

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной
деятельности

 А.Б. Петроченков

« 28 » сентября 20 23 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Управление коммерческой недвижимостью
(наименование)

Форма обучения: очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: 180 (5)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Технологии управления недвижимостью
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Цель: формирование комплекса знаний, умений и навыков в области управления коммерческой недвижимостью, изучение специфики управления отдельными ее видами, обуславливаемого экономическими, правовыми и техническими особенностями недвижимости

Задачи:

- изучение базовых положений теории управления, используемых при управлении коммерческой недвижимостью;
- формирование умений анализировать объекты коммерческой недвижимости и знаний принципов управления им;
- формирование представлений о целях и методах управления коммерческой недвижимостью на отдельных этапах ее жизненного цикла;
- формирование навыков организации деятельности по содержанию коммерческой недвижимости.

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

Процесс управления коммерческой недвижимостью; эксплуатация и содержание объекта коммерческой недвижимости; материально-технические запасы и обеспечение; оперативное и тактическое управление объектами коммерческой недвижимости; ведение учета по уходу за объектами коммерческой недвижимости, технические, эксплуатационные капитальные ремонты; планирование и составление бюджета портфеля собственности нежилого фонда; внешнее окружение и инфраструктура объекта коммерческой недвижимости; взаимодействие с арендаторами

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.4	ИД-1ПК-4.4	Знает правила распределения финансовых ресурсов и активов	Знает правила распределения финансовых ресурсов и активов;	Экзамен
ПК-4.4	ИД-2ПК-4.4	Умеет осуществлять оценку эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации и выявление резервов ее повышения	Умеет осуществлять оценку эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации и выявление резервов ее повышения;	Отчёт по практическом у занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.4	ИД-3ПК-4.4	Владеет навыками разработки и контроля выполнения перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств	Владеет навыками разработки и контроля выполнения перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств.	Курсовая работа
ПК-4.7	ИД-1ПК-4.7	Знает основные требования стандартов, технические и качественные характеристики, предъявляемые к объектам недвижимости, а также технологии и методы управления объектами коммерческой недвижимости	Знает основные требования стандартов, технические и качественные характеристики, предъявляемые к объектам недвижимости, а также технологии и методы управления объектами коммерческой недвижимости	Экзамен
ПК-4.7	ИД-2ПК-4.7	Умеет осуществлять анализ, обосновывать и принимать решения по эксплуатации и управлению объектами коммерческой недвижимости, осуществлять оценку их экономической эффективности	Умеет осуществлять анализ, обосновывать и принимать решения по эксплуатации и управлению объектами коммерческой недвижимости, осуществлять оценку их экономической эффективности	Отчёт по практическом у занятию
ПК-4.7	ИД-3ПК-4.7	Владеет навыками организации эксплуатации и управления объектами коммерческой недвижимости; взаимодействия с арендаторами объекта недвижимости; ведения, сопутствующего управленческой деятельности, документооборота	Владеет навыками организации эксплуатации и управления объектами коммерческой недвижимости; взаимодействия с арендаторами объекта недвижимости; ведения, сопутствующего управленческой деятельности, документооборота	Курсовая работа
ПК-5.11	ИД-1ПК-5.11	Знает требования нормативных документов по обследованию объектов градостроительной деятельности, методик определения дефектов и иных параметров объектов градостроительной	Знает требования нормативных документов по обследованию объектов градостроительной деятельности, методик определения дефектов и иных параметров объектов градостроительной деятельности	Экзамен

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		деятельности		
ПК-5.11	ИД-2ПК-5.11	Умеет анализировать информацию, определять критерии анализа объектов в соответствии с выбранной методикой исследования, фиксировать результаты и получать обоснованные выводы	Умеет анализировать информацию, определять критерии анализа объектов в соответствии с выбранной методикой исследования, фиксировать результаты и получать обоснованные выводы;	Отчёт по практическому занятию
ПК-5.11	ИД-3ПК-5.11	Владеет навыками составления программ проведения исследований и планирования проведения работ по ним с учетом системы критериев информации об объекте экспертизы	Владеет навыками составления программ проведения исследований и планирования проведения работ по ним с учетом системы критериев информации об объекте экспертизы.	Курсовая работа

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		3	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	72	72	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	16	16	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	52	52	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	4	4	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	72	72	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен	36	36	
Дифференцированный зачет			
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)	18	18	
Общая трудоемкость дисциплины	180	180	

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				
Раздел 1. Проект управления объектом коммерческой недвижимости	5	0	15	24
<p>Тема 1. Взаимодействие с арендаторами: контроль выполнения арендаторами обязательств по договорам аренды; разработка правил для арендаторов; предоставление своевременных ответов и незамедлительное реагирование на все требования арендаторов, касающиеся управления и эксплуатации объекта недвижимости; надзор за организацией и проведением отделочных работ и работ по перепланировке и переоборудованию помещений арендаторами.</p> <p>Тема 2. Правовые задачи управления недвижимостью: подготовка и заключение договоров с арендаторами.</p> <p>Тема 3. Финансовое управление: организация бухгалтерского и налогового учета; выставление арендаторам счетов на оплату арендных платежей; предоставление бюджетов операционных расходов, отчетов о фактических затратах, денежных потоках, доходах и расходах.</p> <p>Тема 4. Property management: управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности. Продвижение объекта на рынке. Оперативное управление. Финансовое планирование.</p> <p>Тема 5. Обслуживание объекта коммерческой недвижимости: организация инженерно-технической эксплуатации и технического обслуживания зданий и прилегающих территорий, инженерных систем и оборудования; проведение ремонтно-строительных работ; взаимодействие с государственными органами, коммунальными службами и иными организациями в интересах собственников и арендаторов; управление инфраструктурой (включая вывоз мусора, уборку, озеленение и благоустройство территории); организация работы различных служб на обслуживаемом объекте: безопасности, приема посетителей, питания, парковки и пр.</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Раздел 2. Управление портфелем недвижимости. Portfolio management	5	0	15	24
Тема 6. Методика формирования портфеля недвижимости. Понятие управления портфелем недвижимости. Состав портфеля недвижимости. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT). Тема 7. Управление составом и структурой портфеля недвижимости. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий. Мониторинг показателей, характеризующих составляющие портфеля. Тема 8. Модель управления объектами на различных этапах их жизненного цикла. Современные модели принятия решений по управлению недвижимостью: кривая опыта, концепция жизненного цикла.				
Раздел 3. Концепция проекта управления объектом коммерческой недвижимости	6	0	22	24
Тема 9. Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости. Цели и виды маркетинговых исследований. Способы организации маркетинговых исследований. Проведение маркетинговых исследований рынка недвижимости: комплексное исследование рынка недвижимости. Формирование баз данных объектов недвижимости. Обзор рынка недвижимости и исследование рынка недвижимости. Тема 10. Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости. Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости. Взаимодействие с органами власти, арендная политика, эксплуатация. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости. Тема 11. Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости. Маркетинговая концепция и позиционирование. Архитектурно-строительная концепция. Программа по реализации недвижимости. Финансовая модель проекта.				
ИТОГО по 3-му семестру	16	0	52	72
ИТОГО по дисциплине	16	0	52	72

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Разбор договора аренды с арендатором объекта коммерческой недвижимости г. Перми
2	Анализ компаний, производящих обслуживание объектов коммерческой недвижимости, а также предоставляемых ими услуг в г. Перми
3	Проведение SWOT-анализа для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости. Подготовка решений, обеспечивающих максимум стоимости портфеля недвижимости.
4	Разработка альтернативных стратегий по развитию портфеля недвижимости
5	Ознакомление с программным комплексом «Бизнес-Декон» и решение типовых задач управления в данной программе
6	Маркетинговый анализ рынка недвижимости г. Перми
7	Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости г. Перми
8	Анализ концепции существующего торгового центра г. Перми

Тематика примерных курсовых проектов/работ

№ п.п.	Наименование темы курсовых проектов/работ
1	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТЦ «Триада» в г. Пермь)
2	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТРК «Семья» в г. Пермь)
3	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТЦ «Март» в г. Пермь)
4	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТЦ «Земляника» в г. Пермь)
5	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТОЦ «Облака» в г. Пермь)
6	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере БЦ «Славяновский Plaza» в г. Пермь)
7	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере БЦ «Островский» в г. Пермь)
8	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере БЦ «Навигатор» в г. Пермь)
9	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере БЦ «Моби Дик» в г. Пермь)
10	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере БЦ «Бонус» в г. Пермь)
11	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере БЦ «Грин Плаза» в г. Пермь)
12	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТОЦ «Lencom» в г. Пермь)
13	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТОЦ «Март» в г. Пермь)

№ п.п.	Наименование темы курсовых проектов/работ
14	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТЦ «ЦУМ» в г. Пермь)
15	Разработка концепции управления объекта коммерческой недвижимости (на примере ТЦ «Алмаз» в г. Пермь)

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Интеллектуальные технологии управления недвижимостью : учебное пособие для вузов / В. А. Харитонов [и др.]. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2013.	20

2	Спирина В. С., Кривоги́на Д. Н. Управление коммерческой недвижимостью : учебно-методическое пособие. Пермь : ПНИПУ, 2021. 146 с. 9,19 усл. печ. л.	5
3	Харитонов В. А. Технологии современного менеджмента / В. А. Харитонов, А. А. Белых. - Пермь: Изд-во ПГТУ, 2007.	5
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник / А.Н.Асаул. - СПб: Питер, 2004.	3
2	Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / А.В. Марченко. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.	9
3	Экономика и управление недвижимостью : учебник для вузов / П. Г. Грабовый [и др.]. - Москва Смоленск: Изд-во АСВ, Смолин Плюс, 1999.	43
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Градостроительный кодекс Российской Федерации : по состоянию на 25 января 2013 г. : с учётом изменений, внесённых Федеральными законами от 30 декабря 2012 г. N 294-ФЗ, N 318-ФЗ. - Москва: КНОРУС, Проспект, 2013.	4
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
	Не используется	
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
	Не используется	

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Квантификация предпочтений хозяйствующих субъектов управления в задачах цифровой экономики : монография / В. А. Харитонов [и др.]. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2018.	https://elib.pstu.ru/docview/?fDocumentId=4333	локальная сеть; авторизованный доступ
Основная литература	Интеллектуальные технологии управления недвижимостью : учебное пособие для вузов / В. А. Харитонов [и др.]. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2013.	https://elib.pstu.ru/docview/?fDocumentId=270	локальная сеть; авторизованный доступ
Основная литература	Управление торгово-развлекательными комплексами магазинами шаговой доступности : учебное пособие / А. О. Алексеев [и др.]. - Пермь: Изд-во ПНИПУ, 2018.	https://elib.pstu.ru/docview/?fDocumentId=4328	локальная сеть; авторизованный доступ

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Основная литература	Харитонов В. А. Технологии современного менеджмента / В. А. Харитонов, А. А. Белых. - Пермь: Изд-во ПГТУ, 2007.	https://elib.pstu.ru/vufind/Record/RUPSTUbooks120237	локальная сеть; авторизованный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF
Офисные приложения.	МойОфис Стандартный. , реестр отечественного ПО, необходима покупка лицензий.
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017
Системы управления проектами, исследованиями, разработкой, проектированием, моделированием и внедрением	3ds Max 2018 академическая лиц
Системы управления проектами, исследованиями, разработкой, проектированием, моделированием и внедрением	Autodesk AutoCAD 2019 Education Multi-seat Stand-alone (125 мест СТФ s/n 564-23877442)

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Электронно-библиотечная система ЮРАЙТ	https://biblio-online.ru/
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/
Электронная библиотека диссертаций Российской государственной библиотеки	http://www.diss.rsl.ru/
Информационно-справочная система нормативно-технической документации "Техэксперт: нормы, правила, стандарты и законодательства России"	https://техэксперт.сайт/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Курсовая работа	Персональный компьютер	12
Лекция	Ноутбук	1
Лекция	Проектор	1
Практическое занятие	Ноутбук	1
Практическое занятие	Персональный компьютер	12
Практическое занятие	Проектор	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
**«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»**

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Управление коммерческой недвижимостью»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки:	08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) образовательной программы:	Технологии управления недвижимостью
Квалификация выпускника:	«Магистр»
Выпускающая кафедра:	Строительный инжиниринг и материаловедение
Форма обучения:	Очная

Курс: 2

Семестр: 3

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану: 5 ЗЕ

Часов по рабочему учебному плану: 180 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Экзамен: 3 семестр

Курсовая работа: 3 семестр

Пермь 2023

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) к рабочей программе дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра (3-го семестра учебного плана) и разбито на 3 учебных раздела. В каждом разделе предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, сдаче практических работ, курсовой работы и экзамена. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля			
	Текущий	Рубежный	Итоговый	
	С	ОПР	КР	Экзамен
Усвоенные знания				
3.1 Знает правила распределения финансовых ресурсов и активов (ИД-1 _{ПК-4.4})	С			ТВ
3.2 Знает основные требования стандартов, технические и качественные характеристики, предъявляемые к объектам недвижимости, а также технологии и методы управления объектами коммерческой недвижимости (ИД-1 _{ПК-4.7})	С			ТВ
3.3. Знает требования нормативных документов по обследованию объектов градостроительной деятельности, методик определения дефектов и иных параметров объектов градостроительной деятельности (ИД-1 _{ПК-5.11})	С			ТВ
Освоенные умения				
У.1 Умеет осуществлять оценку эффективности финансово-хозяйственной деятельности строительной организации и выявление резервов ее повышения (ИД-2 _{ПК-4.4})		ОПР		ПЗ

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля			
	Текущий	Рубежный	Итоговый	
	С	ОПР	КР	Экзамен
У.2 Умеет осуществлять анализ, обосновывать и принимать решения по эксплуатации и управлению объектами коммерческой недвижимости, осуществлять оценку их экономической эффективности (ИД-2 _{ПК-4.7})		ОПР		ПЗ
У.3. Умеет анализировать информацию, определять критерии анализа объектов в соответствии с выбранной методикой исследования, фиксировать результаты и получать обоснованные выводы (ИД-2 _{ПК-5.11})		ОПР		ПЗ
Приобретенные владения				
В.1 Владеет навыками разработки и контроля выполнения перспективных и текущих финансовых планов, прогнозных балансов и бюджетов денежных средств (ИД-3 _{ПК-4.4})			КР	КЗ
В.2 Владеет навыками организации эксплуатации и управления объектами коммерческой недвижимости; взаимодействия с арендаторами объекта недвижимости; ведения, сопутствующего управленческой деятельности, документооборота (ИД-3 _{ПК-4.7})			КР	КЗ
В.3 Владеет навыками составления программ проведения исследований и планирования проведения работ по ним с учетом системы критериев информации об объекте экспертизы (ИД-3 _{ПК-5.11})			КР	КЗ

С – собеседование по теме; ОПР – отчет по практическим работам; КР – курсовая работа; ТВ – теоретический вопрос экзамена; ПЗ – практическое задание экзамена; КЗ – комплексное задание экзамена.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде курсовой работы и экзамена, проводимая с учетом результатов текущего и рубежного контроля.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучаемого и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины;

- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланочного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по лабораторным работам, рефератов, эссе и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения модуля дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала в форме собеседования студентов проводится по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме проведения рубежной защиты отчетов по практическим работам (после изучения каждого раздела учебной дисциплины).

2.2.1. Защита практических работ

Всего запланировано 8 практических работ. Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача всех практических работ и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля.

Промежуточная аттестация, согласно РПД, проводится в виде курсовой работы и экзамена по дисциплине устно по билетам. Билет содержит теоретические вопросы (ТВ) для проверки усвоенных знаний, практические задания (ПЗ) для проверки усвоенных умений и комплексные задания (КЗ) для контроля уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы, практические и комплексные задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций. Форма билета представлена в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.1. Типовые вопросы и задания для экзамена по дисциплине

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Чем определяется принадлежность недвижимости к базисным экономическим благам? Назовите основные специфические особенности недвижимости по сравнению с другими экономическими благами.

2. Что такое жизненный цикл объекта недвижимости? Как соотносятся между собой время использования, местоположение и вид использования объекта недвижимости?

3. Какие два основных варианта получения дохода от недвижимости? Назовите критерии сегментации рынка недвижимости.

4. Как соотносятся между собой неопределенность, вероятность и риск?

5. Какая информация используется для анализа рынка недвижимости?

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Обосновать необходимость проведения маркетингового исследования рынка недвижимости.

2. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с арендой коммерческой недвижимости.

3. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с продажей коммерческой недвижимости.

4. Выбрать наиболее эффективный(е) метод(ы) для проведения маркетинговых исследований при управлении коммерческой недвижимостью, обосновать свой выбор.

5. Описать недостатки существующих методов проведения маркетинговых исследований рынка коммерческой недвижимости, предложить варианты устранения этих недостатков.

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.

2. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях коммерческой недвижимостью.

3. Составить план проекта по анализу концепции существующего объекта коммерческой недвижимости.

4. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях коммерческой недвижимостью для складских объектов и распределительных центров.

5. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях для объектов муниципального и административного назначения.

Полный перечень вопросов для проверки знаний, умений и владений представлен в *приложении 1*.

Полный перечень теоретических вопросов и практических заданий в форме утвержденного комплекта экзаменационных билетов хранится на выпускающей кафедре.

2.3.2. Шкалы оценивания результатов обучения на экзамене

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания путем выборочного контроля во время экзамена.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче экзамена для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.3. Курсовая работа

Курсовая работа выполняется студентом самостоятельно, в соответствии с темой, указанной в задании на выполнение курсовой работы. Образец титульного листа и лист задания на выполнение курсовой работы представлен в *приложении 2*.

Типовые темы для курсовой работы приведены в РПД. Результаты оцениваются по 4- балльной шкале и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

2.3.4. Шкалы оценивания результатов обучения в ходе защиты курсовой работы

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания путем защиты студентом курсовой работы.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при защите курсовой работы для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля при экзамене считается, что полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины. Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 4-х балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде курсовой работы и экзамена используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий для проверки знаний, умений и владений по дисциплине «Управление коммерческой недвижимостью»

Перечень теоретических вопросов для контроля усвоенных знаний:

1. Чем определяется принадлежность недвижимости к базисным экономическим благам? Назовите основные специфические особенности недвижимости по сравнению с другими экономическими благами.
2. Что такое жизненный цикл объекта недвижимости? Как соотносятся между собой время использования, местоположение и вид использования объекта недвижимости?
3. Какие два основных варианта получения дохода от недвижимости? Назовите критерии сегментации рынка недвижимости.
4. Как соотносятся между собой неопределенность, вероятность и риск?
5. Какая информация используется для анализа рынка недвижимости?
6. Взаимодействие управляющей компании с органами власти, арендная политика, эксплуатация.
7. Виды работ по управлению объектом, которые управляющий может передать на аутсорсинг.
8. Объекты и сегменты рынка недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости. Особенности управления в каждом сегменте коммерческой недвижимости.
9. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости.
10. Property management: управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности.
11. Facility management, обслуживание объекта коммерческой недвижимости.
12. Оперативное управление и финансовое планирование при управлении недвижимостью.
13. Методика формирования портфеля недвижимости. Понятие управления портфелем недвижимости.
14. Управление составом и структурой портфеля недвижимости.
15. Модель управления объектами на различных этапах их жизненного цикла.

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Обосновать необходимость проведения маркетингового исследования рынка недвижимости.
2. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с арендой коммерческой недвижимости.
3. На примере рынка недвижимости города Перми описать ситуацию с продажей коммерческой недвижимости.
4. Выбрать наиболее эффективный(е) метод(ы) для проведения маркетинговых исследований при управлении коммерческой недвижимостью, обосновать свой выбор.

5. Описать недостатки существующих методов проведения маркетинговых исследований рынка коммерческой недвижимости, предложить варианты устранения этих недостатков.
6. Определите основные специфические особенности жизненного цикла объектов коммерческой недвижимости для города Перми.
7. Какие этапы концепции управления коммерческой недвижимостью применимы к объектам города Перми?
8. Что такое портфель недвижимости? Каким образом формируется эффективный портфель?
9. Обосновать необходимость формирования баз данных объектов недвижимости.
10. Обосновать возможность автоматизации процессов управления эксплуатацией недвижимости.
11. Опишите и поясните порядок разработки концепции объекта коммерческой недвижимости. Программа по реализации недвижимости.
12. Описать основные аспекты продвижения объекта недвижимости на рынке. Обосновать необходимость продвижения коммерческих объектов недвижимости.
13. Опишите этапы разработки стратегии развития портфеля недвижимости.
14. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий. Мониторинг показателей, характеризующих составляющие портфеля.
15. Какие современные модели принятия решений по управлению недвижимостью Вы знаете? Опишите каждую приведенную модель, выберите для Вас оптимальную.

Перечень теоретических вопросов для контроля приобретенных владений:

1. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
2. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Привлекательность для посетителей объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
3. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Узнаваемость объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
4. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество управляющей компании объекта недвижимости». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
5. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество арендатора в торговом объекте». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
6. С использованием программы «Декон» построить дерево решений для комплексной оценки «Качество арендатора в офисном здании». Оценить предложенные экзаменатором варианты объектов.
7. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях коммерческой недвижимостью для торговых объектов.

8. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях коммерческой недвижимостью для офисных объектов.
9. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях коммерческой недвижимостью для складских объектов и распределительных центров.
10. Обосновать необходимость применения систем поддержки принятия решений в управляющих организациях для объектов муниципального и административного назначения.
11. Составить план проекта по анализу концепции существующего объекта коммерческой недвижимости.
12. Внимательно прочитайте текст предложенного кейса №1 и ответьте на вопросы задания.
13. Внимательно прочитайте текст предложенного кейса №2 и ответьте на вопросы задания.
14. Внимательно прочитайте текст предложенного кейса №3 и ответьте на вопросы задания.
15. Внимательно прочитайте текст предложенного кейса №4 и ответьте на вопросы задания.

Кейс №1. Проект создания Бизнес-парка на базе административного корпуса промышленного предприятия, г. Пермь, ул. Дзержинского, 59.

Задача.

Собственник здания, коммерческая организация, обратилась в Управляющую компанию за разработкой концепции развития и функционирования комплекса бывших производственных объектов, расположенных на территории промышленной площадки по адресу г. Пермь, ул. Дзержинского, 59.

Задание кейса.

Провести анализ востребованности и эффективности возможной концепции создания бизнес-парка на площадке Дзержинского, 59 с позиции, что данная концепция будет реализовываться в современных условиях. Дать свое заключение и рекомендации с точки зрения разработки концепции, технической осуществимости и экономической целесообразности реализации данного проекта.

Кейс №2. Проект доверительного управления муниципальным имуществом города Перми.

Задача.

Муниципалитет, как собственник имущества, объявил аукцион на право заключения договора доверительного управления муниципальным имуществом города Перми. Управляющая компания заинтересовалась данным проектом как возможным новым направлением деятельности на базе существующей деятельности. Необходимо изучить предложение по доверительному управлению для принятия решения о подаче заявки на участие в аукционе.

Описание ситуации.

Объекты муниципального непрофильного нежилого фонда были сформированы в лоты, по принципу портфеля проектов, состоящего из «ликвидных» и «неликвидных» помещений. Таким образом муниципалитет планировал отдать бизнесу в управление не только привлекательные на рынке объекты, но и аварийные, проблемные помещения, в «нагрузку». Описание лотов в материалах кейса.

Задание кейса.

Принять и обосновать решение о целесообразности участия в аукционе на право заключения договора доверительного управления муниципальным имуществом города Перми с позиции, что данный проект будет реализовываться в современных условиях. Дать свое заключение и рекомендации с точки зрения комплекса рисков проекта, технической осуществимости и экономической целесообразности реализации данного проекта.

Кейс №3. Проект строительства многофункционального комплекса общей площадью 110000 кв.м. по адресу: г. Пермь, ул. Петропавловская, 73а.

Описание ситуации.

<https://www.business-class.su/news/2018/02/12/kongress-u-esplanady>

Задание кейса.

Провести анализ полноты, востребованности и потенциальной эффективности предложенной концепции создания МФК на площадке Петропавловская, 73а с позиции, что данная концепция будет реализовываться в современных условиях. Дать свое заключение и рекомендации с точки зрения доработки концепции и местоположения, правовых рисков, технической осуществимости и экономической целесообразности реализации данного проекта.

Кейс №4. Выбор вариантов инвестирования.

Задача.

Инвестор ищет варианты инвестирования в недвижимость. Варианты: апартаменты в Болгарии, с возможностью комфортного отдыха и получения дохода от сдачи в аренду апартаментов в свободное время. Инвестор просит помочь с выбором: выбрать апартаменты в Болгарии или просто купить объект в Перми (жилая квартира под сдачу в аренду или коммерческий объект).

Описание ситуации.

В качестве примера инвестирования в апартаменты принят апарт-комплекс «Каскадас» на «Солнечном берегу». Вся информация об объекте, сервисах, условиях заключения договоров и условиях проживания/сдачи в аренду, указаны на сайте проекта <http://www.cascadas.ru/>. В среднем стоимость апартаментов 40-43 м² составляет 44-43 тыс.евро. Управляющая компания апарт-комплекса гарантирует доходность 5% в год. Расходы на коммунальные услуги, техническое обслуживание и налоги на имущество составляют в среднем 1000 евро в год для таких апартаментов. <https://www.airbnb.ru/rooms/20499519>

Критерии инвестора по выбору проекта.

Доходность от использования объекта.

Возможность продать объект через 5-7 лет за 3-4 месяца.

Ожидаемая периодичность поездок на отдых в Болгарию – не более 1 месяц в год.

Задание кейса.

Выполнить сравнительный анализ вариантов инвестирования: апартаменты в Солнечном Береге, квартира в Перми (выбирает студент), нежилой объект в Перми (выбирает студент). Помочь инвестору в принятии решения.

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение

высшего образования
ПЕРМСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Строительный факультет
Кафедра «Строительный инжиниринг и материаловедение»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине

«Управление коммерческой недвижимостью»

на тему: «Наименование темы»

Выполнил:

Студент группы ЭУН1-00-1м Фамилия И.О.

(подпись)

(дата)

Проверили:

Нормоконтроль: инженер каф. СИМ Гусельникова Э.Д.

(подпись)

(дата)

Руководитель: к.э.н., доцент каф. СИМ Спирина В.С.

(подпись)

(дата)

Оценка _____

Пермь 20__

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования

ПЕРМСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Строительный факультет

кафедра «Строительный инжиниринг и материаловедение»
направление подготовки: 08.04.01– Строительство
профиль программы магистратуры: «Технологии управления
недвижимостью»

ЗАДАНИЕ

на выполнение курсового проекта
студента группы ЭУН1-00-1м

(Фамилия, Имя, Отчество)

1. Тема индивидуального задания: _____

2. Исходные данные к работе: _____

3. Основная литература: _____

Задание выдал:

(подпись)

(Ф.И.О.)

Задание принял к исполнению:

(подпись)

(Ф.И.О.)

« _____ » _____ 20 _____ г