

«Затверджую»

Завідувач кафедри

_____ /Петраковська О.С./
«___» _____ 2022 р.

Розробники силабуса

_____ /Петраковська О.С./
_____ /Плешкановська А.М./



СИЛАБУС

Основи девелоперської діяльності

(назва освітньої компоненти (дисципліни))

1) Шифр за освітньою програмою:	ОК 4
2) Навчальний рік:	перший
3) Освітній рівень:	магістр
4) Форма навчання:	денна, заочна
5) Галузь знань:	19 «Архітектура та будівництво»
6) Спеціальність, назва освітньої програми:	193.03 «Девелопмент нерухомості»
8) Статус освітньої компоненти:	обов'язкова
9) Семестр:	1
11) Контактні дані викладача: (зазначається посада, вчений ступінь, ПІБ викладача, корпоративна адреса електронної пошти, телефон, посилання на сторінку викладача на сайті КНУБА)	Професор кафедри землеустрою і кадастру, д.т.н., професор Петраковська Ольга Сергіївна. e-mail: petrakovska.os@knuba.edu.ua Професор кафедри землеустрою і кадастру, д.т.н., професор Плешкановська Алла Михайлівна. e-mail: pleshkanovska.am@knuba.edu.ua Посилання на сторінку викладача https://www.knuba.edu.ua/kafedra-zemleustroyu-i-kadastru-2/vikladackij-ta-dopomizhnyj-sklad-kafedri-zemleustroyu-i-kadastru/pleshkanovska-alla-mixajlivna/ Посилання на сторінку викладача https://www.knuba.edu.ua/kafedra-zemleustroyu-i-kadastru-2/vikladackij-ta-dopomizhnyj-sklad-kafedri-zemleustroyu-i-kadastru/petrakovska-olga-sergi%d1%97vna/ КНУБА, Кафедра: землеустрою і кадастру, м.Київ, вул. Освіти, 4, Каб. №424, 428, тел. +380442415540
12) Мова викладання:	українська
13) Пререквізити (дисципліни-попередники, які необхідно вивчити, щоб слухати цей курс):	Просторовий розвиток територіальних громад; Планувальні обмеження використання і забудови територій; Земельне право; Інженерне обладнання населених пунктів; Економіка землекористування; Оцінка нерухомості; Цивільне та публічне право
14) Мета курсу:	вивчення основних завдань, об'єктів та суб'єктів девелоперської діяльності як напряму створення об'єктів нерухомого майна різних видів, усвідомлення особливостей девелоперської діяльності на кожному етапі життєвого циклу об'єктів нерухомості; опанування навичками вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки з урахуванням комплексу умов та обмежень та специфіки місцевого ринку нерухомості.

15) Результати навчання:

№	Програмний результат навчання	Метод перевірки навчального ефекту	Форма проведення занять	Посилання компетентності
1.	<i>РН02.</i> Застосовувати наукову комунікацію при написанні наукових матеріалів	виконання КР	практичні заняття	ЗК05.
2.	<i>РН06.</i> Знати законодавчо-правові та нормативні засади забезпечення питань вибору найбільш ефективного використання земельних ресурсів і формування об'єктів нерухомості, реалізації девелоперських проєктів	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	ЗК07. ЗК09. ЗК15. ФК08. ФК10.
3.	<i>РН09.</i> Використовувати методи і технології землевпорядного проєктування, територіального та господарського земле-устрою, планування використання та забудови земельних ділянок, будівництва та реконструкції будівель і споруд	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	ЗК02. ФК06. ФК08.
4.	<i>РН10.</i> Проводити маркетингові дослідження на основі соціологічних досліджень та аналізу ринку нерухомості; розробляти девелоперські проєкти із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем і кадастрових баз даних	виконання КР	практичні заняття	ЗК04. ЗК13.
5.	<i>РН12.</i> Володіти сучасними технологіями і методиками розроблення повного циклу девелоперського проєкту від формування наміру, проєктування, будівництва та реалізації об'єкту нерухомості	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	ЗК02. ЗК05. ЗК09. ФК06. ФК08. ФК11.
6.	<i>РН14.</i> Володіти методами реалізації девелоперського проєкту в частині законодавчого, проєктного і фінансового забезпечення, оцінки умов ринку нерухомості, маркетингу та менеджменту управління об'єктом нерухомості	виконання КР, екзамен	лекції, практичні заняття	ЗК15. ФК09. ФК10.
7.	<i>РН15.</i> Організовувати, планувати та координувати логістичну діяльність підприємств на основі оптимізації потоків інформаційних, матеріальних та фінансових ресурсів	екзамен	лекції	ЗК03. ФК15.

16) Структура курсу:

Лекції, год.	Практичні заняття, год.	Лабораторні заняття, год.	Курсовий проєкт/курсова робота РГР/Контрольна робота	Самостійні робота здобувача, год.	Форма підсумкового контролю
30	16	14	КР	105	Е
Сума годин:				165	
Загальна кількість кредитів ECTS				5,5	
Кількість годин (кредитів ECTS) аудиторного навантаження:				2,0	

17) Зміст курсу: (окремо для кожної форми занять – Л/Пр/Лаб/ КР/СРС)

Лекції:

Тема 1. Управління нерухомістю як вид девелоперської діяльності.

Тема 2. Суб'єкти девелопменту та їхні функції.

Тема 3. Інвестування в нерухомість.

Тема 4. Розрахунку комерційних площ на основі стандарту boma.

Тема 5. Девелопмент землі. Девелопмент житлової і готельної нерухомості.

Тема 6. Девелопмент офісної нерухомості.

Тема 7. Девелопмент торговельної нерухомості.

Тема 8. Девелопмент промислової і складської нерухомості. Девелопмент землі.

Тема 9. Життєвий цикл об'єкту нерухомості.

Тема 10. Етап перший – формування намірів.

Тема 11. Етап другий – проектування об'єкту.

Тема 12. Етап другий – проектування об'єкту.

Тема 13. Етап третій – будівництво.

Тема 14. Етап четвертий та п'ятий – експлуатація та обслуговування об'єкту нерухомості

Тема 15. Етап шостий - реставрація, реконструкція, модернізація, капітальний ремонт.

Практичні:

Практичне заняття 1. Формування наміру інвестування (аналіз наявної земельпорядної документації, характеристика наявної містобудівної документації, аналіз місця розташування земельної ділянки тощо).

Практичне заняття 2. Робота з відкритою кадастровою картою. Характеристика цільового призначення земельної ділянки, наявних прав власності.

Практичне заняття 3-4. Робота з базою даних містобудівного кадастру. Визначення існуючого функціонального використання та перспективного функціонального призначення території та наявних планувальних обмежень.

Практичне заняття 5-6. Аналіз ринку нерухомості. Встановлення вартості продажу об'єкту або орендної плати (на основі застосування методу порівняння продажу).

Практичне заняття 7-8. Розрахунок ефективності інвестицій.

Лабораторні:

Лабораторне заняття 1. Аналіз місця розташування земельної ділянки. Характеристика та аналіз її параметрів, цільового призначення земельної ділянки, наявних прав власності.

Лабораторне заняття 2. Аналіз чинної містобудівної документації. Визначення перспективного функціонального призначення території та наявних планувальних обмежень.

Лабораторне заняття 3. Визначення доступності об'єктів обслуговування та зупинок громадського транспорту

Лабораторне заняття 4. Встановлення перспективних планувальних обмежень на локальному рівні.

Лабораторне заняття 5. Розроблення ситуаційної схеми.

Лабораторне заняття 6. Визначення вартості земельної ділянки за нормативною оцінкою.

Лабораторне заняття 7. Вибір аналогового варіанту потенційного об'єкту будівництва.

Курсова робота: Виконання курсової роботи на тему: «Вибір найбільш ефективного цільового призначення земельної ділянки».

18) Основна література:

Підручники

1. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.
2. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій – К.: Логос, Інститут урбаністики. 2005. – 190 с.

Законодавчо-правове забезпечення:

1. Про інвестиційну діяльність. Закон України № 1560-XII, 18.09.1991
2. Про оцінку земель. Закон України № 1378-IV, 11.12.2003
3. Про землеустрій. Закон України № 858-IV, 22.05. 2003
4. Про державний земельний кадастр. Закон України № 3613-VI, 07.07.2011
5. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI.
6. Про архітектурну діяльність Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV
7. Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45.
8. Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт. Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 .

9. ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва.
10. ДСТУ Б Д.1.1-7:2013 Правила визначення вартості проектних робіт та експертизи проектів будівництва.
11. ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 Правила визначення вартості будівництва.

19) Додаткові джерела:

Додаткова література: сайти фірм, що вказані в програмі дисципліни

1. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Управління земельними ресурсами. т. 5 Сталій розвиток урбанізованих територій. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012.
2. Петраковська О.С., Тузова Л. І. Управління земельними ресурсами. т. 4 Екологічне, планувальне та будівельне право. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012.
3. Плешкановська А.М., Шеремета Я.М. Рентабельність інвестиційних проектів при реконструкцію застарілого житлового фонду. Містобудування та територіальне планування, 2012. Вип. 44, С. 549-555.
4. Плешкановська А.М. Поліфункціоналізація як сучасний напрям в використанні міського простору та підвищення його різноманітності. Матеріали конференцій МЦНД, 2020. С. 90-95.

Інформаційні ресурси, обов'язково

1. <http://minregion.gov.ua/building/tehnichne-regulyuvannya-ta-naukovo-tehnichniyrosvitok/normuvannja/derzhavni-ta-galuzevi-budivelni-normi/>
2. <http://www.budinfo.org.ua>

20) Система оцінювання навчальних досягнень (розподіл балів):

Поточне оцінювання			Курсова робота	Сума
ПРН.01 (практичні)	ПРН.02 (лабораторні)	Підсумковий контроль (екзамен)		
10	10	80	100	200

21) Умови допуску до підсумкового контролю:

Опрацювання матеріалу практичних та лабораторних занять. Здача курсової контрольної роботи

22) Політика щодо академічної доброчесності:

В КНУБА академічна доброчесність передбачається за замовчуванням. Це означає, що всі здані роботи є результатом Вашої особистої розумової праці. Якщо Ви подали роботу когось іншого, повністю або частково, завдання не буде прийняте і буде оцінене в 0 балів.

23) Посилання на сторінку електронного навчально-методичного комплексу дисципліни:

<https://org2.knuba.edu.ua/course/view.php?id=1040>