостоятельной работы по теме в электронном виде с распечаткой на листах бумаги формата А4.

Задания для самостоятельной работы:

Задание:

1. Определить основные объекты недвижимости.
2. Рассмотреть базовые признаки объектов недвижимости: стационарность, материальная ценность и долговечность.
3. Рассмотрите основные классификации объектов недвижимости по четырем основным признакам:
  - происхождение;
  - назначение;
  - масштаб;
  - готовность к использованию.
4. Субъекты рынка недвижимости. Прямое и косвенное регулирование рынка недвижимости
5. Законодательные акты регулирующие кадастровые взаимоотношения РФ
6. Законодательные акты регулирующие вопросы ипотеки
7. Законодательные и нормативные акты регулирующие рынок коммерческой недвижимости в РФ.

Характеристика рынка земли в РФ

Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

Проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в данной теме. Конспектирование прочитанных литературных источников. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием на рекомендуемых ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Рекомендуемые источники

Информационно справочные системы: Консультант Плюс, Гарант:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ, (ред. от 25.11.2017 г.).
3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.91 № 1541-1, (ред. от 01.03.017 г.)

- 4.Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, (ред. от 29 июля 2017 г.).
- 5.Налоговый кодекс РФ. 5 августа 2000 года N 117-ФЗ, (ред. от 14.12.2017 г.).
- 6.Гражданский кодекс РФ (часть 1-4) от 21 октября 1994,( ред. от 28.03.2017 г.).
- 7.Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ, (ред.от 10.08.2017 г.).
- 8.Федеральный закон Об оценочной деятельности от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.)
- 9.Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» 24.07.2007 № 221-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).
- 10.Земельный Кодекс РФ от 1 сентября 2006 года, ( ред. от 29 июля 2017 г.).

#### Основная литература

1. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>
2. Пупенцова, С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Инженерно-экономический институт, Кафедра экономики и менеджмента недвижимости и технологий. - 2-е изд. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2014. - 187 с. : схем., табл., ил. - Библиогр. в кн.. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362991>

#### Дополнительная литература

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>
2. Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека : учебное пособие / А.М. Фролов. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 162 с. - ISBN 978-5-95850408-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=143884>

#### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Какое воздействия на объекты недвижимости оказывают различные субъекты рынка?
2. Каким образом государство регулирует рынок недвижимости?
- 3.Что собой представляет операционная недвижимость?
4. Что собой представляет инвестиционная недвижимость?
- 5.Что относится в соответствии с российским законодательством к жилой и нежилой недвижимости?
6. Из чего состоит формирование объекта недвижимости?
7. Какую деятельность осуществляет управляющая компания?
8. Назовите цели управляющей компании.
9. Что входит в пакет документов на заключение собственником договора управления и регистрации права оперативного управления объектом недвижимости?
- 10.Что входит в обязанности управляющих объектами недвижимости?
- 11.Что включает схема управления объектами недвижимости?
- 12.Назовите требования по управлению недвижимостью к управляющим компаниям.
- 13.Что включает в себя эксплуатация объектов недвижимости?
- 14.Расскажите о методах определения затрат на эксплуатацию объекта недвижимости.
- 15.Назовите этапы развития и организации бизнеса в сфере управления недвижимостью.
- 16.Какие вы знаете преимущества звездной структуры организации бизнеса?
- 17.Расскажите о недостатках и достоинствах самостоятельного управления недвижимостью.
18. Расскажите о недостатках и достоинствах управления недвижимостью при заключении договоров с несколькими специализированными компаниями.
- 19.Расскажите о недостатках и достоинствах в деятельности профессиональной управляющей компании объектами недвижимости.
- 20.Какие существуют варианты управления имуществом с целью повышения эффективности управления?
- 21.Расскажите о доверительной форме управления.
- 22.Что относится к объектам доверительного управления?
- 23.Назовите стороны договора доверительного управления объектом недвижимости.

24.Перечислите обязанности доверительного управляющего.

### **Практическое занятие №2**

#### **Тема: Теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости**

**Цель работы:** Рассмотреть теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости.

**Задание:**

- 1.Системный подход в управлении имущественным комплексом и сегментация рынка недвижимости.
- 2.Оценка ёмкости рынка коммерческой недвижимости.
- 3.Разработка плана и стратегии маркетинга.

#### **Порядок выполнения**

1. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы дать характеристику системного подхода в управлении имущественным комплексом и сегментации рынка недвижимости. Обучающиеся отвечают на вопрос в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.
2. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы изучить и дать характеристику ёмкости рынка коммерческой недвижимости и ее оценку. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.
3. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы изучить основные методы и подходы к разработке плана и стратегий маркетинга. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

#### **Форма отчетности:**

Устное обсуждение вопросов по изучаемой теме. Выполнение самостоятельной работы по теме в электронном виде с распечаткой на листах бумаги формата А4.

#### **Задания для самостоятельной работы:**

1. На основании исходных данных заполнить таблицу 2.

На основании данных полученных в таблице 2, строятся графики динамики абсолютных показателей (по базисным и цепным индексам): объема продукции, выручки, прибыли и себестоимости. Каждый график и таблица анализируются.

Таблица -1. Исходные данные.

ПОКАЗАТЕЛИ	ПЕРИОД ИССЛЕДОВАНИЯ				ИТОГО
	1	2	3	4	
Объем продукции	20711000	28098000	31486000	22146000	102441000
Выручка	12363285	15971584	18778585	13031223	60144677
СЕБЕСТОИМОСТЬ	8969000	11698000	14745000	9546000	44958000
в т. ч.затраты на продвижение	25250	39000	42500	31000	137750
Прибыль от реализации продукции	3394285	4273584	4033585	3485223	15186677
ТОВАРНЫЙ АССОРТИМЕНТ	20711000	28098000	31486000	22146000	102441000
Товар А	1480000	2865000	2986000	1889000	9220000
Товар Б	16860000	21541600	23259000	16716000	78376600
Товар В	1620000	2254000	3458000	2150000	9482000
Товар Г	551000	720000	920000	642000	2833000
Товар Д	200000	717400	863000	749000	2529400
СДЕЛКИ	9315474	12210407	15630407	9616835	46773123
Бартерные	4056540	5006267	1200000	125000	10387807

Наличный расчет	700000	100000	110000	671000	1581000
Безналичный расчет	4558934	7104140	14320407	8820835	34804316
<b>КЛИЕНТУРНЫЙ РЫНОК</b>	9315474	12210407	15630407	9616835	46773123
Организации, предприятия	2328868,5	2442081,4	4689121,1	2404208,8	11864280,8
Вклад в покрытие затрат (прибыль сегмента)	971561	895767	260825	974756	3102908
Частные фирмы	2794642,2	4884162,8	6564770,9	1923367	16166942,9
Вклад в покрытие затрат (прибыль сегмента)	952756,45	1665121,08	-2238078,2	665719	5511675
Частные лица	4191963,3	4884162,8	4376514	5289259,3	18741899,3
Вклад в покрытие затрат (прибыль сегмента)	1469967,1	1712695,97	1534682,2	1854748,4	6572094
<b>КОНКУРЕНТЫ</b>	27946422	36631221	46891221	28850505	140319369
Конкурент А	9781247,7	14652488,4	22507786	10386182	57327704
Конкурент Б	8383926,6	12820927,4	17818664	17310303	56333820,9
Конкурент С	9781247,7	9157805,25	6564770,9	1154020,2	26657844,1
<b>ТОРГОВЫЕ ПОСРЕДНИКИ</b>	2794642,2	2930497,68	3907601,8	2211872,1	11844613,7
Посредник 1	698660,55	1260114	2031952,9	442374	4433102
Посредник 2	2095981,7	1670383,68	1875648,8	1769497,6	7411512

Таблица 2 – Динамика абсолютных показателей деятельности

Показатели	Период исследования				$X_{CP}$	$I_{CP}$	$\sigma$	$W$	$K$
	1	2	3	4					
1.									
$I_{Ц}$									
$I_{Б}$									
2.									

Среднее значение показателя рассчитывается по формуле:

$$X_{CP} = \frac{\sum X_i}{n}, (1)$$

где  $X_i$  – значение показателя в  $i$ -периоде;

$n$  – количество периодов исследования.

Базисный индекс характеризует изменение показателей по сравнению с периодом, принятым за базу:

$$I_B = \frac{X_i}{X_o}, (2)$$

где  $X_i$ ,  $X_o$  – значение показателя в текущем и базисном периодах.

Цепной индекс отражает изменение показателей по сравнению с предыдущим периодом:

$$I_{Ц} = \frac{X_i}{X_{i-1}}, (3)$$

где  $X_{i-1}$  – значение показателя в предшествующем периоде.

Базисные и цепные индексы показывают темп изменения показателей (в долях). Чтобы получить изменение в процентах, необходимо полученные значения умножить на 100.

Средний индекс показывает основную тенденцию показателя и дает количественную оценку изменений (в долях или в процентах):

$$I_{CP} = \sqrt[n]{\prod I_{Ц}}, (4)$$

где  $\prod I_{Ц}$  – произведение цепных индексов.

Среднеквадратическое отклонение рассчитывается как:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X_{cp})^2}{n-1}}. (5)$$

Характеризует среднее отклонение показателя за исследуемые периоды от его средней величины (в стоимостных или натуральных единицах).

Со среднеквадратическим отклонением связан коэффициент вариации, который показывает относительное (в процентах) отклонение показателя от его среднего уровня:

$$W = \frac{\sigma}{X_{cp}}. (6)$$

Соотношение экстремальных значений:

$$K = \frac{X_{max}}{X_{min}}, (7)$$

где  $X_{max}$ ,  $X_{min}$  – максимальное и минимальное значение показателя за исследуемые периоды.

Показывает возможность организации повысить эффективность деятельности.

Данные характеристики должны быть рассчитаны по всем анализируемым показателям (можно использовать EXEL). Результаты расчетов следует свести в таблицу 2.

#### Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

Проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в данной теме. Конспектирование прочитанных литературных источников. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием на рекомендуемых ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### Рекомендуемые источники

Информационно справочные системы: Консультант Плюс, Гарант:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).

2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ, (ред. от 25.11.2017 г.).

3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.91 № 1541-1, (ред. от 01.03.017 г.).

4. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, (ред. от 29 июля 2017 г.).

5. Налоговый кодекс РФ. 5 августа 2000 года N 117-ФЗ, (ред. от 14.12.2017 г.).

6. Гражданский кодекс РФ (часть 1-4) от 21 октября 1994, (ред. от 28.03.2017 г.).

7. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ, (ред. от 10.08.2017 г.).

8. Федеральный закон Об оценочной деятельности от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.)

9. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» 24.07.2007 № 221-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).

10. Земельный Кодекс РФ от 1 сентября 2006 года, (ред. от 29 июля 2017 г.).

#### Основная литература

1. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>

2. Пупенцова, С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Инженерно-экономический институт, Кафедра экономики и менеджмента недвижимости и технологий. - 2-е изд. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2014. - 187 с. : схем., табл., ил. - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362991>

#### Дополнительная литература

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>
2. Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека : учебное пособие / А.М. Фролов. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 162 с. - ISBN 978-5-95850408-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=143884>

#### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Что означает системный подход в управлении имуществом комплексом?
2. Дайте определение первичному и вторичному рынку недвижимости.
3. Дайте определение организованному и неорганизованному рынку недвижимости.
4. Что собой представляет биржевой рынок недвижимости?
5. Какие три составляющие выделяют по объектам недвижимости?
6. По каким признакам проводят сегментирование земельного рынка?
7. Дайте определение признака и критерия сегментирования.
8. Что влияет на стоимость земельного участка?
9. По каким признакам сегментируют рынок жилья и рынок нежилых помещений?
10. На какие классы делятся офисные помещения?
11. Назовите критерии классности объектов недвижимости.
12. Чем характеризуется ёмкость рынка?

#### **Практическое занятие №3**

**Тема: Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости**

Цель работы: Рассмотреть основные подходы в управлении клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости.

#### Задание:

1. Виды аренды и типы арендаторов
2. Арендные ставки и методы их расчета
3. Понятие брокериджа коммерческой недвижимости
4. Этапы ведения переговоров с потенциальным арендатором

#### Порядок выполнения

1. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы дать характеристику видов аренды и типов арендаторов. Обучающиеся отвечают на вопрос в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.
2. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы рассмотреть арендные ставки и методы их расчета. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.
3. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы дать характеристику понятию брокериджа коммерческой недвижимости. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.
4. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы рассмотрите этапы ведения переговоров с потенциальным арендатором. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

#### Форма отчетности:

Устное обсуждение вопросов по изучаемой теме. Выполнение самостоятельной работы по теме в электронном виде с распечаткой на листах бумаги формата А4.

#### Задания для самостоятельной работы:

1. Задание: 1 На основании исходных данных, представленных в лабораторной работе 2, заполнить таблицу 1.

2 На основании данных полученных в таблице 1, строятся графики динамики относительных показателей. Каждый график и таблица анализируются.

3 Спрогнозируйте используя метод трендов показатели эффективности затрат на предстоящий год по кварталам. Данные представьте в таблице и графиках.

Ход работы:



Для исследования эффективности использования ресурсов (затрат) необходимо рассчитать ряд относительных показателей:

а) удельные затраты на 1 рубль произведенной или реализованной продукции:

$$E_{себ} = \frac{Ce}{Q}, \quad (11)$$

где  $Ce$  – себестоимость произведенной или реализованной продукции;

б) рентабельность производства и рентабельность продаж, показывающие величину прибыли, приходящуюся на 1 рубль затрат или на 1 рубль выручки от реализации:

$$Re_{пр} = \frac{Пр}{Ce}, \quad Re_{прод} = \frac{Пр}{B}, \quad (12)$$

где  $B, Пр$  – соответственно выручка и прибыль от реализации;

$Re_{пр}, Re_{прод}$  – рентабельность производства и рентабельность продаж, соответственно.

Показатели эффективности использования ресурсов необходимо представить в таблице, форма которой аналогична таблице 1, а также построить графики изменения относительных показателей, провести анализ динамики этих показателей.

Сопоставление графиков рентабельности продаж и рентабельности производства показывает, каким образом изменения спроса на рынке влияют на динамику данных величин. Окончательный вывод по данной проблеме может быть сделан после анализа рыночных цен и изучения соотношения заявок и предложений на продукцию предприятия.

Таблица 1 – Исследование относительных показателей деятельности фирмы

Показатели	Период исследования				
	1	2	3	4	Год
$E_{себ}$					
$Re_{пр}$					
$Re_{прод}$					

2. Предприниматель арендовал вместе с участком земли и некоторые хозяйственные постройки, находящиеся на нем. За пользование землей арендатор уплачивал собственнику земли ежегодную ренту в размере 60 ден. ед. Стоимость этих построек оценена в 200 ден. ед. Определите общую сумму арендной платы, зная, что норма амортизации построек равна 5%, а ставка процента банка по депозитам равна 8%.

3. Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

#### Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

Проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в данной теме. Конспектирование прочитанных литературных источников. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием на рекомендуемых ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### Рекомендуемые источники

Информационно справочные системы: Консультант Плюс, Гарант:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).

2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ, (ред. от 25.11.2017 г.).

3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.91 № 1541-1, (ред. От 01.03.017 г.)

4. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, (ред. от 29 июля 2017 г.).

5. Налоговый кодекс РФ. 5 августа 2000 года N 117-ФЗ, (ред. от 14.12.2017 г.).

6. Гражданский кодекс РФ (часть 1-4) от 21 октября 1994, (ред. от 28.03.2017 г.).

7. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ, (ред. от 10.08.2017 г.).

8. Федеральный закон Об оценочной деятельности от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.)  
9. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» 24.07.2007 № 221-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).  
10. Земельный Кодекс РФ от 1 сентября 2006 года, ( ред. от 29 июля 2017 г.).

#### Основная литература

1. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>
2. Пупенцова, С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Инженерно-экономический институт, Кафедра экономики и менеджмента недвижимости и технологий. - 2-е изд. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2014. - 187 с. : схем., табл., ил. - Библиогр. в кн. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362991>

#### Дополнительная литература

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>
2. Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека : учебное пособие / А.М. Фролов. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 162 с. - ISBN 978-5-95850408-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=143884>

#### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Что является предметом договора аренды?
2. В чем заключаются обязанности арендодателя?
3. В чем заключаются обязанности арендатора?
4. В каком случае может быть расторгнут договор аренды?
5. Какие бывают виды аренды?
6. В чем заключаются задачи лизинговых компаний?
7. Какие лизинговые компании вы знаете?
8. Какие бывают схемы лизинговых сделок?
9. Что включают в себя лизинговые платежи?
10. Какие виды лизинга вы знаете?
11. Какие бывают методы расчета арендной платы?
12. Какие факторы учитываются при расчете арендной платы?
13. Какие бывают способы расчета арендных ставок?
14. Раскройте понятие брокериджа на рынках недвижимости.
15. Чем отличается брокер от риэлтора на рынках недвижимости?
16. Раскройте этапы ведения переговоров с потенциальным арендатором.

#### **Тема: Управление эксплуатацией недвижимости**

Цель работы: Рассмотреть вопросы бизнес-планирования и управления техническим обслуживанием объекта недвижимости.

#### Задание:

1. Бизнес-планирование при построении модели управления коммерческой недвижимостью
2. Управление техническим обслуживанием объекта недвижимости
3. Операционный бюджет, структура его доходной и расходной частей, способы его оптимизации
4. Возможности сокращения операционных (эксплуатационных) расходов.  
Эффективность сотрудничества управляющей компании с аутсорсинговыми предприятиями

#### Порядок выполнения

1. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы рассмотреть вопросы бизнес-планирования при построении модели управления

коммерческой недвижимостью. Обучающиеся отвечают на вопрос в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

2. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы изучить процесс управления техническим обслуживанием объекта недвижимости. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

3. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы рассмотреть операционный бюджет, структура его доходной и расходной частей, способы его оптимизации. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

4. На основании конспекта лекций, рекомендуемых источников, основной и дополнительной литературы выяснить возможности сокращения операционных (эксплуатационных) расходов. Обучающиеся отвечают на вопросы в устной форме, участвуют в обсуждении проблем и дополняют ответы товарищей.

#### Форма отчетности:

Устное обсуждение вопросов по изучаемой теме. Выполнение самостоятельной работы по теме в электронном виде с распечаткой на листах бумаги формата А4.

#### Задания для самостоятельной работы:

### **Задача 1. Оценка участка земли на основе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования**

Определить лучший вариант застройки земельного участка из трех возможных стратегий на основе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования: А – жилой многоквартирный дом, Б – торговый центр, В – офисный комплекс. Исходные данные приведены в таблице 1.

Таблица 1- Исходные данные

Вариант застройки	Показатели по варианту застройки							Коэффициент капитализации, %	
	Годовой валовой доход, д.е.	Поправка на недоисп. и потери при сборке платежей, %	Прочий доход, д.е.	Текущие операционные расходы, % от годового валового дохода	Резерв на замещение, д.е.	Стоимость строительства зданий и сооружений, д.е.	Для зданий	Для земли	
А	515	3,8	5,5	33	14	2400	12	9	
Б	1290	5,1	11,5	38	41	3550	19		
В	680	4,5	6,5	35	20	2610	15		

### **Задача 2. Оценка стоимости участка земли на основе рыночного подхода.**

Оценить рыночную стоимость земельного участка на основе продаж трех сопоставимых участков. Исходные данные приведены в таблице 3. С каждым месяцем стоимость земли повышается на 1,5% (по простому проценту).

Таблица 3- Основные характеристики оцениваемого (ОЦ) и сопоставимых (1,2,3) земельных участков.

Участок	Цена, д.е.	Площадь, га	Форма	Местоположение	Почва	Топография	Ресурсное качество	Время продажи, назад...
Оценить	-	-	х	х	х	х	х	сейчас
1	68	1,4	на 2% лучше	х	на 5 д.е. лучше	х	х	2 мес.
2	92	1,8	н	на 6% хуже	х	х	на 10% лучше	1 мес.
3	98	2,0	н	на 2% лучше	на 1% лучше	на 3 д.е. хуже	х	8 мес.

#### Рекомендации по выполнению заданий и подготовке к практическому занятию

Проработка основной и дополнительной литературы, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в данной теме. Конспектирование прочитанных литературных источников. Проработка материалов по изучаемому вопросу, с использованием на

рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### Рекомендуемые источники

Информационно справочные системы: Консультант Плюс, Гарант:

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).
2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98 № 102-ФЗ, (ред. от 25.11.2017 г.).
3. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 04.07.91 № 1541-1, (ред. От 01.03.017 г.)
4. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, (ред. от 29 июля 2017 г.).
5. Налоговый кодекс РФ. 5 августа 2000 года N 117-ФЗ, (ред. от 14.12.2017 г.).
6. Гражданский кодекс РФ (часть 1-4) от 21 октября 1994, (ред. от 28.03.2017 г.).
7. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ, (ред. от 10.08.2017 г.).
8. Федеральный закон Об оценочной деятельности от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.)
9. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» 24.07.2007 № 221-ФЗ, (ред. от 01.01.2017 г.).
10. Земельный Кодекс РФ от 1 сентября 2006 года, ( (ред. от 29 июля 2017 г.).

#### Основная литература

1. Озеров, Е.С. Управление недвижимой собственностью : учебное пособие / Е.С. Озеров ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2012. - 392 с. : табл. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-7422-3519-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=363042>
2. Пупенцова, С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова ; Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, Инженерно-экономический институт, Кафедра экономики и менеджмента недвижимости и технологий. - 2-е изд. - СПб. : Издательство Политехнического университета, 2014. - 187 с. : схем., табл., ил. - Библиогр. в кн.. ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362991>

#### Дополнительная литература

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>
2. Фролов, А.М. Финансы, денежное обращение, ипотека : учебное пособие / А.М. Фролов. - Самара : Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. - 162 с. - ISBN 978-5-95850408-4 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=143884>

#### Контрольные вопросы для самопроверки

1. Из каких этапов состоит модель управления коммерческой недвижимостью?
2. Какие существуют подходы к управлению недвижимостью?
3. Раскройте понятие ритейла.
4. Раскройте понятие брокериджа.
5. Что собой представляет сервейнг?
6. Какие функции выполняют сервейеры?
7. Что собой представляет фасилити?
8. Что собой представляет девелопмент?
9. Какие бывают модели управления в зависимости от зоны ответственности управляющей компании?
10. Раскройте содержание модели Facility Management или FM - Управление инфраструктурой.
11. Раскройте содержание модели Building Management или BM - Управление зданием.
12. Раскройте содержание модели Property Management или PM - Управление собственностью.
13. Раскройте содержание модели Asset Management или AM - Управление активами.
14. Какие бывают виды управленческой деятельности в отношении недвижимости?
15. Как организовано управление техническим обслуживанием объекта недвижимости?
16. Как проводится технический мониторинг объекта недвижимости?

17. Что входит в обязанности по санитарному содержанию здания и прилегающей территории?  
 18. Как рассчитать численность уборочного персонала здания?

## 9.2. Методические указания по выполнению курсового проекта

Целью курсового проекта является:

- закрепление теоретических знаний по данной дисциплине;
- развитие навыков оперативного управления объектами недвижимости;
- принятия оптимальных управленческих решений по повышению эффективности его эксплуатации.

**Структура:** введение, аналитическая часть, заключение, список литературы.

**Основная тематика:** Разработка механизмов повышения эффективности управления объектом коммерческой недвижимости. ( по вариантам на примере конкретной фирмы).

- Рекомендуемый объем: 20-25 страниц.

Все необходимые расчёты производятся с помощью ЭВМ. В программе MICROSOFT EXCELL for WINDOWS.

Во введении к курсовому проекту должны быть отражены:

- актуальность рассматриваемого вопроса;
- цель и задачи курсового проекта;
- объект и предмет исследования;
- основные терминологические категории управления коммерческой недвижимостью,
- методы исследования,
- объем работы, количество таблиц, рисунков, приложений и источников литературы;

Структура работы: содержание, введение, теоретическая часть, аналитическая часть, практическая часть (рекомендации по повышению эффективности управления объектом коммерческой недвижимости), заключение, список используемой литературы

В конце каждой главы делается краткий вывод по главе.

В заключении делаются выводы по всей курсовому проекту. Список используемой литературы ( не менее 10 источников) оформляется в алфавитном порядке по стандарту вуза. Если в работе есть приложения, то каждое приложение оформляется на отдельной странице (Приложение А. и т.д.). Защита курсового проекта проводится в соответствии с графиком.

## 10. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

1. Microsoft Windows Professional 7 Russian Upgrade Academic OPEN No Level
2. Microsoft Office Professional Plus 2010 Russian Academic OPEN 1 license No Level
3. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky Security.
4. Adobe Reader
5. doPDF;
6. 7-Zip
7. ИСС «Кодекс». Информационно-справочная система
8. справочно-правовая система «Консультант Плюс»
9. ПО «Антиплагиат»

## 11. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

<i>Вид занятия (Лк, ПЗ, СР)</i>	<i>Наименование аудитории</i>	<i>Перечень основного оборудования</i>	<i>№ ПЗ</i>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Лк	Лекционная аудитория (мультимедийный класс)	Персональный компьютер AMD FX-4100, интерактивная доска ActivBoard 595 Pro, интерактивный планшет Wacom PL-720, колонки акустические	-
ПЗ	Дисплейный класс	Оборудование-10 шт.	ПЗ №№ 1-4

		ПК P4-640 (монитор TFT 17 LG L1753S-SF); проектор EPSON Multi Media Projector EB-S62	
КП	Аудитория для курсового проектирования	Оборудование - 2 шт. ПК CPU 5000.2 (монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P3005	-
СР	Читальный зал №1	Оборудование 10 ПК i5-2500/H67/4Gb(монитор TFT19 Samsung); принтер HP LaserJet P2055D	-

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

<b>№ Ком- пе- тен- ции</b>	<b>Элемент компетенции</b>	<b>Раздел</b>	<b>Тема</b>	<b>ФОС</b>
<b>ОК-3</b>	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<b>1.</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	<b>1.1</b> Управление объектами недвижимости	<i>Вопросы к зачету 1.1 – 1.3</i>
			<b>1.2</b> Теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости	<i>Вопросы к зачету 1.4 – 1.7</i>
		<b>2.</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	<b>2.1</b> Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	<i>Вопросы к зачету 2.1 – 2.4</i>
			<b>2.2</b> Управление эксплуатацией недвижимости	<i>Вопросы к зачету 2.5 – 2.15</i>
<b>ПК-10</b>	знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда	<b>1.</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	<b>1.1</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	<i>Вопросы к зачету 1.1 – 1.3</i>
			<b>1.2</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	<i>Вопросы к зачету 1.4 – 1.7</i>
		<b>2.</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	<b>2.1</b> Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	<i>Вопросы к зачету 2.1 – 2.4</i>
			<b>2.2</b> Управление эксплуатацией недвижимости	<i>Вопросы к зачету 2.5 – 2.15</i>
<b>ПК-24</b>	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<b>1.</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	<b>1.1</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	<i>Вопросы к зачету 1.1 – 1.3</i>
			<b>1.2</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	<i>Вопросы к зачету 1.4 – 1.7</i>
		<b>2.</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	<b>2.1</b> Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	<i>Вопросы к зачету 2.1 – 2.4</i>
			<b>2.2</b> Управление эксплуатацией недвижимости	<i>Вопросы к зачету 2.5 – 2.15</i>

## 2. Вопросы к зачету

№ п/п	Компетенции		ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ	№ и наименование раздела
	Код	Определение		
1	2	3	4	5
1.	ОК-3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<p>1.1 Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости</p> <p>1.2 Профессиональное управление и деятельность управляющих компаний в сфере недвижимости</p> <p>1.3 Доверительное управление</p> <p>1.4 Системный подход в управлении имуществом комплексом</p> <p>1.5 Сегментация рынка недвижимости</p> <p>1.6 Оценка ёмкости рынка коммерческой недвижимости</p> <p>1.7 Разработка плана и стратегии маркетинга.</p>	1. Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости
			<p>2.1 Виды аренды и типы арендаторов</p> <p>2.2 Арендные ставки и методы их расчета</p> <p>2.3 Понятие брокериджа коммерческой недвижимости</p> <p>2.4 Этапы ведения переговоров с потенциальным арендатором</p> <p>2.5 Бизнес-планирование при построении модели управления коммерческой недвижимостью</p> <p>2.6 Какие бывают модели управления в зависимости от зоны ответственности управляющей компании?</p> <p>2.7 Раскройте содержание модели Facility Management или FM - Управление инфраструктурой.</p> <p>2.8 Раскройте содержание модели Building Management или BM - Управление зданием.</p> <p>2.9 Раскройте содержание модели Property Management или PM - Управление собственностью</p> <p>2.10 Раскройте содержание модели Asset Management или AM - Управление активами</p> <p>2.11 Управление техническим обслуживанием объекта недвижимости</p> <p>2.12 Операционный бюджет, структура его доходной и расходной частей.</p> <p>2.13 Способы оптимизации операционного бюджета</p> <p>2.14 Возможности сокращения операционных (эксплуатационных) расходов.</p> <p>2.15 Эффективность сотрудничества управляющей компании с аутсорсинговыми предприятиями</p>	2. Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости
2.	ПК-10	знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования	<p>1.1 Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости</p> <p>1.2 Профессиональное управление и деятельность управляющих компаний в сфере недвижимости</p> <p>1.3 Доверительное управление</p> <p>1.4 Системный подход в управлении имуществом комплексом</p> <p>1.5 Сегментация рынка недвижимости</p> <p>1.6 Оценка ёмкости рынка коммерческой недвижимости</p> <p>1.7 Разработка плана и стратегии маркетинга.</p>	1. Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости
			<p>2.1 Виды аренды и типы арендаторов</p> <p>2.2 Арендные ставки и методы их расчета</p>	2. Управление



		работы персонала и фондов оплаты труда	<p>2.3 Понятие брокериджа коммерческой недвижимости</p> <p>2.4 Этапы ведения переговоров с потенциальным арендатором</p> <p>2.5 Бизнес-планирование при построении модели управления коммерческой недвижимостью</p> <p>2.6 Какие бывают модели управления в зависимости от зоны ответственности управляющей компании?</p> <p>2.7 Раскройте содержание модели Facility Management или FM - Управление инфраструктурой.</p> <p>2.8 Раскройте содержание модели Building Management или BM -Управление зданием.</p> <p>2.9 Раскройте содержание модели Property Management или PM - Управление собственностью</p> <p>2.10 Раскройте содержание модели Asset Management или AM -Управление активами</p> <p>2.11 Управление техническим обслуживанием объекта недвижимости</p> <p>2.12 Операционный бюджет, структура его доходной и расходной частей.</p> <p>2.13 Способы оптимизации операционного бюджета</p> <p>2.14 Возможности сокращения операционных (эксплуатационных) расходов.</p> <p>2.15 Эффективность сотрудничества управляющей компании с аутсорсинговыми предприятиями</p>	клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости
	<b>ПК-24</b>	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<p>1.1 Суть процесса управления и эксплуатации объектов недвижимости</p> <p>1.2 Профессиональное управление и деятельность управляющих компаний в сфере недвижимости</p> <p>1.3 Доверительное управление</p> <p>1.4 Системный подход в управлении имуществом комплексом</p> <p>1.5 Сегментация рынка недвижимости</p> <p>1.6 Оценка ёмкости рынка коммерческой недвижимости</p> <p>1.7 Разработка плана и стратегии маркетинга.</p>	1. Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости
			<p>2.1 Виды аренды и типы арендаторов</p> <p>2.2 Арендные ставки и методы их расчета</p> <p>2.3 Понятие брокериджа коммерческой недвижимости</p> <p>2.4 Этапы ведения переговоров с потенциальным арендатором</p> <p>2.5 Бизнес-планирование при построении модели управления коммерческой недвижимостью</p> <p>2.6 Какие бывают модели управления в зависимости от зоны ответственности управляющей компании?</p> <p>2.7 Раскройте содержание модели Facility Management или FM - Управление инфраструктурой.</p> <p>2.8 Раскройте содержание модели Building Management или BM -Управление зданием.</p> <p>2.9 Раскройте содержание модели Property Management или PM - Управление собственностью</p> <p>2.10 Раскройте содержание модели Asset Management или AM -Управление активами</p> <p>2.11 Управление техническим обслуживанием объекта недвижимости</p> <p>2.12 Операционный бюджет, структура его доходной и расходной частей.</p>	2. Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости

			<p><b>2.13</b> Способы оптимизации операционного бюджета</p> <p><b>2.14</b> Возможности сокращения операционных (эксплуатационных) расходов.</p> <p><b>2.15</b> Эффективность сотрудничества управляющей компании с аутсорсинговыми предприятиями</p>	
--	--	--	---	--

### 1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать</b> <b>(ОК-3):</b> - содержание экономических категорий в области управления коммерческой недвижимостью;</p> <p><b>(ПК-10)</b> - организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства;</p> <p><b>(ПК-24)</b> - основные финансовые показатели управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а также экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</p> <p><b>Уметь</b> <b>(ОК-3):</b> - использовать информацию, полученную в результате исследований рынка недвижимости при принятии управленческих решений ;</p> <p><b>(ПК-10)</b> - анализировать финансовые показатели в сфере управления коммерческой недвижимостью;</p> <p><b>(ПК-24)</b> - анализировать финансовые показатели в сфере управления коммерческой недвижимостью;</p> <p><b>Владеть</b> <b>(ОК-3):</b> - методиками расчета затрат по организации и содержанию объектов недвижимости;</p> <p><b>(ПК-10)</b> - основами организации по управлению и содержанию коммерческой недвижимости;</p> <p><b>(ПК-24)</b> - методами расчета финансовых показателей и фондов оплаты труда персонала в сфере управления объектами недвижимости.</p>	<p><b>Зачтено</b></p>	<p>«Зачтено» выставляется обучающемуся, если он знает значительную части программного материала, не допускает существенных ошибок в его изложении, а также ставится тем обучающимся, которые освоили все необходимые компетенции.</p>
	<p><b>не зачтено</b></p>	<p>«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если он не знает значительную части программного материала, а также ставится тем обучающимся, которые не освоили все необходимые компетенции.</p>

### 4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности

Дисциплина Управление коммерческой недвижимостью направлена на приобретение знаний и умений по выявлению, созданию и удовлетворению потребностей покупателей на рынках коммерческой недвижимости, а также на приобретение навыков по разработке стратегий управления

объектами недвижимости и формированию профессиональных компетенций, необходимых для осуществления управленческой деятельности в сфере эксплуатации недвижимостью.

Изучение дисциплины Управление коммерческой деятельностью предусматривает:

- лекции,
- практические занятия;
- курсовой проект
- зачет;
- самостоятельную работу обучающихся.

В ходе освоения раздела **1 Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости** обучающиеся должны уяснить терминологию дисциплины, лексику, основные концепции, цели и принципы управления объектами коммерческой недвижимости. Необходимо овладеть способностью использовать знания организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства, жилищно-коммунального хозяйства и недвижимости а также выяснить теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости при изучении таких дисциплин, как Экономика, Основы технической эксплуатации, ремонта и содержания объектов недвижимости, Управление недвижимостью.

В ходе освоения раздела **2 Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости** обучающиеся должны изучить методики расчета затрат по организации и содержанию объектов недвижимости, и овладеть способностью использовать информацию, полученную в результате исследований рынка недвижимости при принятии управленческих решений и работе с клиентами.

В процессе изучения дисциплины рекомендуется на первом этапе обратить внимание на теоретические предпосылки, основные категории, цели и принципы управления объектами коммерческой недвижимости.

Овладение ключевыми понятиями дисциплины Управление коммерческой недвижимости поможет обучающимся в дальнейшем при подготовке выпускной квалификационной работы и при формировании профессиональных компетенций, необходимых для осуществления управленческой деятельности в сфере недвижимости.

При подготовке к зачету рекомендуется особое внимание уделить вопросам профессиональной деятельности управляющих компаний в сфере недвижимости, доверительному управлению, а также системному подходу в управлении имущественным комплексом.

В процессе проведения практических занятий происходит закрепление знаний, формирование умений и навыков реализации представления об основных категориях, целях и принципах управления объектами коммерческой недвижимости в условиях изменяющейся рыночной среды.

Самостоятельную работу необходимо начинать с проработки конспекта лекций, обобщения, систематизации, углубления и конкретизации полученных теоретических знаний с использованием основной и дополнительной литературы, а также рекомендуемых ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В процессе консультации с преподавателем необходимо уяснять вопросы, термины, материал, вызвавший трудности при самостоятельной работе.

Работа с литературой является важнейшим элементом в получении знаний по дисциплине. Прежде всего, необходимо воспользоваться списком рекомендуемой по данной дисциплине литературой. Дополнительные сведения по изучаемым темам можно найти в периодической печати и Интернете.

Предусмотрено проведение аудиторных занятий (в виде лекций и практических занятий) в сочетании с внеаудиторной работой.

**АННОТАЦИЯ**  
**рабочей программы дисциплины**  
**Управление коммерческой недвижимостью**

**1. Цель и задачи дисциплины**

Целью изучения дисциплины является: приобретение знаний и умений по управлению объектами коммерческой недвижимости, а также формирование общекультурных и профессиональных компетенций, необходимых для осуществления производственно-управленческой и предпринимательской деятельности.

Задачей изучения дисциплины является: овладение обучающимися, на основе изложенных требований к формированию компетенций в ФГОС ВО, навыками:

- управления коммерческой недвижимостью;
- анализа рынка коммерческой недвижимости;
- организации деятельности по содержанию коммерческой недвижимости.

**2. Структура дисциплины**

2.1 Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часов, 3 зачетных единицы

2.2 Основные разделы дисциплины:

- 1 - Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости
- 2 - Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости

**Планируемые результаты обучения (перечень компетенций)**

**ОК-3** - способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности;

**ПК-10** - знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда;

**ПК-24** - способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне.

**4. Вид промежуточной аттестации:** зачет, курсовой проект

*Протокол о дополнениях и изменениях в рабочей программе  
на 20\_\_-20\_\_ учебный год*

1. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие дополнения:

---

---

2. В рабочую программу по дисциплине вносятся следующие изменения:

---

---

---

Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,  
(разработчик)

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО  
КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**1. Описание фонда оценочных средств (паспорт)**

<b>№ Компетенции</b>	<b>Элемент компетенции</b>	<b>Раздел</b>	<b>Тема</b>	<b>ФОС</b>
<b>ОК-3</b>	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности	<b>1. Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости</b>	<b>1.1</b> Управление объектами недвижимости	Вопросы для практического занятия № 1
			<b>1.2</b> Теоретические предпосылки управления объектами коммерческой недвижимости	Вопросы для практического занятия № 2
		<b>2. Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости</b>	<b>2.1</b> Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	Вопросы для практического занятия № 3
			<b>2.2</b> Управление эксплуатацией недвижимости	Вопросы для практического занятия № 4
<b>ПК-10</b>	знание организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, основ планирования работы персонала и фондов оплаты труда	<b>1. Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости</b>	<b>1.1</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	Вопросы для практического занятия № 1
			<b>1.2</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	Вопросы для практического занятия № 2
		<b>2. Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости</b>	<b>2.1</b> Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	Вопросы для практического занятия № 3
			<b>2.2</b> Управление эксплуатацией недвижимости	Вопросы для практического занятия № 4
<b>ПК-24</b>	способность анализировать финансовые показатели, характеризующие экономические процессы и явления на микро- и макроуровне	<b>1. Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости</b>	<b>1.1</b> Теория процесса управления объектами коммерческой недвижимости	Вопросы для практического занятия № 1
			<b>1.2</b> Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости	Вопросы для практического занятия № 2
		<b>2. Управление клиентскими отношениями и эксплуатацией недвижимости</b>	<b>2.1</b> Управление клиентскими отношениями и брокеридж коммерческой недвижимости	Вопросы для практического занятия № 3
			<b>2.2</b> Управление эксплуатацией недвижимости	Вопросы для практического занятия № 4

## 2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций

Показатели	Оценка	Критерии
<p><b>Знать (ОК-3):</b> - содержание экономических категорий в области управления коммерческой недвижимостью; <b>(ПК-10)</b> - организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства; <b>(ПК-24)</b> - основные финансовые показатели управленческой и предпринимательской деятельности в сфере строительства и жилищно-коммунального хозяйства, а также экономические процессы и явления на микро- и макроуровне;</p> <p><b>Уметь (ОК-3):</b> - использовать информацию, полученную в результате исследований рынка недвижимости при принятии управленческих решений ; <b>(ПК-10)</b> - анализировать финансовые показатели в сфере управления коммерческой недвижимостью; <b>(ПК-24)</b> - анализировать финансовые показатели в сфере управления коммерческой недвижимостью;</p> <p><b>Владеть (ОК-3):</b> - методиками расчета затрат по организации и содержанию объектов недвижимости; <b>(ПК-10)</b> - основами организации по управлению и содержанию коммерческой недвижимости; <b>(ПК-24)</b> - методами расчета финансовых показателей и фондов оплаты труда персонала в сфере управления объектами недвижимости.</p>	<b>отлично</b>	Оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он глубоко усвоил материал, исчерпывающе полно, четко и логически последовательно его излагает, демонстрирует способности к профессиональной деятельности в сфере недвижимости с позиций системного подхода в управлении имущественным комплексом, а также предоставил отчет по практическим занятиям.
	<b>хорошо</b>	Оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская неточностей в ответе, демонстрирует способности к профессиональной деятельности в сфере недвижимости с позиций системного подхода в управлении имущественным комплексом, но затрудняется в оценке эффективности различных стратегий управления в сфере недвижимости, а также предоставил отчет по практическим занятиям
	<b>удовлетворительно</b>	Оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он имеет знания только по основному материалу, но не усвоил его деталей, допускает неточности в ответе, но сохраняет способность обобщать информацию с позиций системного подхода в управлении имущественным комплексом, знает все изучаемые методики и стратегии, а также предоставил отчет по практическим занятиям
	<b>неудовлетворительно</b>	Оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки в его изложении. Оценка «неудовлетворительно» ставится тем обучающимся, которые не освоили необходимых компетенций и не предоставил отчет по практическим занятиям.

Программа составлена в соответствии с федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство от 12.03.2015 г. № 201 и учебным планом ФГБОУ ВО «БрГУ» для заочной формы обучения, набор 2014 г. от 03.07.2018 г. № 413.

**Программу составил (и):**

Трапезникова Елена Васильевна  
доцент базовой кафедры ЭиМ, к.э.н., доцент \_\_\_\_\_

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании Базовой кафедры ЭиМ от «20» декабря 2018 г., протокол № 8

Заведующий выпускающей кафедрой ЭиМ \_\_\_\_\_ М.И. Черутова

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий Базовой кафедрой СКиТС \_\_\_\_\_ Г.В.Коваленко

Директор библиотеки \_\_\_\_\_ Т.Ф. Сотник

Рабочая программа одобрена методической комиссией факультета ЭиУ

от « 28 » декабря 2018 г., протокол № 4

Председатель методической комиссии факультета \_\_\_\_\_ Е.В.Трапезникова

СОГЛАСОВАНО:

Начальник  
учебно-методического управления \_\_\_\_\_ Г.П. Нежевец

Регистрационный № \_\_\_\_\_

(методический отдел)