

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

**Высшая школа промышленной политики и предпринимательства**

---

(наименование основного учебного подразделения (ОУП)-разработчика ОП ВО)

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью**

---

(наименование дисциплины/модуля)

**Рекомендована МССН для направления подготовки/специальности:**

**38.04.02 «Менеджмент»**

---

(код и наименование направления подготовки/специальности)

**Освоение дисциплины ведется в рамках реализации основной профессиональной образовательной программы высшего образования (ОП ВО):**

**Девелопмент и управление недвижимостью**

---

(наименование (профиль/специализация) ОП ВО)

**2022 г.**

## 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью» является ...

## 2. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Освоение дисциплины «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью» направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций (части компетенций):

Таблица 2.1. Перечень компетенций, формируемых у обучающихся при освоении дисциплины (результаты освоения дисциплины)

Шифр	Компетенция	Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)
УК-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели.	УК-3.1 Определяет свою роль в команде, исходя из стратегии сотрудничества для достижения поставленной цели
		УК-3.2 Формулирует и учитывает в своей деятельности особенности поведения групп людей, выделенных в зависимости от поставленной цели
		УК-3.3 Анализирует возможные последствия личных действий и планирует свои действия для достижения заданного результата
		УК-3.4 Осуществляет обмен информацией, знаниями и опытом с членами команды
		УК-3.5 Аргументирует свою точку зрения относительно использования идей других членов команды для достижения поставленной цели
		УК-3.6 Участвует в командной работе по выполнению поручений.
УК-7	Способен к использованию цифровых технологий и методов поиска, обработки, анализа, хранения и представления информации (в профессиональной области) в условиях цифровой экономики и современной корпоративной информационной культуры	УК-7.1 Осуществляет поиск нужных источников информации и данных, воспринимает, анализирует, запоминает и передает информацию с использованием цифровых средств, а также с помощью алгоритмов при работе с полученными из различных источников данными с целью эффективного использования полученной информации для решения задач
		УК-7.2 Проводит оценку информации, ее достоверность, строит логические умозаключения на основании поступающих информации и данных
ОПК-3	Способен самостоятельно принимать обоснованные организационно-управленческие решения, оценивать их операционную и организационную эффективность и социальную значимость,	ОПК-3.1 Владеет методами принятия оптимальных управленческих решений в условиях динамичной бизнес-среды
		ОПК-3.2 Принимает обоснованные организационно-управленческие решения
		ОПК-3.3 Оценивает операционную и организационную эффективность и социальную значимость организационно-управленческих решений

<b>Шифр</b>	<b>Компетенция</b>	<b>Индикаторы достижения компетенции (в рамках данной дисциплины)</b>
	обеспечивать их реализацию в условиях сложной (в том числе кросс-культурной) и динамичной среды.	ОПК-3.4 Обеспечивает реализацию организационно-управленческих решений в условиях сложной (в том числе кросс-культурной) и динамичной среды
ПК-1	Способен управлять эффективностью инвестиционного проекта в области девелопмента	ПК-1.1 Определяет операции и их последовательность для реализации инвестиционного проекта

### **3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОП ВО**

Дисциплина «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью» относится к обязательной части/части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1 ОП ВО.

В рамках ОП ВО обучающиеся также осваивают другие дисциплины и/или практики, способствующие достижению запланированных результатов освоения дисциплины «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью».

*Таблица 3.1. Перечень компонентов ОП ВО, способствующих достижению запланированных результатов освоения дисциплины*

<b>Шифр</b>	<b>Наименование компетенции</b>	<b>Предшествующие дисциплины/модули, практики*</b>	<b>Последующие дисциплины/модули, практики*</b>
УК-3	Способен организовывать и руководить работой команды, вырабатывая командную стратегию для достижения поставленной цели.	Теория организации управления	Эксплуатация недвижимости: различия и подходы для жилой и коммерческой Управление инженерной инфраструктурой Управление инвестициями и инвестиционный анализ Преддипломная практика ГАК ГЭК
УК-7	Способен к использованию цифровых технологий и методов поиска, обработки, анализа, хранения и представления информации ( в профессиональной области) в условиях цифровой экономики и современной корпоративной информационной культуры	Методология исследования проблем управления	Управление проектами в инвестиционно-строительной деятельности и недвижимости Основы сметного дела и проектно-сметного аудита Преддипломная практика ГАК ГЭК

Шифр	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины/модули, практики*	Последующие дисциплины/модули, практики*
ОПК-3	Способен самостоятельно принимать обоснованные организационно-управленческие решения, оценивать их операционную и организационную эффективность и социальную значимость, обеспечивать их реализацию в условиях сложной (в том числе кросс-культурной) и динамичной среды.	Теория организации управления Финансы девелоперской организации	НИРМ Преддипломная практика ГАК ГЭК
ПК-1	Способен управлять эффективностью инвестиционного проекта в области девелопмента		Управление инженерной инфраструктурой Управление проектами в инвестиционно-строительной деятельности и недвижимости НИРМ Преддипломная практика ГАК ГЭК

\* - заполняется в соответствии с матрицей компетенций и СУП ОП ВО

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью» составляет 5 зачетных единиц.

Таблица 4.1. Виды учебной работы по периодам освоения ОП ВО для **ОЧНОЙ** формы обучения

Вид учебной работы	ВСЕГО, ак.ч.	Семестр(-ы)			
		1	2	3	4
<i>Контактная работа, ак.ч.</i>	54		54		
Лекции (ЛК)	18		18		
Лабораторные работы (ЛР)					
Практические/семинарские занятия (СЗ)	36		36		
<i>Самостоятельная работа обучающихся, ак.ч.</i>	99		99		
<i>Контроль (экзамен/зачет с оценкой), ак.ч.</i>	27		27		
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	ак.ч.	<b>180</b>	<b>180</b>		
	зач.ед.	<b>5</b>	<b>5</b>		

## 5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 5.1. Содержание дисциплины (модуля) по видам учебной работы

Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)	Вид учебной работы*
Раздел 1. Маркетинговые исследования в сфере коммерческой недвижимости. лекционное занятие	Тема 1.1. Цели и виды маркетинговых исследований. Способы организации маркетинговых исследований.	ЛК, СЗ
	Тема 1.2. Проведение маркетинговых исследований рынка недвижимости: комплексное исследование рынка недвижимости	ЛК, СЗ
	Тема 1.3. Формирование баз данных объектов недвижимости. Обзор рынка недвижимости и исследование рынка недвижимости	ЛК, СЗ
Раздел 2. Лучшие практики в области управления объектами коммерческой недвижимости	Тема 2.1. Обзор рынка управления и эксплуатации коммерческой недвижимости. Финансовые и юридические аспекты в управлении объектами коммерческой недвижимости	ЛК, СЗ
	Тема 2.2. Взаимодействие с органами власти, арендная политика, эксплуатация. Автоматизация процессов управления эксплуатацией недвижимости	ЛК, СЗ
Раздел 3. Разработка концепции объекта коммерческой недвижимости. лекционное занятие	Тема 3.1. Маркетинговая концепция и позиционирование. Роль рынка недвижимости	ЛК, СЗ
	Тема 3.2. Маркетинг в недвижимости: ключевые моменты. Маркетинговые услуги на рынке недвижимости	ЛК, СЗ
Раздел 4. Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов. Property management	Тема 4.1. 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. Правовые задачи управления недвижимостью.	ЛК, СЗ
Раздел 5. Обслуживание объекта коммерческой недвижимости. Facility management.	Тема 5.1. Обслуживание объекта коммерческой недвижимости: организация инженерно-технической эксплуатации и технического обслуживания зданий и прилегающих территорий, инженерных систем и оборудования; проведение ремонтно-строительных работ	ЛК, СЗ
Раздел 6. Методика формирования портфеля недвижимости. лекционное занятие. Управление составом и структурой портфеля недвижимости. лекционное занятие	Тема 6.1. Понятие управления портфелем недвижимости. Состав портфеля недвижимости. Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT).	ЛК, СЗ

Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела (темы)	Вид учебной работы*
	Тема 6.2. Использование традиционных методов стратегического планирования и специфика их применения в сфере управления недвижимостью. Рост стоимости портфеля как основа выбора альтернативных стратегий.	ЛК, СЗ

\* - заполняется только по **ОЧНОЙ** форме обучения: ЛК – лекции; ЛР – лабораторные работы; СЗ – семинарские занятия.

## 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Таблица 6.1. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Тип аудитории	Оснащение аудитории	Специализированное учебное/лабораторное оборудование, ПО и материалы для освоения дисциплины (при необходимости)
Лекционная	Аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная комплектом специализированной мебели; доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	нет
Лаборатория	Аудитория для проведения лабораторных работ, индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и оборудованием.	нет
Семинарская	Аудитория для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная комплектом специализированной мебели и техническими средствами мультимедиа презентаций.	нет
Компьютерный класс	Компьютерный класс для проведения занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная персональными компьютерами (в количестве ___ шт.), доской (экраном) и техническими средствами мультимедиа презентаций.	нет
Для самостоятельной работы обучающихся	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся (может использоваться для проведения семинарских занятий и консультаций), оснащенная комплектом специализированной мебели и компьютерами с доступом в ЭИОС.	419

\* - аудитория для самостоятельной работы обучающихся указывается **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### *Основная литература:*

1. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : Практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4. <http://znanium.com/bookread.php?book=430471>

2. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости: Учебное пособие / С.А. Баронин. - М.: НИЦ Инфра-М, 2012. - 160 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-16-005539-8 <http://znanium.com/bookread.php?book=318436>

3. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет 'Синергия', 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8. <http://znanium.com/bookread.php?book=451193>

4. Земельно-имущественные отношения: Учебное пособие / С.В. Фокин, О.Н. Шпортько. - М.: Альфа-М: НИЦ ИНФРА-М, 2014. - 272 с.: ил.; 60x90 1/16. - (ПРОФИЛЬ). (переплет) ISBN 978-5-98281-371-8 <http://znanium.com/bookread2.php?book=431599>

5. Лукаш, Ю. А. Формирование эффективных договорных отношений с контрагентами [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Ю. А. Лукаш. - М.: Флинта, 2012. - 136 с. - ISBN 978-5-9765-1370-9 <http://znanium.com/bookread2.php?book=455350>

### *Дополнительная литература:*

1. Вахитов Д.Р., Степанов В.И. Становление и развитие отечественного рынка лизинговых услуг как формы инвестиционной деятельности. - Казань: изд-во 'Бриг', 2010. - 324 с. <http://znanium.com/bookread2.php?book=358616><http://znanium.com/bookread2.php?book=358616>

2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Части второй (постатейный) / О.С. Адамова и др. - М.: ИЦ РИОР: НИЦ Инфра-М, 2012. - 628 с.: 70x100 1/32. (обложка) ISBN 978-5-369-00710-5 <http://znanium.com/bookread2.php?book=367869>

3. Марковина, Е. В. Инвестиции [электронный ресурс] : учеб.-практ. пособие / Е. В. Марковина, И. А. Мухина. - 2-е изд., стереотип. - М. : ФЛИНТА, 2011. - 120 с. - ISBN 978-5-9765-1302-0 <http://znanium.com/bookread.php?book=454495>

4. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с 1. <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=374963>

### *Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:*

1. ЭБС РУДН и сторонние ЭБС, к которым студенты университета имеют доступ на основании заключенных договоров:

- Электронно-библиотечная система РУДН – ЭБС РУДН <http://lib.rudn.ru/MegaPro/Web>

- ЭБС «Университетская библиотека онлайн» <http://www.biblioclub.ru>

- ЭБС Юрайт <http://www.biblio-online.ru>
- ЭБС «Консультант студента» [www.studentlibrary.ru](http://www.studentlibrary.ru)
- ЭБС «Лань» <http://e.lanbook.com/>
- ЭБС «Троицкий мост»

## 2. Базы данных и поисковые системы:

- электронный фонд правовой и нормативно-технической документации <http://docs.cntd.ru/>
- поисковая система Яндекс <https://www.yandex.ru/>
- поисковая система Google <https://www.google.ru/>
- реферативная база данных SCOPUS <http://www.elsevier.com/locate/scopus/>

*Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся при освоении дисциплины/модуля\*:*

1. Курс лекций по дисциплине «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью».

\* - все учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся размещаются в соответствии с действующим порядком на странице дисциплины **в ТУИС!**

## **8. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И БАЛЛЬНО-РЕЙТИНГОВАЯ СИСТЕМА ОЦЕНИВАНИЯ УРОВНЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Оценочные материалы и балльно-рейтинговая система\* оценивания уровня сформированности компетенций (части компетенций) по итогам освоения дисциплины «Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью» представлены в Приложении к настоящей Рабочей программе дисциплины.

\* - ОМ и БРС формируются на основании требований соответствующего локального нормативного акта РУДН.

95-100	Отлично А
86-94	Отлично В
69-85	Хорошо С
61-68	Удовлетворительно D
51-60	Удовлетворительно E
31-50	Условно неудовлетворительно FX
0-30	Неудовлетворительно F

### **РАЗРАБОТЧИКИ:**

К.э.н., доц. кафедры  
«Прикладная экономика»

Должность, БУП

С.Ю. Муртузалиева

Подпись

Фамилия И.О.

### **РУКОВОДИТЕЛЬ БУП:**

Заведующий кафедрой  
Прикладной экономики

Наименование БУП

А.А. Чурсин

Фамилия И.О.

Подпись

**РУКОВОДИТЕЛЬ ОП ВО:**

Доцент кафедры «Прикладная  
экономика»

Должность, БУП

А.А. Островская

Фамилия И.О.

Подпись

**Кафедра Прикладная экономика**  
(наименование кафедры)

УТВЕРЖДЕН

на заседании кафедры

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., протокол № \_\_\_\_

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ А.А. Чурсин

(подпись)

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**  
**ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**

«Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью»  
(наименование дисциплины)

38.04.02 «Менеджмент»  
(код и наименование направления подготовки)

Девелопмент и управление недвижимостью  
(наименование профиля подготовки)

**Магистр**  
Квалификация (степень) выпускника



3; ПК-1		уменьшения потребительского спроса), основные направления развития рынка недвижимости, прогнозные показатели;													
		Исследование объема потенциального потребительского спроса, структура спроса; Исследование объема предложения, его структура; Исследование доли рынка недвижимости основных игроков в %; Исследование ценовой ситуация на целевом рынке, ценовая сегментация рынка недвижимости;				4							4		
УК-3; УК-7; ОПК-3; ПК-1	Взаимодействие с арендаторами. Решение финансовых и правовых вопросов. Property management.	Разбор договора аренды с арендатором объекта коммерческой недвижимости. Property management: управление процессами маркетинговой, финансовой и юридической деятельности.			6	4						10		12	
		Продвижение объекта на рынке. Оперативное управление. Финансовое планирование.	2									2			
УК-3; УК-7; ОПК-3; ПК-1	Обслуживание объекта коммерческой недвижимости. Facility management.	Анализ компаний, производящих обслуживание объектов коммерческой недвижимости.				2						2		4	
		Обслуживание объекта коммерческой недвижимости: организация инженерно-технической эксплуатации и технического обслуживания зданий и прилегающих территорий, инженерных систем и оборудования; проведение ремонтно-строительных работ.				2						2			

УК-3; УК-7; ОПК-3; ПК-1	Методика формирования портфеля недвижимости. Управление составом и структурой портфеля недвижимости.	Понятие управления портфелем недвижимости. Состав портфеля недвижимости.					2							2	10	
		Разработка стратегии развития портфеля недвижимости, в рамках анализа сильных, слабых сторон и возможностей, опасностей (SWOT). Проведение SWOT-анализа для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости					6									6
		Разработка альтернативных стратегий по развитию портфеля недвижимости. Современные методы формирования портфеля недвижимости и оценки его эффективности. Структура портфеля недвижимости					2									2
		Рубежная аттестация (контрольная работа)				20									20	
		Экзамен											30		30	
		ИТОГО	25	10		20	10		15	10			30		100	

Дисциплина Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью \_\_\_\_\_  
(наименование дисциплины)

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

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

**Составитель** \_\_\_\_\_ С.Ю.  
Муртузалиева  
(подпись)

**Зав. кафедрой** \_\_\_\_\_ А.А. Чурсин  
(подпись)

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

---

Дисциплина \_\_\_\_\_ Девелопмент и управление коммерческой недвижимостью \_\_\_\_\_  
(наименование дисциплины)

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 2

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

**Составитель** \_\_\_\_\_ С.Ю.  
Муртузалиева  
(подпись)

**Зав. кафедрой** \_\_\_\_\_ А.А. Чурсин  
(подпись)

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ОС ВО РУДН

### Разработчик:

к.э.н., доц. кафедры

«Прикладная экономика»  
должность, название кафедры

\_\_\_\_\_   
подпись

С.Ю. Муртузалиева  
инициалы, фамилия

### Руководитель программы

к.э.н., доцент,

«Прикладная экономика»  
должность, название кафедры

\_\_\_\_\_   
подпись

А.А. Островская  
инициалы, фамилия

### Заведующий кафедрой

«Прикладная экономика»



\_\_\_\_\_   
А.А. Чурсин