

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Костина Лариса Николаевна
Должность: заместитель директора
Дата подписания: 14.01.2026 12:55:22
Уникальный программный ключ:
848621b05e7a2c59da67cc47a060a910fb948b62

Приложение 3
к образовательной программе

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.28. Управление коммерческой недвижимостью
(индекс, наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

38.03.02 Менеджмент
(код, наименование направления подготовки/специальности)

Менеджмент непроизводственной сферы
(наименование образовательной программы)

Бакалавр
(квалификация)

Очная форма обучения
(форма обучения)

Год набора - 2024

Донецк

Автор-составитель РПД:

*Тарасова Е.В., канд.экон.наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента
непроизводственной сферы*

*Кузьменко М.И., преподаватель кафедры менеджмента непроизводственной
сферы*

Заведующий кафедрой:

*Тарасова Е.В., канд.экон.наук, доцент, заведующий кафедрой менеджмента
непроизводственной сферы*

Рабочая программа дисциплины Б1.В.28. Управление коммерческой
недвижимостью одобрена на заседании кафедры менеджмента
непроизводственной сферы Донецкого филиала РАНХиГС.

протокол № 2 от « 27 » октября 2025 г.

РАЗДЕЛ 1. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ

1.1. ЦЕЛИ ДИСЦИПЛИНЫ	
формирование у студентов теоретических знаний в области управления коммерческой недвижимостью с учетом ее экономических и правовых особенностей; сформировать практические умения и навыки принятия обоснованных управленческих решений в сфере коммерческой недвижимости	
1.2. УЧЕБНЫЕ ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ	
<ul style="list-style-type: none"> - ознакомить студентов с правовыми и организационно-экономическими условиями функционирования сферы недвижимости; - сформировать у студентов навыки управления коммерческой недвижимостью, прогнозировать ситуацию на сегментах рынка в зависимости от экономической ситуации, - сформировать отдельные умения и навыки аналитической работы и экономических расчетов в сфере недвижимости 	
1.3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОСНОВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Цикл (раздел) ОПОП ВО:	Б1.В
<i>1.3.1. Дисциплина "Управление коммерческой недвижимостью" опирается на следующие элементы ОПОП ВО:</i>	
Менеджмент в социальной сфере	
Управление деловой активностью организации	
<i>1.3.2. Дисциплина "Управление коммерческой недвижимостью" выступает опорой для следующих элементов:</i>	
Оценка бизнеса и управление стоимостью фирмы	
Методы принятия управленческих решений	
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ:	
<i>ПКс-5.2: Способен применять современные сервисные технологии в процессе предоставления услуг по управлению коммерческой недвижимостью, соответствующие требованиям потребителей</i>	
Знать:	
Уровень 1	базовые положения теории управления, используемые в управлении коммерческой недвижимостью
Уровень 2	понятия и структуру портфеля недвижимости
Уровень 3	сервисные технологии в процессе предоставления услуг по управлению коммерческой недвижимостью
Уметь:	
Уровень 1	анализировать процессы, происходящие на рынке коммерческой недвижимости
Уровень 2	давать прогноз в соответствии с изменяющимися экономическими и социальными факторами в условиях сложной динамичной среды и оценивать их последствия
Уровень 3	проводить SWOT-анализ для принятия стратегических решений по портфелю коммерческой недвижимости
Владеть:	
Уровень 1	методами принятия оптимальных решений сдачи в аренду коммерческих и помещений
Уровень 2	навыками использования показателей, отражающих эффективность управления коммерческой недвижимостью
Уровень 3	рассчитывать стоимость объектов недвижимости рыночным, затратным и доходным подходами
В результате освоения дисциплины "Управление коммерческой недвижимостью"	
3.1	Знать:
	- базовые положения теории управления, используемые в управлении коммерческой недвижимостью
	- понятия о портфеле недвижимости
	- сервисные технологии в процессе предоставления услуг по управлению коммерческой недвижимостью
3.2	Уметь:
	- анализировать процессы, происходящие на рынке коммерческой недвижимости
	- давать прогноз в соответствии с изменяющимися экономическими и социальными факторами в условиях сложной динамичной среды и оценивать их последствия

	- проводить SWOT-анализ для принятия стратегических решений по портфелю недвижимости
3.3 Владеть:	
	- методами принятия оптимальных решений сдачи в аренду коммерческих и помещений
	- навыками использования показателей, отражающих эффективность управления коммерческой недвижимостью
	- рассчитывать стоимость объектов недвижимости рыночным, затратным и доходным подходами
1.5. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ	
Текущий контроль успеваемости позволяет оценить уровень сформированности элементов компетенций (знаний, умений и приобретенных навыков), компетенций с последующим объединением оценок и проводится в форме: устного опроса на лекционных и семинарских/практических занятиях (фронтальный, индивидуальный, комплексный), письменной проверки (тестовые задания, контроль знаний по разделу, ситуационных заданий и т.п.), оценки активности работы обучающегося на занятии, включая задания для самостоятельной работы.	
Промежуточная аттестация	
Результаты текущего контроля и промежуточной аттестации формируют рейтинговую оценку работы студента. Распределение баллов при формировании рейтинговой оценки работы студента осуществляется в соответствии с действующим локальным нормативным актом. По дисциплине "Управление коммерческой недвижимостью" видом промежуточной аттестации является Экзамен	

РАЗДЕЛ 2. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

2.1. ТРУДОЕМКОСТЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ						
Общая трудоёмкость дисциплины "Управление коммерческой недвижимостью" составляет 3 зачётные единицы, 108 часов.						
Количество часов, выделяемых на контактную работу с преподавателем и самостоятельную работу обучающегося, определяется учебным планом.						
2.2. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ						
Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте ракт.	Примечание
Раздел 1. Теоретические положения управления коммерческой недвижимостью						
Тема 1.1. Организационно-правовые основы управления недвижимостью /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3 .1 Л3.3 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.1. Организационно-правовые основы управления недвижимостью /Сем зан/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1Л3 .1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.1. Организационно-правовые основы управления недвижимостью /Ср/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.2 Формирование имущественных комплексов коммерческой недвижимости /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.2 Формирование имущественных комплексов коммерческой	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1	0	

недвижимости /Сем зан/				Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4		
Тема 1.2 Формирование имущественных комплексов коммерческой недвижимости /Ср/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.3. Маркетинговые аспекты рынка коммерческой недвижимости /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.3. Маркетинговые аспекты рынка коммерческой недвижимости /Сем зан/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 1.3. Маркетинговые аспекты рынка коммерческой недвижимости /Ср/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.3 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Раздел 2. Факторы инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости						
Тема 2.1. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.1. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости /Сем зан/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.1. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов коммерческой недвижимости /Ср/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.2. Анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.2. Анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости /Сем зан/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4	0	

Тема 2.2. Анализ ситуации на рынке коммерческой недвижимости /Ср/	7	7	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.3. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.3. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости /Сем зан/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.3. Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости /Ср/	7	7	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.4. Управление доходностью коммерческой недвижимости (PROPERTY MANAGEMENT) /Лек/	7	2	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.4. Управление доходностью коммерческой недвижимости (PROPERTY MANAGEMENT) /Сем зан/	7	4	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Л3.2 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
Тема 2.4. Управление доходностью коммерческой недвижимости (PROPERTY MANAGEMENT) /Ср/	7	7	ПКс-5.2	Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4	0	
/КЭ/	7	2				
/Каттэк/	7	9				
/СРэк/	7	18				

РАЗДЕЛ 3. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Образовательные технологии: лекции, семинарские занятия, самостоятельная работа студентов по выполнению различных видов заданий; интерактивные образовательные технологии: проблемная лекция. Лекционный материал представляется в виде слайд-презентации в формате «PowerPoint». Для наглядности используются материалы различных научных и технических экспериментов, справочных материалов, научных статей т.д. В ходе лекции предусмотрена обратная связь со студентами, активизирующие вопросы, просмотр и обсуждение видеофильмов. При проведении лекций используется проблемно-ориентированный междисциплинарный подход, предполагающий творческие вопросы и создание дискуссионных ситуаций. При изложении теоретического материала используются такие методы, как: монологический, эвристический, исследовательский, проблемное изложение, а также следующие принципы дидактики высшей школы, такие как: последовательность и систематичность обучения, доступность обучения, принцип научности, принципы взаимосвязи теории и практики, наглядности и др. В конце каждой лекции предусмотрено время для ответов на вопросы обучающихся

РАЗДЕЛ 4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Рекомендуемая литература			
1. Основная литература			
	Авторы,	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов	Экономика недвижимости: учебник для вузов (353 с.)	Москва: Издательство Юрайт, 2021
Л1.2	Федотова М.А., Бусов В.И., Землянский О.А.	Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для вузов (522)	Москва: Издательство Юрайт, 2021
Л1.3		Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Минэкономразвития РФ ()	от 25 сентября 2014
2. Дополнительная литература			
	Авторы,	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	С.Н. Максимов	Управление недвижимостью: учебник и практикум для вузов (457)	Москва: Издательство Юрайт, 2021
Л2.2	Савельева Е.А.	Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие (457с.)	М: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2017
3. Методические разработки			
	Авторы,	Заглавие	Издательство, год
ЛЗ.1	Тарасова Е.В., Кузьменко М.И	Управление коммерческой недвижимостью: конспект лекций для обучающихся 4 курса образовательной программы бакалавриата направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (профиль «Менеджмент непродовольственной сферы») очной формы обучения (80 с.)	Донецк, ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС", 2024
ЛЗ.2	Тарасова Е.В., Кузьменко М.И,	Управление коммерческой недвижимостью: методические рекомендации для проведения семинарских занятий для обучающихся 4 курса образовательной программы бакалавриата направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (профиль «Менеджмент непродовольственной сферы») очной формы обучения (25 с.)	Донецк, ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС", 2024
ЛЗ.3	Тарасова Е.В., Кузьменко М.И.	Управление коммерческой недвижимостью: методические рекомендации для проведения самостоятельной работы для обучающихся 4 курса образовательной программы бакалавриата направления подготовки 38.03.02 Менеджмент (профиль «Менеджмент непродовольственной сферы») очной формы обучения (25с.)	Донецк, ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС", 2024
4.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"			
Э1	Научная электронная библиотека «КИБЕРЛЕНИНКА»		https://cyberleninka.ru/
Э2	ЭБС «ЛАНЬ»		https://e.lanbook.com
Э3	ЭБС «ЗНАНИУМ»		https://znanium.ru
Э4	ЭБС «SOCHUM»		https://sochum.ru
4.3. Перечень программного обеспечения			
Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в том числе отечественного производства:			
- Libre Office (лицензия Mozilla Public License v2.0.)			
- 7-Zip (лицензия GNU Lesser General Public License)			

- AIMP (лицензия LGPL v.2.1)
- STDU Viewer (freeware for private non-commercial or educational use)
- GIMP (лицензия GNU General Public License)
- Inkscape (лицензия GNU General Public License).

4.4. Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Электронная информационно-образовательная среда (ЭИОС) ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС";
 Единая межведомственная информационно-статистическая система <https://www.fedstat.ru>
 Портал профессионального сообщества менеджеров www.e-executive.ru
 Оценочный портал <http://www.ocenchik.ru/>

4.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для проведения учебных занятий, предусмотренных образовательной программой, закреплены аудитории согласно расписанию учебных занятий:
 рабочее место преподавателя, посадочные места по количеству обучающихся, доска меловая, персональный компьютер с лицензированным программным обеспечением общего назначения, мультимедийный проектор, экран, интерактивная панель.

РАЗДЕЛ 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

5.1. Контрольные вопросы и задания

1. Определение недвижимости.
2. Классификация недвижимости.
3. Основные понятия в управлении коммерческой недвижимостью (в широком и узком смысле). Главная задача управления коммерческой недвижимостью.
4. Уровни планирования в управлении коммерческой недвижимостью.
5. Принципы управления коммерческой недвижимостью.
6. Определение девелопмента.
7. Управление коммерческой недвижимостью как особый вид предпринимательской деятельности.
8. Внешнее и внутреннее управление коммерческой недвижимостью. Отличительные свойства двух основных систем управления.
9. Основные экономические характеристики недвижимости как экономического блага, как товара и источника дохода (особенности, функции).
10. Жизненный цикл объекта коммерческой недвижимости.
11. Жизненный цикл рынка коммерческой недвижимости.
12. Дать определение рынка коммерческой недвижимости и перечислить функции рынка коммерческой недвижимости.
13. Принципы управления рынка коммерческой недвижимости.
14. Основные принципы управления классической школы (функциональный, линейный, линейно-штабной, матричный, плоский).
15. Управление портфелем коммерческой недвижимости.
16. Участники процесса застройки.
17. Основные понятия и определения в сфере налогообложения (что является объектом налогообложения, виды налогообложения).
18. Основные подходы к управлению коммерческой недвижимостью
19. Общий анализ ситуации на рынке городской недвижимости
20. Управление эксплуатацией объектов коммерческой недвижимости
21. Управление доходностью коммерческой недвижимости
22. Управление собственностью на коммерческую недвижимость
23. Сделки с коммерческой недвижимостью
24. Метод капитализации доходов
25. Метод дисконтированных денежных потоков
26. Городское пространство и его влияние на стоимость объектов недвижимости

5.2. Темы письменных работ

- Раздел 1. Теоретические положения управления коммерческой недвижимостью
1. Конкурентная среда рынка и ее влияние на рынок коммерческой недвижимости
 2. Специфика спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости
 3. Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости
 4. Факторы, влияющие на стоимость имущества коммерческой недвижимости
 5. Положение рынка недвижимости среди других рынков.

6. Недостатки рынка недвижимости, их влияние на процесс продаж.
 7. Профессиональные участники рынка недвижимости как его обязательный элемент.
 8. Основные факторы, влияющие на рынок коммерческой недвижимости России в настоящее время
- Раздел 2. Факторы инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости
1. Анализ и тенденция факторов, влияющих на предложение российского рынка коммерческой недвижимости;
 2. Анализ и тенденции факторов, влияющих на спрос российского рынка коммерческой недвижимости;
 3. Анализ структуры рынка коммерческой недвижимости региона (на выбор)
 4. Анализ факторов, влияющих на рынок коммерческой недвижимости, анализ динамики рынка;
 5. Анализ взаимосвязи рынка коммерческой недвижимости и других рынков;
 6. Анализ перспектив рынка (показатели и выводы) на основе анализа статистики и мнений экспертов.
 7. Тенденция развития рынка коммерческой недвижимости России и факторы, определяющие эти тенденции.
 8. Анализ тенденций рынка аренды коммерческой недвижимости

5.3. Фонд оценочных средств

Фонд оценочных средств дисциплины "Управление коммерческой недвижимостью" разработан в соответствии с локальным нормативным актом ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС".

Фонд оценочных средств дисциплины "Управление коммерческой недвижимостью" в полном объеме представлен в виде приложения к данному РПД.

5.4. Перечень видов оценочных средств

Устный опрос, доклады, рефераты, тестирование

РАЗДЕЛ 6. СРЕДСТВА АДАПТАЦИИ ПРЕПОДАВАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ К ПОТРЕБНОСТЯМ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

В случае необходимости, обучающимся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья (по заявлению обучающегося) могут предлагаться одни из следующих вариантов восприятия информации с учетом их индивидуальных психофизических особенностей:

- 1) с применением электронного обучения и дистанционных технологий.
- 2) с применением специального оборудования (техники) и программного обеспечения, имеющихся в ФГБОУ ВО "ДОНАУИГС".

В процессе обучения при необходимости для лиц с нарушениями зрения, слуха и опорно-двигательного аппарата предоставляются следующие условия:

- для лиц с нарушениями зрения: учебно-методические материалы в печатной форме увеличенным шрифтом; в форме электронного документа; в форме аудиофайла (перевод учебных материалов в аудиоформат); индивидуальные задания и консультации.

- для лиц с нарушениями слуха: учебно-методические материалы в печатной форме; в форме электронного документа; видеоматериалы с субтитрами; индивидуальные консультации с привлечением сурдопереводчика; индивидуальные задания и консультации.

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата: учебно-методические материалы в печатной форме; в форме электронного документа; в форме аудиофайла; индивидуальные задания и консультации.

РАЗДЕЛ 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО УСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

В ходе лекционных занятий обучающимся рекомендуется выполнять следующие действия:

Вести конспектирование учебного материала.

Обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации по их применению.

Задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.

Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых во внеаудиторное время можно сделать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений.

Методические рекомендации к семинарским занятиям

При подготовке к семинарским занятиям обучающимся необходимо изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, новыми публикациями в периодических изданиях: журналах, газетах и т.д. При этом учесть рекомендации преподавателя и требования рабочей программы учебной дисциплины. В ходе подготовки к семинарским занятиям необходимо освоить основные понятия и методики расчета показателей, ответить на контрольные вопросы. В течение семинарского занятия обучающемуся необходимо выполнить задания, выданные преподавателем.

Рекомендации по работе с литературой. Теоретический материал дисциплины становится более понятным,

когда дополнительно к прослушиванию лекции и изучению конспекта, изучаются и книги. Легче освоить дисциплину, придерживаясь одного учебника и конспекта. Рекомендуется, кроме «заучивания» материала, добиться состояния понимания изучаемой темы дисциплины. С этой целью рекомендуется после изучения очередного параграфа выполнить несколько простых упражнений на данную тему.