

Документ подписан электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Кандрашина Елена Александровна

Должность: И.о. ректора ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Дата подписания: 16.12.2021 14:37:57

Уникальный программный ключ:

2db64eb9605ce27edd3b8e8fdd32c70e0674ddd2

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

«Самарский государственный экономический университет»

Институт

Экономики предприятий

Кафедра

Экономики, организации и стратегии развития предприятия

УТВЕРЖДЕНО

Ученым советом Университета

(протокол № 14 от 31 марта 2021 г.)

С ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ

(ПРОТОКОЛ №16 от 20 мая 2021 г.)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Наименование дисциплины

Б1.В.ДВ.13.01 Управление коммерческой недвижимостью

Основная профессиональная образовательная программа

38.03.10 ЖИЛИЩНОЕ ХОЗЯЙСТВО И КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА программа Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Управление коммерческой недвижимостью входит в вариативную часть (дисциплина по выбору) блока Б1. Дисциплины (модули)

Предшествующие дисциплины по связям компетенций: Эконометрика, Разработка бизнес-плана, Инвестиционное проектирование в ЖКХ, Управление проектами в ЖКХ, Управление инженерными системами объектов недвижимости и коммунальной инфраструктурой, Оптимизация и повышение надежности инженерных систем, Экономика организации, Методы моделирования и прогнозирования в экономике, Экономика и планирование деятельности организаций в ЖКХ, Эксплуатация, ремонт и обслуживание объектов ЖКХ, Эксплуатация и реконструкция систем водоснабжения и водоотведения, Основы реинжиниринга: управление ресурсо- и энергоэффективностью, Архитектурно-строительные объекты и энергосберегающие технологии, Исследование рынка, продвижение и реализация услуг организации ЖКХ, Управление организацией на конкурентном рынке, Ценообразование и тарифное регулирование, Проектно-сметное дело и тарифы в сфере ЖКХ, Основы управления развитием городского хозяйства, Основы организационно-управленческой деятельности в ЖКХ

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Управление коммерческой недвижимостью в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

Общепрофессиональные компетенции (ОПК):

ОПК-6 - способностью проводить предварительное технико-экономическое обоснование эффективности работ

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ОПК-6	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
	ОПКб31: основные показатели и методологии расчета эффективности работ	ОПКбу1: рассчитать основные показатели, характеризующие эффективность работ	ОПКбв1: навыками применения методологии расчета технических, технологических и экономических показателей
	ОПКб32: сущность и содержание технико-экономического обоснования эффективности работ	ОПКбу2: осуществлять предварительное технико-экономическое обоснование эффективности работ	ОПКбв2: навыками проведения технико-экономического исследования и обоснования эффективности работ

Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-4 - способностью к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ПК-4	Знать	Уметь	Владеть

			(иметь навыки)
	ПК4з1: способы и методы планирования производственно-хозяйственной деятельности, в том числе предприятий жилищно-коммунального хозяйства	ПК4у1: разрабатывать планы производственно-хозяйственной и финансовой деятельности предприятия жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих его эффективную деятельность	ПК4в1: методами и приемами анализа производственно-хозяйственной и финансовой деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства
	ПК4з2: конъюнктуру рынка и спрос потребителей в сфере ЖКХ, социальную политику государства	ПК4у2: планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства	ПК4в2: навыками эффективного планирования производственно-хозяйственной деятельности с учетом рыночных возможностей жилищного коммунального хозяйства и социальной политики государства

3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 8
Контактная работа, в том числе:	32.15/0.89
Занятия лекционного типа	16/0.44
Занятия семинарского типа	16/0.44
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Самостоятельная работа	20.85/0.58
Промежуточная аттестация	19/0.53
Вид промежуточной аттестации:	
Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	72
Зачетные единицы	2

заочная форма

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 8
Контактная работа, в том числе:	6.15/0.17
Занятия лекционного типа	4/0.11
Занятия семинарского типа	2/0.06
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Самостоятельная работа	62.85/1.75
Промежуточная аттестация	3/0.08
Вид промежуточной аттестации:	

Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	72
Зачетные единицы	2

4. Содержание дисциплины

4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:

Тематический план дисциплины Управление коммерческой недвижимостью представлен в таблице.

Разделы, темы дисциплины и виды занятий Очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Экономические основы управления коммерческой собственностью	8	8			10	ОПК6з1, ОПК6з2, ОПК6у1, ОПК6у2, ОПК6в1, ОПК6в2, ПК4з1, ПК4з2, ПК4у1, ПК4у2, ПК4в1, ПК4в2
2.	Организация управления коммерческой недвижимостью	8	8			10.85	ОПК6з1, ОПК6з2, ОПК6у1, ОПК6у2, ОПК6в1, ОПК6в2, ПК4з1, ПК4з2, ПК4у1, ПК4у2, ПК4в1, ПК4в2
	Контроль	19					
	Итого	16	16	0.15		20.85	

Заочная форма

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Экономические основы управления коммерческой собственностью	2	1			32	ОПК6з1, ОПК6з2, ОПК6у1, ОПК6у2, ОПК6в1, ОПК6в2, ПК4з1, ПК4з2, ПК4у1, ПК4у2, ПК4в1, ПК4в2
		2	1			30,85	ОПК6з1, ОПК6з2,

2.	Организация управления коммерческой недвижимостью						ОПК6у1, ОПК6у2, ОПК6в1, ОПК6в2, ПК4з1, ПК4з2, ПК4у1, ПК4у2, ПК4в1, ПК4в2
	Контроль	3					
	Итого	4	2	0.15	1	62.85	

4.2 Содержание разделов и тем

4.2.1 Контактная работа

Тематика занятий лекционного типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия лекционного типа*	Тематика занятия лекционного типа
1.	Экономические основы управления коммерческой собственностью	лекция	Теоретические основы управления коммерческой недвижимостью
		лекция	Финансовые инструменты управления коммерческой недвижимостью
		лекция	Инвестиционные инструменты управления коммерческой недвижимостью
		лекция	Оценка в сфере управления коммерческой недвижимостью в системе ЖКХ
2.	Организация управления коммерческой недвижимостью	лекция	Организация службы по управлению имуществом предприятия
		лекция	Управление развитием имущественного комплекса предприятия
		лекция	Управляющие компании в системе управления коммерческой недвижимостью
		лекция	Организация технической эксплуатации объекта ЖКХ

*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

Тематика занятий семинарского типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия семинарского типа**	Тематика занятия семинарского типа
1.	Экономические основы управления коммерческой собственностью	практическое занятие	Теоретические основы управления коммерческой недвижимостью
		практическое занятие	Финансовые инструменты управления коммерческой недвижимостью
		практическое занятие	Инвестиционные инструменты управления коммерческой недвижимостью
		практическое занятие	Оценка в сфере управления коммерческой недвижимостью в системе ЖКХ
2.	Организация управления коммерческой недвижимостью	практическое занятие	Организация службы по управлению имуществом предприятия
		практическое занятие	Управление развитием имущественного комплекса предприятия
		практическое занятие	Управляющие компании в системе

			управления коммерческой недвижимостью
		практическое занятие	Организация технической эксплуатации объекта ЖКХ

** семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

Иная контактная работа

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

4.2.2 Самостоятельная работа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид самостоятельной работы ***
1.	Экономические основы управления коммерческой собственностью	- подготовка доклада - тестирование
2.	Организация управления коммерческой недвижимостью	- подготовка доклада - тестирование

*** самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Литература:

Основная литература

Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 423 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/450758>

Управление государственной и муниципальной собственностью : учебник и практикум для вузов / С. Е. Прокофьев, А. И. Галкин, С. Г. Еремин, Н. Л. Красюкова ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 305 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08508-2. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/451015>

Экономика жилищной сферы: Учебник/ В.В. Бузырев, Н.В. Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 363 с.: (Высшее образование). - ISBN 978-5-369-01471-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1009685>

Дополнительная литература

Управление недвижимостью : учебник для вузов / А. В. Талонов [и др.] ; ответственный редактор А. В. Талонов. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 411 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-9916-3961-3. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/449158>

Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс : учебник для вузов / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/451292>

Комаров, С. И. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости : учебник для вузов / С. И. Комаров, А. А. Рассказова. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 298 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06225-0. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/455135>

/ М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/459180>

Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/477055>

5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения

1. Microsoft Windows 10 Education / Microsoft Windows 7 / Windows Vista Business
2. Office 365 ProPlus, Microsoft Office 2019, Microsoft Office 2016 Professional Plus (Word, Excel, Access, PowerPoint, Outlook, OneNote, Publisher) / Microsoft Office 2007 (Word, Excel, Access, PowerPoint)

5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)
2. Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ - <https://www.minfin.ru/ru/>)
3. Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>)

5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Справочно-правовая система «ГАРАНТ-Максимум»

5.5. Специальные помещения

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска

	Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования

Для проведения занятий лекционного типа используются демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия в виде презентационных материалов, обеспечивающих тематические иллюстрации.

6. Фонд оценочных средств по дисциплине Управление коммерческой недвижимостью:

6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля	Отметить нужное знаком « + »
Текущий контроль	Оценка докладов	+
	Устный/письменный опрос	-
	Тестирование	+
	Практические задачи	-
	Оценка контрольных работ (для заочной формы обучения)	-
Промежуточный контроль	Зачет	+

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной программе высшего образования, утвержденными Ученым советом ФГАОУ ВО СГЭУ №14 от 31.03.2021г.

6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Общепрофессиональные компетенции (ОПК):

ОПК-6 - способностью проводить предварительное технико-экономическое обоснование эффективности работ

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ОПК6з1: основные показатели и методологии расчета эффективности работ	ОПК6у1: рассчитать основные показатели, характеризующие эффективность работ	ОПК6в1: навыками применения методологии расчета технических, технологических и экономических показателей
Повышенный	ОПК6з2: сущность и содержание технико-экономического обоснования эффективности работ	ОПК6у2: осуществлять предварительное технико-экономическое обоснование эффективности работ	ОПК6в2: навыками проведения технико-экономического исследования и обоснования эффективности работ

Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-4 - способностью к планированию производственно-хозяйственной деятельности

предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ПК4з1: способы и методы планирования производственно-хозяйственной деятельности, в том числе предприятий жилищно-коммунального хозяйства	ПК4у1: разрабатывать планы производственно-хозяйственной и финансовой деятельности предприятия жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающих его эффективную деятельность	ПК4в1: методами и приемами анализа производственно-хозяйственной и финансовой деятельности предприятий жилищно-коммунального хозяйства
Повышенный	ПК4з2: конъюнктуру рынка и спрос потребителей в сфере ЖКХ, социальную политику государства	ПК4у2: планировать производственно-хозяйственную деятельность предприятия и организаций сферы жилищного и коммунального хозяйства в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства	ПК4в2: навыками эффективного планирования производственно-хозяйственной деятельности с учетом рыночных возможностей жилищного коммунального хозяйства и социальной политики государства

6.3. Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе	Вид контроля/используемые оценочные средства	
			Текущий	Промежуточный
1.	Экономические основы управления коммерческой собственностью	ОПК6з1, ОПК6з2, ОПК6у1, ОПК6у2, ОПК6в1, ОПК6в2, ПК4з1, ПК4з2, ПК4у1, ПК4у2, ПК4в1, ПК4в2	Оценка докладов Тестирование	Зачет
2.	Организация управления коммерческой недвижимостью	ОПК6з1, ОПК6з2, ОПК6у1, ОПК6у2, ОПК6в1, ОПК6в2, ПК4з1, ПК4з2, ПК4у1, ПК4у2, ПК4в1, ПК4в2	Оценка докладов Тестирование	Зачет

6.4. Оценочные материалы для текущего контроля

Примерная тематика докладов

Раздел дисциплины	Темы
Экономические основы управления коммерческой собственностью	<ol style="list-style-type: none"> 1. Управленческие решения в сфере управления коммерческой недвижимостью. 2. Разработка программы управления объектом коммерческой недвижимости ЖКХ. 3. Функции и субъекты управления объектами недвижимого имущества в сфере ЖКХ. 4. Оценка в целях управления. Примеры использования оценки объектов ЖКХ для целей управления. 5. Инвестиционные и финансовые решения в сфере управления коммерческой недвижимостью. 6. Особенности применения методов оценки инвестиционных проектов в сфере коммерческой недвижимости и системе ЖКХ. 7. Состав и стоимость имущества предприятия. 8. Изучение основных систем классификации коммерческой недвижимости. 9. Содержание, цели и принципы управления имуществом предприятия. 10. Анализ процессов управления имуществом предприятия.
Организация управления коммерческой недвижимостью	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработка рекомендаций по оптимизации процессов управления имуществом предприятия. 2. Управление развитием имущественного комплекса предприятия. 3. Разработка системы планов по развитию и эффективному использованию объектов ЖКХ. 4. Принципы и модели управления коммерческой недвижимостью. 5. Выбор и обоснование применения различных моделей управления недвижимым имуществом предприятия. 6. Арендная политика. Анализ факторов, определяющих уровень арендной платы. Разработка плана аренды. 7. Организация технической эксплуатации объекта ЖКХ. 8. Состав работ по эксплуатации объектов коммерческой недвижимости ЖКХ. 9. Анализ структуры затрат на эксплуатацию объектов ЖКХ. 10. Система тарифов на услуги по эксплуатации. 11. Управление развитием коммерческой недвижимости. 12. Торги по размещению заказов на строительство, ремонт и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости. 13. Управляющие компании в системе управления коммерческой недвижимостью. 14. Разработка организационной и финансовой структуры управляющей компании в системе ЖКХ.

Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций размещены в ЭИОС СГЭУ, <https://lms2.ssee.ru/course/index.php?categoryid=514>

Система управления коммерческой недвижимостью состоит из

- оперативного, проектного и контрольного блоков
- функционального, оперативного, проектного и контрольного блоков
- функционального, оперативного, проектного, контрольного блоков и управления результатами

Стоимость финансируемого объекта коммерческой недвижимости – это

- сумма основных и оборотных средств инвестора
- сумма собственных и привлеченных средств инвестора
- сумма амортизационных средств инвестора и ипотечного кредита

Индекс прибыльности – это

- отношение настоящей стоимости будущих выгод к начальным инвестициям
- норма дисконтирования, при которой настоящая стоимость возврата капитала равна начальным инвестициям

Какие риски оказывают наименьшее влияние на инвестиции в коммерческую недвижимость?

- риск инфляции и реинвестирования
- риск износа объектов собственности
- арендный риск

К товариществам собственников жилья не относятся

- жилищные кооперативы
- жилищно-строительные кооперативы
- жилищно-эксплуатационное управление

Ремонт общего имущества многоквартирного дома представляет собой

- комплекс работ по обследованию, испытанию общего имущества, поддержанию его в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем
- комплекс работ по восстановлению исправности или работоспособности общего имущества

В течение какого срока утверждается заказчиком строительный паспорт на капитальный ремонт зданий?

- 3 дня со дня его передачи заказчику
- 7 дней со дня его передачи заказчику
- 30 дней со дня его передачи заказчику

Ресурсоснабжающая организация – это

- юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов
- юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов
- юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие поставку коммунальных услуг

Основным методом капитализации дохода по норме отдачи в управлении объектами коммерческой недвижимости является

- метод капитализации по расчетным моделям
- метод валовой ренты
- метод остатка

В качестве примера управления каким видом недвижимости можно привести создание городского объединения домовладельцев, которое должно стать единым органом, выполняющим функции заказчика на обслуживание жилья, находящегося в собственности ЖСК и ТСЖ?

- Жилой недвижимостью
- Нежилой недвижимостью
- Объектом социальной сферы
- Земельным участком

Какая стоимость объекта коммерческой недвижимости отражает наиболее вероятную цену, по которой объект оценки может быть отчужден в условиях конкуренции?

- рыночная стоимость объекта оценки
- инвестиционная стоимость объекта оценки
- страховая стоимость объекта оценки

В качестве безрисковой ставки при анализе инвестиций в коммерческую недвижимость принимается

- ставка дисконта
- текущая ставка по долгосрочным государственным обязательствам или аналогичным ценным бумагам
- ставка рефинансирования ЦБ

При низких процентных ставках критерием выбора предельной суммы кредита в финансировании объектов коммерческой недвижимости является

- доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений
- коэффициент покрытия долга

Какой критерий эффективности инвестиционных проектов не учитывает изменение стоимости денег во времени и зависит от системы бухгалтерского учета?

- средний доход на чистый капитал
- индекс прибыльности
- внутренняя норма отдачи

Текущими расходами по эксплуатации объекта коммерческой недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода, являются

- расходы на замещение
- эксплуатационные расходы
- операционные расходы

Отношение годового чистого операционного дохода к стоимости объекта коммерческой недвижимости характеризует показатель

- ставка доходности на собственный капитал
- ставка доходности недвижимости

К какому методу инвестирования на рынке недвижимости относится покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в коммерческую недвижимость

- прямой метод
- косвенный метод

Какие расходы по эксплуатации коммерческой недвижимости рассчитываются и представляются в бюджете как затраты на каждый элемент объекта?

- расходы на плановые работы
- расходы на внеплановые работы

Прямые затраты, связанные с расходами управляющей компании на содержание объекта аренды, включают в себя (исключите лишнее)

- Затраты на амортизацию оборудования
- Транспортные расходы
- Накладные расходы
- Затраты на оплату труда

Конечная эффективность управления объектом коммерческой недвижимости может быть определена на основании следующего показателя

- потенциальный валовой доход
- действительный валовой доход
- чистый операционный доход

6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме зачета

Раздел дисциплины	Вопросы
Экономические основы управления коммерческой собственностью	1.Имущество как экономический актив. Классификация объектов коммерческой недвижимости по функциональному назначению и в зависимости от целей собственника.
	2.Управление имуществом в системе ЖКХ: цели, содержание, функции, субъекты, уровни.
	3.Управление имуществом ЖКХ как профессиональная деятельность.
	4.Управленческие решения и критерии их принятия в системе управления имуществом ЖКХ.
	5.Принятие решений, основанных на анализе рынка и оценке стоимости объекта ЖКХ.
	6.Особенности обоснования управленческих решений в системе ЖКХ.
	7.Оценка в системе управления коммерческой недвижимостью.
	8.Оценка в целях совершения сделок с имуществом ЖКХ.
	9.Оценка в целях стратегического управления в системе ЖКХ.
	10.Рыночная и инвестиционная стоимость объекта коммерческой недвижимости.
	11.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта ЖКХ как метод обоснования стратегических решений при управлении.
	12.Показатели эффективности инвестиционных проектов и их классификация.
	13.Методические аспекты формирования ставки дисконтирования и определения нормы прибыли инвестиций в бизнес и объекты коммерческой недвижимости.
	14.Состав и структура имущества предприятия.
	15.Принципы и источники формирования имущества предприятия.
	16.Систематизация имущественных ценностей по основным классификационным признакам.
	17.Первоначальная стоимость объекта, ликвидационная стоимость; номинальная стоимость средств и реальная стоимость.
	18.Стоимость для целей налогообложения, утилизационная стоимость.
	19.Сущность, цели и задачи управления имуществом предприятия в системе ЖКХ.
	20.Принципы управления имуществом ЖКХ предприятия.
	21.Методы разработки и реализации управленческих решений в системе ЖКХ.
	22.Основные элементы, регулирующие процесс разработки и реализации управленческих решений в системе ЖКХ.
Организация управления коммерческой недвижимостью	1.Служба управления имуществом на предприятии.
	2. Классификация организационных структур управления предприятия.
	3.Инвестиционная стратегия предприятия.
	4.Анализ инвестиционных проектов по развитию коммерческой недвижимости в системе ЖКХ.
	5.Формирование оптимального инвестиционного портфеля для управления коммерческой недвижимостью предприятия.
	6.Содержание деятельности по управлению объектом коммерческой недвижимости в системе ЖКХ.
	7.Управление портфелем недвижимости.
	8.Юридические аспекты управления объектами коммерческой недвижимости.
	9.Виды договоров в сфере управления недвижимым имуществом ЖКХ.
	10.Цели собственника и функции управляющего. Основные

	компоненты процесса управления в системе ЖКХ.
	11.Фазы управленческого цикла: фаза концепции, фаза бизнес-планирования, фаза управления, фаза завершения.
	12.Программы управления в системе ЖКХ.
	13.Особенности промышленной коммерческой недвижимости.
	14.Цели и задачи управления промышленной недвижимостью.
	15.Модели управления коммерческой недвижимостью промышленного предприятия.
	16.Анализ факторов, определяющих уровень арендной платы.
	17.Формирование политики в области арендной платы на основе анализа определяющих ее факторов.
	18.Выбор варианта использования объекта ЖКХ. Разработка плана аренды.
	19.Ценообразование на рынке аренды коммерческой недвижимости.
20.Методы определения рыночной ставки арендной платы на объект коммерческой недвижимости.	
21.Виды работ по эксплуатации объектов недвижимости ЖКХ: техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт, санитарное содержание объекта ЖКХ и территории.	
22. Обеспечение объекта коммунальными услугами в системе ЖКХ.	

6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

Шкала и критерии оценивания

Оценка	Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 2-х балльной системы
«зачтено»	ОПК6з1, ОПК6у1, ОПК6в1, ПК4з1, ПК4у1, ПК4в1
«не зачтено»	Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне